

# **Senatsbefassung vom 14.02.2023**

## **GEP2030**

**Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2030 (GEP2030)**

**Stadtentwicklungsplan Wirtschaft**

## Inhaltsverzeichnis

Grußwort (Senatorin)	5
1 Einführung/Präambel	7
1.1 Anlass und Ziel	7
1.2 Erarbeitungsprozess	9
2 Der Wirtschaftsstandort Bremen	14
2.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	14
2.1.1 Demografie	15
2.1.2 Beschäftigtenentwicklung	15
2.1.3 Pendlerverflechtungen	16
2.1.4 Bruttoinlandsprodukt	16
2.1.5 Produktivität	17
2.1.6 Gewerbesteuer	17
2.2 Der Wirtschaftsstandort Bremen im regionalen und überregionalen Standortwettbewerb	19
2.2.1 Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen	19
2.2.2 Wertschöpfung nach Wirtschaftszweigen	20
2.3 Trends und neue Anforderungen an den Bremer Wirtschaftsstandorte	21
2.3.1 Die richtige Mischung: Verdrängung und Re-Integration in wachsenden Städten	22
2.3.2 Gut vernetzt: Räumliche Nähe und moderne Kommunikation	23
2.3.3 Zusammenarbeit: Neue Formate und Orte gewerblicher Nutzungen	24
2.3.4 Urban produziert: Die Produktion in der Stadt gewinnt wieder an Bedeutung	24
2.3.5 Lebensqualität wird wichtiger: Weiche und personenbezogene Standortfaktoren	25
2.3.6 Wachstum und Fläche: Mischung aus Großflächen am Stadtrand und kleinteiligen Flächen in urbanen Lagen	25
2.3.7 City-Logistik: Ein intelligenter Umgang mit der Verkehrszunahme	26
2.3.8 Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	27
2.3.9 Geopolitische und sonstige Rahmenbedingungen	28
2.3.10 Schlussfolgerung für das GEP2030	29
3 Leitlinien der Gewerbeentwicklung	31
4 Flächen für die Wirtschaft – Bestand und zukünftige Bedarfe	34
4.1 Flächenbestand und Wirtschaftsflächenentwicklung	35
4.1.1 Vorhandener Gewerbeflächenbestand	35
4.1.2 Bereithalten der Dispositionsreserve	36
4.1.3 Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft	37
4.1.4 Erschließungsplanung	38
4.1.5 Bestandsentwicklung und Nachverdichtung	39
4.2 Qualitative Profilierung der Wirtschaftsstandorte	42
4.2.1 Innovationen brauchen Raum – Standorte für Wissenschaft und Forschung	42
4.2.2 Roter Teppich für Goldenen Boden	43
4.2.3 Zukunftsweisende Wirtschaftsstandorte	44
4.2.4 Logistikflächen	45
4.2.5 Flächen für Industrie	48
4.2.6 Vergabekriterien	49
4.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose / zukünftiger Gewerbeflächenbedarf (quantitativ) und Potenzialflächen	50

5	Strategiekonzept und Handlungsprogramm für die Gewerbeentwicklung	51
5.1	Die Wirtschaft als zentralen Beitrag einer nachhaltigen integrierten Stadtentwicklung in Bremen stärken	52
5.2	Arbeitslosigkeit und Armut bekämpfen: Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Menschen mit allen beruflichen Qualifikationen sowie für gering Qualifizierte	53
5.3	Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Bodenschutz als Prinzipien der Wirtschaftsflächenentwicklung verfolgen	54
5.4	Technische Infrastrukturausstattung, verkehrliche Erschließung und Mobilitätsangebote der Wirtschaftsstandorte zukunftsorientiert verbessern	55
5.5	Bodenmarktpolitische Instrumente sichern und stärken die Rolle und Bedeutung der Arbeitsorte und Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt	56
5.6	Robuste Gewerbe- und Industriestandorte sichern	57
5.7	Bestandsgebiete zukunftsorientiert und bedarfsgerecht weiterentwickeln	58
5.8	Neue Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht und nachhaltig entwickeln	59
5.9	Quartiere der urbanen Produktion und Nutzungsmischung stärken und nachhaltig entwickeln	60
5.10	Erfolgsprojekte fortschreiben und weiterentwickeln: Die etablierten Gewerbe-, Industrie-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandorte wie der Bremer Industrie-Park, das Güterverkehrszentrum, der Gewerbepark Hansalinie sowie der Technologiepark, die Überseestadt und die Airport-Stadt weiterentwickeln und profilgerecht ergänzen	61
5.11	Zukunftsband A281: Bremer Industrie-Park, Industriehäfen, Neustädter Hafen und GVZ funktional vernetzen, entwickeln und als gemeinsamen Wirtschaftsstandort vermarkten	62
5.12	Standortbedingungen für ein innovatives bremisches Startup- und Gründungsökosystem fördern	63
5.13	Regionale Kooperationen stärken	64
5.14	Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Bremen durch gezielte und nachhaltige Vermarktung und Kommunikation stärken	65
5.15	Wissen über gewerbliche Entwicklung und Anforderungen in Bremen kontinuierlich erweitern	66
5.16	Wirtschaftsflächenentwicklung durch leistungsfähige Umsetzungsstrukturen absichern und verbessern	67
5.17	Exkurs: Der Bremer Norden: Wirtschaftsflächenentwicklung im Stadtbezirk Bremen-Nord	68
5.18	GEP2030-Zielkarte	70
6	Leistungsfähige Umsetzungsstrukturen und Finanzierung	71
6.1	Leistungsfähige Umsetzungsstrukturen	71
6.2	Finanzierung	72
Anlage 1: GEP2030-Zielkarte		74

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Kontext der GEP2030-Fortschreibung	8
Abbildung 2: Neuaufstellung des GEP2030 für die Stadt Bremen, Prozessverlauf	11
Abbildung 3: Dokumentation der insgesamt 5 (fach-)öffentlichen Veranstaltungen	12
Abbildung 4: Einwohner:innen- und Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Bremen im Zeitraum 2010-2020	14
Abbildung 5: Einwohner:innen- und Beschäftigtenentwicklung im Städtevergleich	15
Abbildung 6 Produktivität - Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen (in EUR) 2019	17
Abbildung 7: Entwicklung der Gewerbesteuer in der Stadtgemeinde Bremen und in Deutschland	18
Abbildung 8: Vergleich Istaufkommen Gewerbesteuer und Gesamtsteuereinnahmen der Stadt Bremen	18
Abbildung 9: Erwerbstätige der Stadt Bremen nach Wirtschaftszweigen in 2019	19
Abbildung 10 Wertschöpfung nach Wirtschaftszweigen in der Stadt Bremen	21
Abbildung 11: Megatrends und deren Auswirkungen auf Gewerbeflächen in Großstädten, Quelle difu, GEP2030-Ergebnisforum.	22
Abbildung 12: Trends der gewerblichen Flächennachfrage, GEP2030-Ergebnisforum, difu	26
Abbildung 13: Leitlinien der gewerblichen Entwicklung	33
Abbildung 14 Gesamtschau der 16 Entwicklungsziele	51

## Grußwort (Senatorin)

Die kommenden 10 Jahre werden von starken Umbrüchen der Wirtschaft und der gewerblichen Flächennutzung geprägt sein. Klimaschutz, Digitalisierung sowie die ökologische Transformation industrieller Kerne werden hierfür kennzeichnend sein. Der Wandel der Arbeitswelten macht es erforderlich, die Wirtschaftsentwicklung mit anderen kommunalen Funktionen und Aufgaben wie Wohnen, Bildung und Kultur im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungsplanung zu verzahnen. Die Wirtschaftsflächen sind dabei gegenüber konkurrierenden Ansprüchen zu sichern; nachfragegerecht sind zudem neue, nachhaltige Wirtschaftsflächen zu schaffen.

Bremen bekennt sich zum Wirtschaftsstandort. Die Stadt ist ein attraktiver und weiterwachsender Wohn- und Arbeitsort für die gesamte Region und die Wirtschaftsflächen sind ein integraler Bestandteil der Stadt. Mit dem GEP2030 werden die Voraussetzungen geschaffen, die Schlüsselbranchen Automobilbau, Maritime Wirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Nahrungs- und Genussmittel, Regenerative Energien, Gesundheitswirtschaft und Logistik sowie das Handwerk und die wissensorientierten Dienstleistungen unter Berücksichtigung aktueller und künftiger Megatrends zu stärken und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Bremen beschreitet mit dem GEP2030 neue Wege in der Gewerbeentwicklung. Erforderlich ist eine Neuorientierung der strategischen Ausrichtung der Gewerbe- und Wirtschaftsflächenkonzepte, die sich an einer integrierten Perspektive orientiert. Die Stadt bekennt sich zum Leitbild einer klimagerechten und wachsenden „produktiven Stadt“ und trägt so zur Stärkung der ökonomischen Widerstandsfähigkeit und Krisenfestigkeit der deutschen Wirtschaft – also der Resilienz, dem Schwerpunktthema der Wirtschaftsministerkonferenz 2023 bei. Nur mit einer gemeinwohlorientierten Neuausrichtung der Wirtschaftsflächenentwicklung kann Bremen das drängende Ziel einer klimaneutralen Ökonomie mit der Sicherung und Schaffung guter Arbeitsplätze verbinden. Dies ist eine zentrale Voraussetzung, um auch zukünftig „gute Arbeit“ auf allen Qualifizierungsniveaus in einem breiten Spektrum an Branchen und Tätigkeiten zu sichern und neu zu schaffen. „Gute Arbeit“ ist in Zusammenarbeit mit den Sozialpartnern ein zentrales Merkmal bremischer Standortpolitik. Ziel ist, dass Menschen von ihrer Arbeit leben können. „Gute Arbeit“ ist sozial abgesichert, stabil und sichert die Gesundheit der Beschäftigten. Sie öffnet Karriere- und Entwicklungsperspektiven durch Weiterbildung und ermöglicht Zeitsouveränität für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Das GEP2030 muss für diesen Übergang die Weichen stellen und die kommunale Wirtschaftsförderung in die Lage versetzen, ihn zu begleiten und die ökologischen wie ökonomischen Herausforderungen anzunehmen.

Die Flächenreserven der Stadt sind endlich. Der Bremer Grüngürtel um die städtische Siedlungszone hat einen hohen ökologischen, klimatischen und sozialen Wert; er muss auch weiterhin geschützt werden. Ein Ausgreifen in den bislang nicht erschlossenen Außenbereich jenseits der bisherigen Siedlungsgrenze kann, über die bereits festgesetzten Erschließungsflächen in den vorhandenen Gewerbegebieten hinaus, keine nachhaltige Strategie sein. Auch die innerstädtische blau-grüne Infrastruktur, insbesondere die Kleingartengebiete, bündeln wichtige ökologische und soziale Funktionen. Am Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft führt daher kein Weg vorbei.

Bremen verfolgt daher das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung von Wirtschaftsflächen im Rahmen einer integrierten Stadt- und Standortentwicklung. Das GEP2030 spielt für die erfolgreiche Kopplung von Stadt- und Wirtschaftsentwicklung eine wichtige Rolle. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Erwerbstätige mit allen beruflichen Qualifikationen ist dabei eine maßgebliche Voraussetzung für die Sicherung des sozialen Zusammenhalts.

Die Sicherung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte und deren zukunftsorientierte Weiterentwicklung, die bedarfsgerechte Bereitstellung neuer Gewerbeflächen im Rahmen einer integrierten Stadt- und Standortentwicklung nach nachhaltigen Kriterien, eine bessere Anbindung der Wirtschaftsstandorte an den Umweltverbund, gute Standortbedingungen für zukunftsorientierte Gründungen und Schlüsseltechnologien, eine aktivere Liegenschaftspolitik mit einer intelligenten Flächenvorsorge sowie

die Einbindung in eine regionale Gewerbeflächenstrategie sind dabei wichtige Leitsätze, die die Gewerbeentwicklung der kommenden Jahre prägen.

Das GEP2030 steht neben anderen Programmen der Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung. Es ist kein umfassendes Wirtschaftsentwicklungsprogramm, aber es handelt auch nicht nur von Flächen. Das GEP befasst sich damit, wie der produktive Aspekt sich in die Stadtentwicklung einfügt, zu ihr beiträgt und sie prägt, wie Konflikte mit anderen Nutzungen ausgeräumt werden und wie langfristige Entwicklungsziele dabei mit unmittelbaren Bedarfen der wirtschaftlichen Akteure in Einklang gebracht werden. Dieser Fokus wird mit dem neuen Untertitel „Stadtentwicklungsprogramm Wirtschaft“ zum Ausdruck gebracht.

# 1 Einführung/Präambel

## 1.1 Anlass und Ziel

Wirtschaft und Gesellschaft sind in einem dynamischen Wandel und stehen - nicht erst seit der COVID-19-Pandemie und dem russischen Angriff auf die Ukraine – vor großen Veränderungen. Die Planung der Wirtschaftsflächen der Stadt muss daher konzeptionelle und strategische Antworten für Veränderungsprozesse finden: für gesellschaftliche Veränderungen, veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen, lokale und globale Trends und geopolitische Herausforderungen. Besonders hervorzuheben ist hierbei als zentrales Politikfeld der Zukunft der Klimawandel.

Die Endlichkeit der Ressource Fläche, aber auch neue Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung im Sinne der neuen Leipzig Charta stellen die Planung von Wirtschaftsflächen vor neue Herausforderungen: es gilt, Lösungen für sich stärker verzahnende unterschiedliche Nutzungsansprüche zu finden und die Verdrängung von Wirtschaft in attraktiven Lagen zu vermeiden. Die Attraktivität städtischer Agglomerationsräume wächst und daher nehmen Nutzungskonkurrenzen um die Flächen in der Stadt weiter zu. Im Fokus stehen zukünftig Bestandsentwicklung und Bestandssicherung, Nachverdichtung und klimagerechtes sowie klimaneutrales Bauen. Da sich die Flächenentwicklung in Bremen zukünftig an der Innenentwicklung orientieren wird, müssen wir das Arbeiten wieder in die Stadt zurückholen und hierfür attraktive Flächen anbieten. Hierbei muss Bremen auch weiterhin die Flächenanforderungen einer wachsenden und sich transformierenden Wirtschaft erfüllen. Das Wachstum der bremischen Wirtschaft (in den vergangenen 15 Jahren wurden über 52.000 versicherungspflichtige Arbeitsplätze<sup>1</sup> neu geschaffen), basiert wesentlich auf einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit.

Damit Bremen als Wirtschaftsstandort nachhaltig wachsen kann, bedarf es der Fortschreibung und Neuprogrammierung des Gewerbeentwicklungsprogramms mit dem Zeithorizont 2030 (GEP2030) und der Verknüpfung der Flächenentwicklung mit inhaltlich-strategischen Überlegungen.

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch 2.1, Darstellung der wachsenden Stadt, Quelle der Daten: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

Die „produktive Stadt der Zukunft“ stellt die erforderlichen „guten Arbeitsplätze“ für die heutige und zukünftige Stadtgesellschaft zur Verfügung und leistet hierdurch einen wichtigen sozialen und fiskalpolitischen Beitrag. Die Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms (GEP2030) steht dabei im Kontext einer Reihe verschiedener wirtschaftspolitischer Fachprogramme, Studien und Strategien, die zur strategischen Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Bremen beitragen (siehe Abbildung 1). Die Konzepte greifen ineinander und sind aufeinander abgestimmt. Insbesondere die



Abbildung 1 Kontext der GEP2030-Fortschreibung

Innovationsstrategie für das Land Bremen, die den Fokus auf branchenübergreifende Schlüsseltechnologien mit der strategischen Spezialisierung auf nachhaltiges Wirtschaften und Ressourceneffizienz, vernetzte und adaptive Industrie, Mobilität der Zukunft, intelligente Dienstleistungen und digitale Transformation setzt, ist hierbei hervorzuheben. Die Stärke der Mittelständischen Unternehmen ist auch in diesem Bereich von besonderer Relevanz.

Durch ein kontinuierliches Monitoring wurde mit den jährlichen Sachstandsberichten zum GEP 2020 die Gewerbeflächenentwicklung quantitativ und qualitativ bewertet sowie inhaltlich und mit dem Beschluss konkreter Maßnahmen weiterentwickelt. Die Analyse ist als Grundlage in das GEP2030 eingeflossen.

Das GEP2030 benennt mit acht Leitlinien die wesentlichen Themen und Herausforderungen der Wirtschaftsflächenentwicklung der kommenden Jahre. Zentrale Ziele der bisherigen Wirtschaftsflächenentwicklung wie die clusterorientierte Profilierung der Gewerbestandorte insbesondere für Luft- und Raumfahrt, Automotive und Logistik werden fortgeschrieben. Neue Ziele zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Bremen wie Binnenentwicklung und Nachverdichtung und eine hiermit verbundene verstärkte Bestandspflege und -entwicklung, eine noch stärkere Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft, die Bereitstellung von geeigneten Räumen für Innovationen und attraktive Dienstleistungsstandorte ebenso wie für das Handwerk und das kleinteilige Gewerbe sowie eine noch intensivere Zusammenarbeit mit den privaten Akteuren bei den zentralen Stadtentwicklungsprojekten der „Neuen Orte der Produktiven

Stadt“<sup>2</sup> ergänzen die bisherigen Zielsetzungen und sind Inhalt und Schwerpunkt der künftigen Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen.

Mit dem GEP2030 wird der Wachstumspfad der vergangenen Jahre verstetigt, teilweise neu programmiert und ausgebaut. Bremen als „produktive Stadt der Zukunft“ mit industriellen Kernen und hoher Wertschöpfung sichert Zukunftschancen, stellt die erforderlichen „guten Arbeitsplätze“ für die heutige und zukünftige Stadtgesellschaft zur Verfügung und leistet hierdurch auch einen wichtigen sozialen und fiskalpolitischen Beitrag.

Das Gewerbeentwicklungsprogramm (GEP) 2030 Bremen ist als „Stadtentwicklungsplan Wirtschaft“ Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklungsplanung, handlungsleitende Grundlage für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bremen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag für eine vorausschauende und zukunftsfähige Stadtentwicklung im Sinne der neuen Leipzig Charta.

## 1.2 Erarbeitungsprozess

Bremen hat bei der Erarbeitung des GEP2030 neue Wege in der Wirtschaftsflächenentwicklung beschritten: Erstmals wurde das GEP in einem breit angelegten Dialog mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik, Verwaltung, Unternehmen, Verbänden sowie der Fachöffentlichkeit und mit Unterstützung externer Gutachterinnen und Gutachter entwickelt. Auf einer Projekthomepage wurden während des gesamten Prozesses alle Veranstaltungen dokumentiert sowie die Ergebnisse der Fachstudien und die Berichte der Verwaltung an die unterschiedlichen politischen Gremien veröffentlicht.

Ziel des partizipativen Verfahrens war es, ein Gewerbeentwicklungsprogramm 2030 zu entwickeln, das mit konkreten Strategien und Maßnahmen eine Handlungsgrundlage für Politik, Verwaltung und Wirtschaft darstellt und von der Fachöffentlichkeit und Stadtgesellschaft akzeptiert und mitgetragen wird.

Als Auftakt zur Befassung mit der Neuaufstellung des Gewerbeentwicklungsprogramms Bremen fand Anfang Mai 2018 die Fachtagung „Produktive Stadt“ in Bremen statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurden gemeinsam mit bremischen Akteuren aus Verwaltung, Wirtschaftsförderung und den Kammern sowie Fachkolleginnen und -kollegen aus den wachsenden Großstädten Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Potsdam und Stuttgart zentrale Fragen der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung diskutiert und die damit verbundenen Herausforderungen bei der Aktualisierung von Konzepten der Wirtschaftsflächenentwicklung erörtert.

Nach Abschluss der Vorbereitungsphase, der inhaltlich-konzeptionellen Ausrichtung der Fortschreibung, der Auswahl und Beauftragung der externen Fachexpertinnen und -experten sowie der Festlegung der Verfahrensschritte für das Beteiligungsverfahren, fand im November 2019 die Auftaktveranstaltung „Zukunftsdialog“ mit rund 100 Bremer Schlüsselakteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Fachöffentlichkeit statt. Dabei hatten u.a. die ansässigen Unternehmen Gelegenheit ihre Sichtweisen auf die Standortherausforderungen und Anforderungen an das GEP2030 einzubringen.

---

<sup>2</sup> Der Begriff „Produktive Stadt“ wird hier als Synonym für den Wirtschaftsstandort Bremen verwendet. Im Rahmen der Entwicklung zahlreicher Flächenkonversionen wurde mit der Erstellung einer Handlungsstrategie für „Neue Orte der Produktiven Stadt“ (NOPS) für die konkrete Quartiersentwicklung begonnen.

*„Neben Quantitäten müssen im GEP2030 vor allem Qualitäten für Wirtschaftsflächen definiert werden. Qualität bedeutet in dem Zusammenhang auch flexible Flächennutzung.“  
Dr. Heinz Kierchhoff, Geschäftsführer der team neusta GmbH*

*„Bremen verfügt über bedeutende wissenschaftliche Forschungseinrichtungen. Dies muss noch stärker nach außen kommuniziert werden.“  
Dr. Kai Brüggemann, Präsident des Industrie-Club Bremen*

*„Als junges Unternehmen war es schwierig, einen Standort zu finden, der bezahlbar, zentral gelegen und im Stadtteil sichtbar ist.“  
Paula Eickmann, Co-Gründerin des Sozialunternehmens weserholz*

*„Handwerk braucht kleine Gewerbeflächen, möglichst im Eigentum und in Kundennähe.“  
Matthias Winter, Kreishandwerkerschaft Bremen und Inhaber der Tischlerei Winter*

In der anschließenden Bearbeitungsphase wurden für drei für die wirtschaftliche Entwicklung Bremens zentrale Themen Vertiefungsstudien von Gutachterbüros erstellt:

1. „Logistik von morgen“ (Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS in Kooperation mit to-be-now-logistics-research-gmbh)
2. „Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten mit vertiefender Betrachtung des Technologieparks Bremen und der Airport-Stadt Bremen“ (STADTRAUMKONZEPT GmbH)
3. „Neugründungen und Startups in Bremen, Flächen- und Immobilienbedarfe für die Zukunft“ (empirica ag)

Parallel erarbeitete im Auftrag der Arbeitnehmerkammer Bremen das Institut für Arbeit und Wirtschaft der Universität Bremen in enger Abstimmung mit SWAE die Studie „Urbane Produktion für eine produktive Stadt Bremen“.

Die Projektbearbeitung und -steuerung erfolgte in einem Kernteam der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE) sowie der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB). Für die Prozessgestaltung und -durchführung wurde das Büro BPW-Stadtplanung beauftragt. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) begleitete den Prozess mit gesamtfachlicher Expertise zur städtischen Wirtschaftsentwicklung. Der Prozessverlauf und die inhaltlichen Bearbeitungs- bzw. Beteiligungsschritte sind nachfolgend abgebildet.

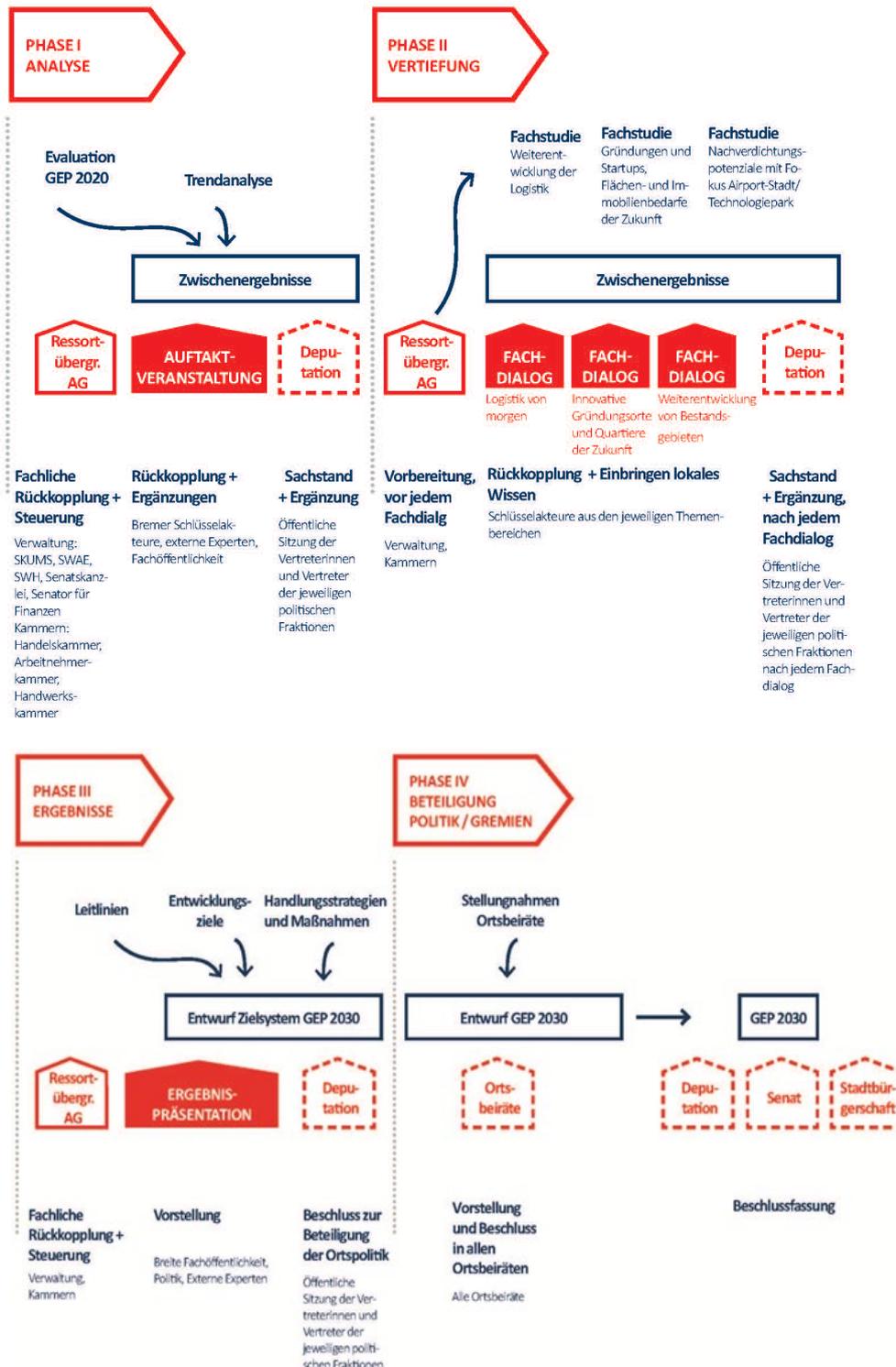


Abbildung 2: Neuaufstellung des GEP2030 für die Stadt Bremen, Prozessverlauf

Für jede Bearbeitungsphase kamen spezifische Teilnehmungsformate zum Einsatz. Verwaltungsintern wurde die Erarbeitung des GEP2030 durch eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe unter Beteiligung der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS), des Senators für Finanzen (SF), der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport (SJIS), der Senatorin für Wissenschaft und Häfen (SWH), der Senatskanzlei und des Senators für Kultur (SfK) begleitet. Ziel der GEP2030-Begleit-Arbeitsgruppe war es, die inhaltlichen Ergebnisse der einzelnen Bearbeitungsschritte zu erörtern und abzustimmen sowie für die Relevanz und komplexen Zusammenhänge der Gewerbeflächenentwicklung innerhalb gesamtstädtischer Belange zu sensibilisieren.

Eine weitere inhaltlich-thematische Befassung erfolgte im Rahmen von Fachdialogen mit der Fachöffentlichkeit. Die Bremer Fachdialoge brachten Transparenz in die Ziele und den Prozess des GEP Bremen 2030 und boten Akteurinnen und Akteuren die Gelegenheit, ihre Anregungen und Hinweise einzubringen. Mit diesen Beteiligungsmöglichkeiten wurde der Grundstein gelegt, die Akzeptanz des GEP auch in der Fachöffentlichkeit zu fördern. Das war unter Corona-Bedingungen nicht immer leicht, denn angesichts der pandemiebedingten Präsenzbeschränkungen mussten alternativ digitale Teilnehmungsformate entwickelt und eingesetzt werden. Die Corona-Pandemie hat den Erarbeitungsprozess verzögert. Der Anspruch an den partizipativen Aufstellungsprozess wurde nicht aufgegeben. Das GEP2030 mit seinem Zielsystem wurde in einer intensiven ressortübergreifenden Zusammenarbeit mit den Gutachter-Teams, der begleitenden Projektarbeitsgruppe und den wirtschaftspolitischen Sprechern der Regierungskoalition aufgestellt und abgestimmt.

Die erste Veranstaltung zum Thema „Logistik von Morgen“ fand im Januar 2020 in Präsenz mit über 50 Teilnehmenden aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden statt. Die folgenden Fachdialoge wurden als Online-Beteiligungsformate („Innovative Gründungsorte und Quartiere der Zukunft“ von Anfang bis Mitte Juli 2020) und als Live-Webinar („Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ im Oktober 2020) durchgeführt.

Die jeweiligen Veranstaltungen wurden dokumentiert und auf der Projekthomepage [www.GEP2030.bremen.de](http://www.GEP2030.bremen.de) veröffentlicht:



Abbildung 3: Dokumentation der insgesamt 5 (fach-)öffentlichen Veranstaltungen

Den Abschluss der inhaltlich-fachlichen Befassung bildete ein digitaler Workshop mit dem Kernteam und den externen Gutachterinnen und Gutachtern mit dem Ziel, die erarbeiteten Ziele, Leitlinien und Handlungsstrategien des GEP2030 unter Einbindung sowohl breiter als auch fachspezifischer Expertise zu reflektieren. Auf Grundlage der erarbeiteten Inhalte, der vorhandenen Datengrundlagen der Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung und auf Basis des entwickelten Zielsystems wurde der Entwurf der Leitlinien und Entwicklungsziele des GEP2030 erstellt und im Rahmen eines Ergebnisforums am 19. Januar 2022 der Fachöffentlichkeit vorgestellt.

Nachfolgend werden aus der Betrachtung des Wirtschaftsstandortes Bremen mit seinen sozioökonomischen Rahmenbedingungen, dem Bezug zum regionalen und überregionalen Standortwettbewerb und

den allgemeinen Trends und neuen Anforderungen an die Wirtschaftsstandorte der wesentliche Rahmen, die Themen und Herausforderungen der künftigen Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt Bremen abgeleitet, beschrieben und mit den Leitlinien zugespitzt.

Mit dem Kapitel 4 wird eine Analyse des Wirtschaftsflächenbestands vorgelegt. Es werden Aussagen über die qualitative Profilierung des Wirtschaftsstandortes und erste Einschätzungen der zukünftigen Wirtschaftsflächenbedarfe vorgenommen. Die Erkenntnisse aus diesen Aussagen münden in das im Kapitel 5 dargelegte Strategiekonzept und Handlungsprogramm für die Gewerbeentwicklung mit dem Zeithorizont 2030.

Übergeordnet gilt dabei: Eine erfolgreiche Umsetzung des GEP2030 kann nur in Fortsetzung des Kooperationsprozesses mit den beteiligten Akteuren und Ressorts gelingen. Daher soll die für die Erarbeitung des Programms eingerichtete ressortübergreifende GEP2030-Begleit-AG auch die Umsetzung des Programms begleiten.

## 2 Der Wirtschaftsstandort Bremen

Bei der Beurteilung Bremen ist zu beachten, dass hierbei die Krisen der vergangenen zwei Jahre (Corona-Pandemie und des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine) zu Verwerfungen geführt haben. Daher ist sowohl die stetige Entwicklung vor 2020 als auch die krisenhafte Entwicklung seitdem in den Fokus zu nehmen. Es wurden die jeweils aktuellen Daten<sup>3</sup> (zum Zeitpunkt Stand Anfang 2022) für die Auswertung genutzt.

### 2.1 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Bremen ist eine wachsende Stadt. Das wird durch die positive Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2010-2020 (+3,5 %) aber noch stärker durch die Zunahme von Arbeitsplätzen deutlich (+17,3 %). Ab 2020 haben die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu einer Verminderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geführt, wobei erste Ergebnisse für Mitte 2021 wieder eine Erholung am Arbeitsmarkt anzeigen. Von einer Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird aufgrund der ungewissen geopolitischen Entwicklung Abstand genommen.

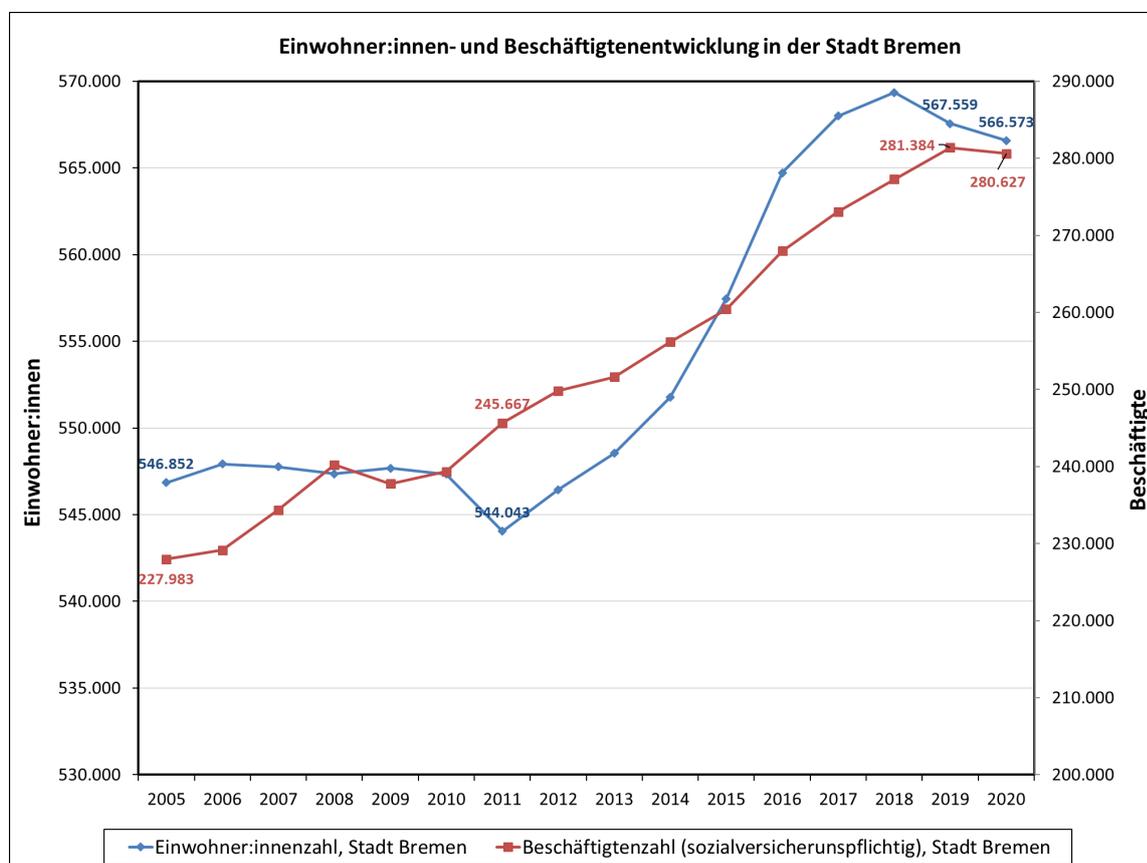


Abbildung 4: Einwohner:innen- und Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Bremen im Zeitraum 2010-2020

Im Städtevergleich zeigt sich aber auch, dass andere Großstädte dynamischer wachsen.

<sup>3</sup> Die wesentlichen Daten sind dem statistischen Jahrbuch des StaLa Bremen entnommen.

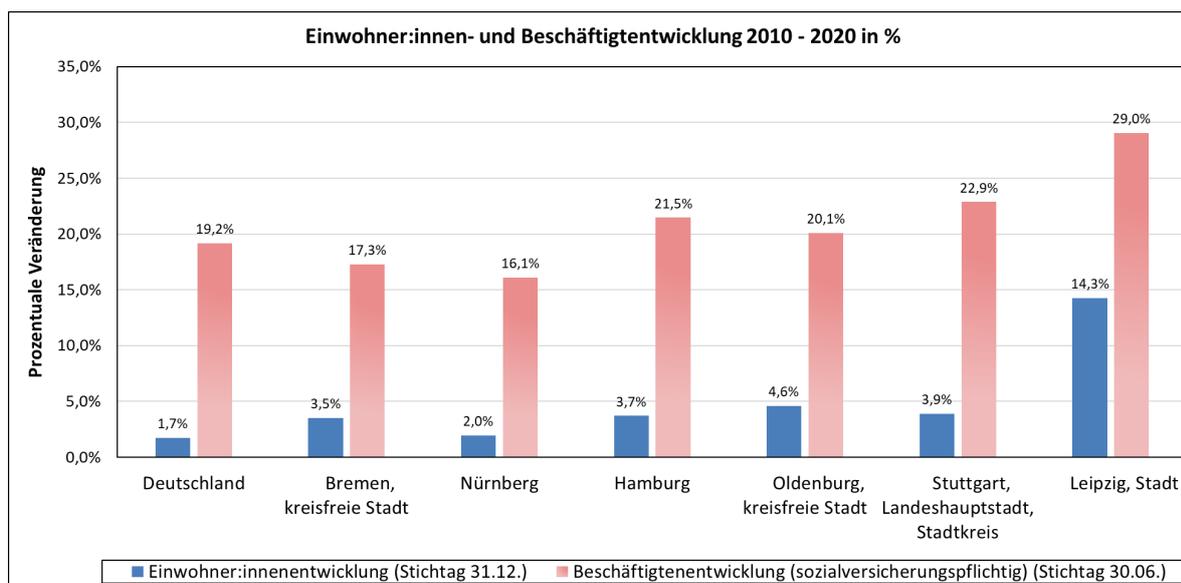


Abbildung 5: Einwohner:innen- und Beschäftigtenentwicklung im Städtevergleich

Um im Standortwettbewerb weiter zu bestehen und der nach wie vor hohen Arbeitslosigkeit in der Stadt entgegenzuwirken, müssen wirksame Strukturmaßnahmen ergriffen werden. Eine zukunftsweisende, wachstumsorientierte Wirtschaftsflächenentwicklung ist ein wesentlicher Baustein hierfür.

### 2.1.1 Demografie

Die Stadt Bremen hatte am 31. Dezember 2020 insgesamt 566.573 Einwohner:innen und gehört damit zu den 15 größten Städten Deutschlands. Seit 2010 ist die Zahl der Bremer Einwohner:innen um 3,5% gewachsen, wobei das Wachstum insbesondere aus der Fernwanderung und hierbei vor allem aus der Zuwanderung geflüchteter Menschen resultiert.

### 2.1.2 Beschäftigtenentwicklung

Die Zahl der Erwerbstätigen in der Stadt Bremen lag 2019 - im Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie - bei 374.400 Personen, 10,2% mehr als noch am Anfang der Dekade (2010). Bei der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weist Bremen einen deutlichen Zuwachs auf (+17,3% seit 2010). Trotz dieser positiven Entwicklung ist der Bremer Arbeitsmarkt nach wie vor von hoher, zum Teil verfestigter Arbeitslosigkeit gekennzeichnet.

Bei der Beschäftigtenstruktur weist Bremen im Vergleich zu anderen Großstädten einen höheren Männeranteil auf, einen höheren Anteil gering Qualifizierter, und ein höheres Alter. 44% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen waren in 2019 weiblich. Das liegt unter dem Bundesdurchschnitt (46,2%) und unter dem Niveau in anderen Großstädten<sup>4</sup>. Auch im Bremer Umland ist der Anteil von Frauen an allen Beschäftigten höher als in Bremen<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Hamburg 46,6%, Essen 47,6%, Dortmund 46,1%, Nürnberg 45,7%, Dresden 49,5%, Stuttgart 46%, Leipzig 49%  
Das Schlusslicht aller Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands bildet 2019 Wolfsburg mit einem Frauenanteil von 32,9%.

<sup>5</sup> Landkreis Diepholz 45,6%, Landkreis Osterholz 50,3%, Landkreis Verden 45,7%, Delmenhorst 52,4%, Oldenburg 52%

Ferner waren 50,5% aller sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen in der Stadt Bremen 2019 in Teilzeit beschäftigt<sup>6</sup>. Dieser Anteil ist höher als im Bundesdurchschnitt (48,4%) und in anderen Großstädten<sup>7</sup>. Im Bremer Umland lag die Teilzeitquote 2019 bei den weiblichen Beschäftigten dagegen z.T. deutlich höher als in der Stadt Bremen<sup>8</sup>.

Hier bestehen Bedarfe, die in der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik mitgedacht werden müssen.

### 2.1.3 Pendlerverflechtungen

Bremen weist einen deutlich positiven Pendlersaldo auf, d.h. es pendeln signifikant mehr Menschen zum Arbeiten nach Bremen als von Bremen in die Region. So waren von den 2020 in Bremen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 41,9% Einpendler:innen aus anderen Land- bzw. Stadtkreisen, während von den in Bremen wohnenden Beschäftigten 22,3% auspendelten. Seit 2010 ist der Pendlersaldo Bremens weitgehend stabil geblieben (+2,9%).

### 2.1.4 Bruttoinlandsprodukt

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner:in, lag in Bremen 2019 bei mehr als 51 Tsd. Euro. Dies ist ein Wert deutlich über dem deutschen Durchschnittsniveau, das 2019 bei rund 42 Tsd. Euro lag. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Bremen einen unterdurchschnittlichen Zuwachs um 21,4 % ausweist. Der Wohlstandszuwachs fiel in diesem Zeitraum sowohl im Bundesdurchschnitt (+29,9%) als auch in den Bremer Nachbarkreisen (LK OHZ +30,1% oder LK DH +28,4%<sup>9</sup>) zum Teil erheblich größer aus. Als starker Exportstandort reagiert Bremen überdurchschnittlich stark auf die allgemeine Konjunkturentwicklung. In der langfristigen Entwicklung bleibt die Wachstumsrate des BIP jedoch hinter den anderen Bundesländern zurück, was hauptsächlich in der langfristigen Verschiebung von Handelsströmen und Wertschöpfungsketten begründet ist.

---

<sup>6</sup> Bei den sozialversicherungspflichtigen Männern lag der Anteil der Teilzeitbeschäftigung bei 14,4% in 2019.

<sup>7</sup> Hamburg 44%, Essen 44,1%, Dortmund 46,5%, Nürnberg 46,1%, Dresden 46,2%, Stuttgart 40,5%, Leipzig 46,7%

<sup>8</sup> Landkreis Diepholz 57,2%, Landkreis Osterholz 60,7%, Landkreis Verden 54,8%, Delmenhorst 58,2%, Oldenburg 53,2%, Wesermarsch 54,4%

<sup>9</sup> Landkreis Osterholz und Landkreis Diepholz.

## 2.1.5 Produktivität

Die Produktivität in Bremen, hier ausgedrückt als Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen, lag 2019 mit etwa 78 Tsd. Euro leicht über dem Bundesdurchschnitt von 76 Tsd. Euro.

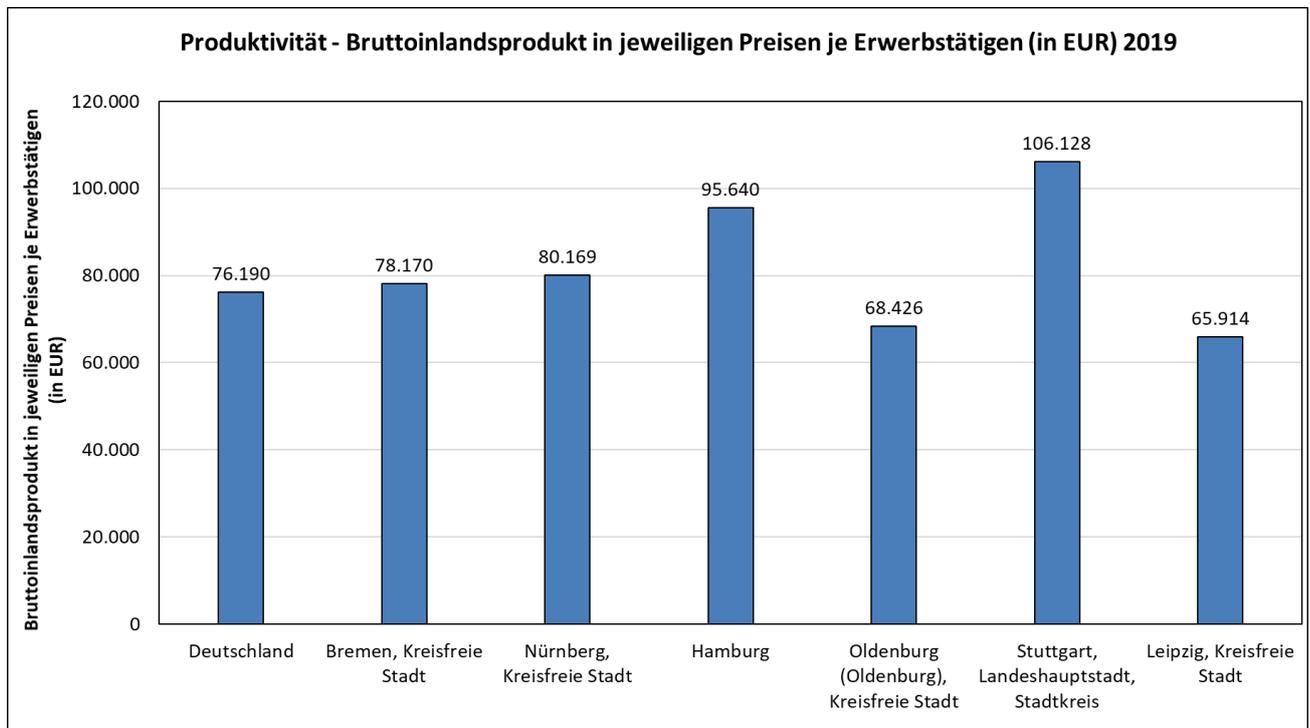


Abbildung 6 Produktivität - Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Erwerbstätigen (in EUR) 2019

## 2.1.6 Gewerbesteuer

Das Gewerbesteueraufkommen (brutto) der Stadt Bremen lag im Jahr vor der Corona-Pandemie 2019 bei 483 Mio. Euro. In 2020 ist dieser Wert corona-bedingt auf 360 Mio.€ gesunken.

Im Zeitraum 2012 – 2019 haben sich die Gewerbesteuereinnahmen in der Stadt Bremen um +66% von 291 Mio.€ auf 483 Mio.€ erhöht, deutlich höher als in Deutschland insgesamt (+31%).

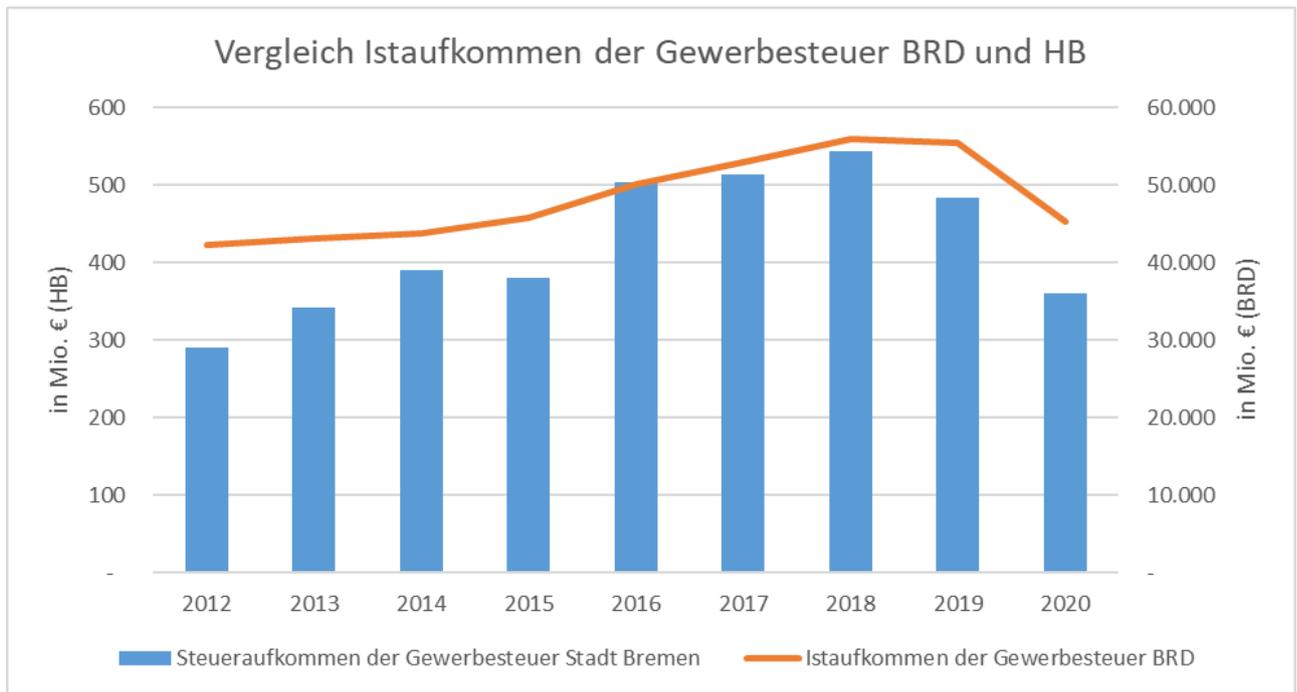


Abbildung 7: Entwicklung der Gewerbesteuer in der Stadtgemeinde Bremen und in Deutschland

Der Anteil der Gewerbesteuer an den Gesamtsteuereinnahmen der Stadt betrug vor der Corona-Pandemie gut 50 %. Er ist in 2020 auf 43 % gesunken.

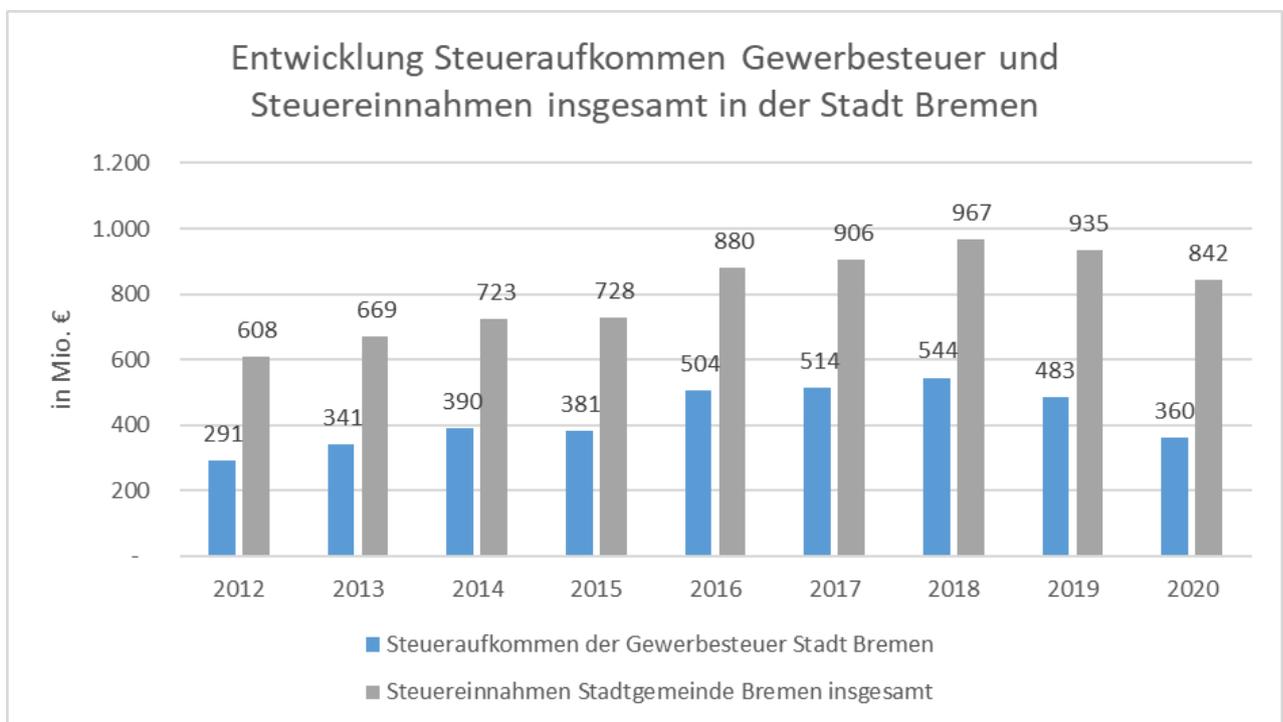


Abbildung 8: Vergleich Istaufkommen Gewerbesteuer und Gesamtsteuereinnahmen der Stadt Bremen

Der Gewerbesteuerhebesatz der Stadt Bremen lag 2020 bei 460%. Auch Hamburgs Hebesatz lag auf diesem Niveau, in Dortmund lag dieser sogar darüber (485%). In den meisten anderen Städten lag der Hebesatz allerdings darunter, zum Teil sogar deutlich (z.B. in Stuttgart 420%).

## 2.2 Der Wirtschaftsstandort Bremen im regionalen und überregionalen Standortwettbewerb

### 2.2.1 Erwerbstätige nach Wirtschaftszweigen

Von den 374.400 Erwerbstätigen in Bremen Stadt waren im Jahr 2019 52.600 (14%) im verarbeitenden Gewerbe, 13.300 (3,6%) im Baugewerbe und 303.300 (81%) im Dienstleistungsbereich beschäftigt. Damit wies Bremen als 6.-größter deutscher Industriestandort erwartungsgemäß einen deutlich höheren Anteil an Industriebeschäftigung auf, als andere deutsche Großstädte wie Hamburg, Dortmund, Nürnberg, Dresden oder Leipzig (hier lag der Anteil zwischen 8% in Dortmund und 12% in Nürnberg). Auch in den Nachbarstädten Oldenburg und Delmenhorst war der Anteil der im produzierenden Gewerbe Tätigen merklich geringer (4,6% bzw. 11,5%).

Auch im Hinblick auf den Dienstleistungsbereich unterscheidet sich der Wirtschaftsstandort Bremen von anderen Städten. So waren 2019 in Bremen die meisten Erwerbstätigen (30,9%) in den Wirtschaftszweigen O bis T (Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit) beschäftigt, gefolgt von 29,8% in den Wirtschaftszweigen G bis J (Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation) und 20,3% in den Bereichen K-N (Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen). Andere Großstädte wie Hamburg, Dortmund, Stuttgart, Nürnberg, Dresden oder Leipzig sind in den Wirtschaftszweigen K-N dagegen erheblich beschäftigungsintensiver (der Beschäftigungsanteil dieser Bereiche lag 2019 zwischen 21,8% in Dortmund und 26,9% in Stuttgart). Dagegen waren in diesen Städten, abgesehen von Hamburg, zum Teil deutlich weniger Personen in den Bereichen G bis J tätig als in Bremen (z.B. in Stuttgart nur 22,3% und in Dresden nur 24%).

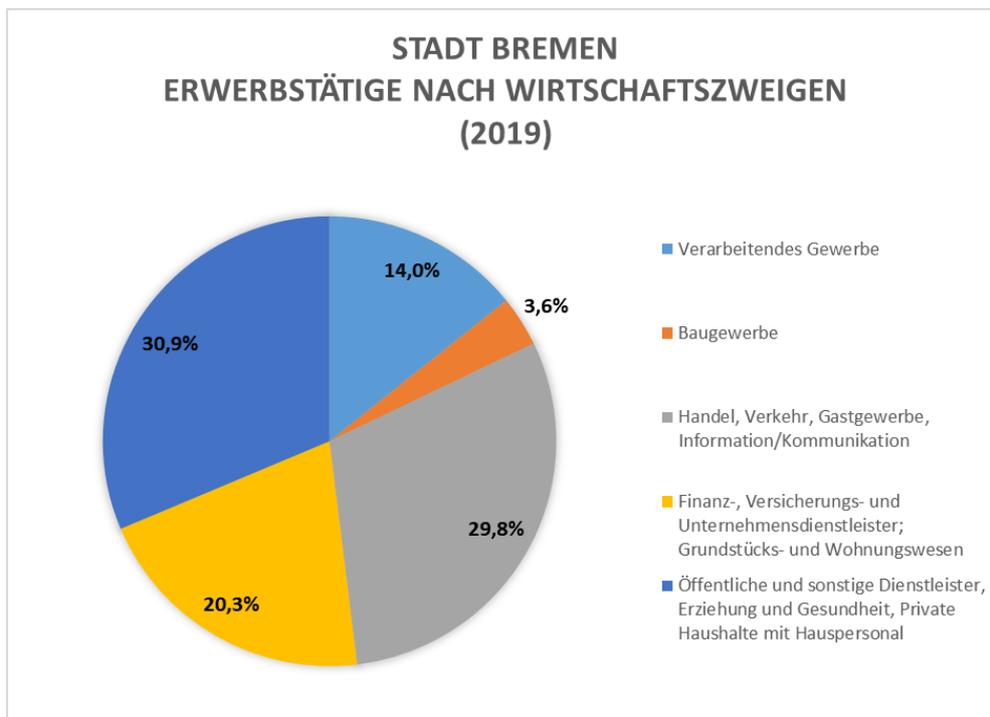


Abbildung 9: Erwerbstätige der Stadt Bremen nach Wirtschaftszweigen in 2019

Seit 2010 ist in Bremen in allen Wirtschaftsbereichen die Anzahl der Erwerbstätigen angestiegen (+4,6% im verarbeitenden Gewerbe, +12,7% im Baugewerbe und +11,3% im Dienstleistungsbereich). Dieses

Wachstumsmuster, d.h. ein stärkerer Beschäftigungsaufwuchs im Dienstleistungssektor als im produzierenden Gewerbe, entspricht der Bundesentwicklung. In anderen Großstädten wie Stuttgart, Dresden oder Leipzig sowie in den meisten der Bremer Umlandkreise ist dagegen ein umgekehrtes Bild zu beobachten. Hier hat die Zahl der Erwerbstätigen in der Industrie stärker zugenommen als in den Dienstleistungsbereichen.

Der Anteil an Beschäftigten in wissensintensiven Wirtschaftszweigen ist in Bremen im Großstädtevergleich noch unterdurchschnittlich. Das gilt für die wissensintensiven Dienstleistungen, vor allem aber für die wissensintensiven Industrien. Bei den wissensintensiven Dienstleistungen ist in den letzten Jahren eine leichte Aufholbewegung erkennbar. Die Beschäftigungsstruktur weist in diesem Bereich einen höheren Frauenanteil und tendenziell höhere Beschäftigteneinkommen auf als im Durchschnitt der sozialversicherten Beschäftigung.

Für die in diesem Abschnitt aufgezeigten Erwerbstätigen nach Wirtschaftszweigen (für das Jahr 2019) liegen keine geschlechtsspezifischen Informationen vor. Allerdings lassen sich hilfsweise die Daten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (einem Teil der Erwerbstätigen) nach Wirtschaftszweig und Geschlecht auswerten. Dabei zeigt sich, dass Frauen in der Stadt Bremen 2019 vor allem in den Dienstleistungsbranchen arbeiteten, insbesondere in den Bereichen Verwaltung und Bildung. Im verarbeitenden Gewerbe und in der Baubranche waren dagegen verhältnismäßig wenig Frauen beschäftigt. Dieses Muster entspricht dabei grundsätzlich dem Bundesdurchschnitt und findet sich auch in anderen Großstädten und dem Bremer Umland wieder. Auffällig ist allerdings, dass der Anteil an sozialversicherungspflichtig beschäftigten Frauen im verarbeitenden Gewerbe in der Stadt Bremen vergleichsweise besonders niedrig war.

### 2.2.2 Wertschöpfung nach Wirtschaftszweigen

Mit 20,7% (Stand 2019) der gesamten Bruttowertschöpfung in Bremen leistet das produzierende Gewerbe einen besonders großen Beitrag zur Wertschöpfung. Dies steht im Gegensatz zur Entwicklung vieler anderer Großstädte und auch der beiden Nachbarstädte Oldenburg und Delmenhorst: Die Dienstleistungsbereiche waren 2019 für 28,4 % (G-J: Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation), 23,4% (K-N: Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen) bzw. 20,2% (O-T: Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit) der Wertschöpfung verantwortlich. Erwartungsgemäß haben die Dienstleistungsbereiche G-J im Jahr 2019 einen merklich größeren Anteil an Bremens Wertschöpfung als das in vielen anderen Städten der Fall war (in Hamburg lag dieser allerdings noch darüber). Die Zahlen machen deutlich: Die Stadt Bremen ist weiterhin ein bedeutender Industrie- und Logistikstandort.

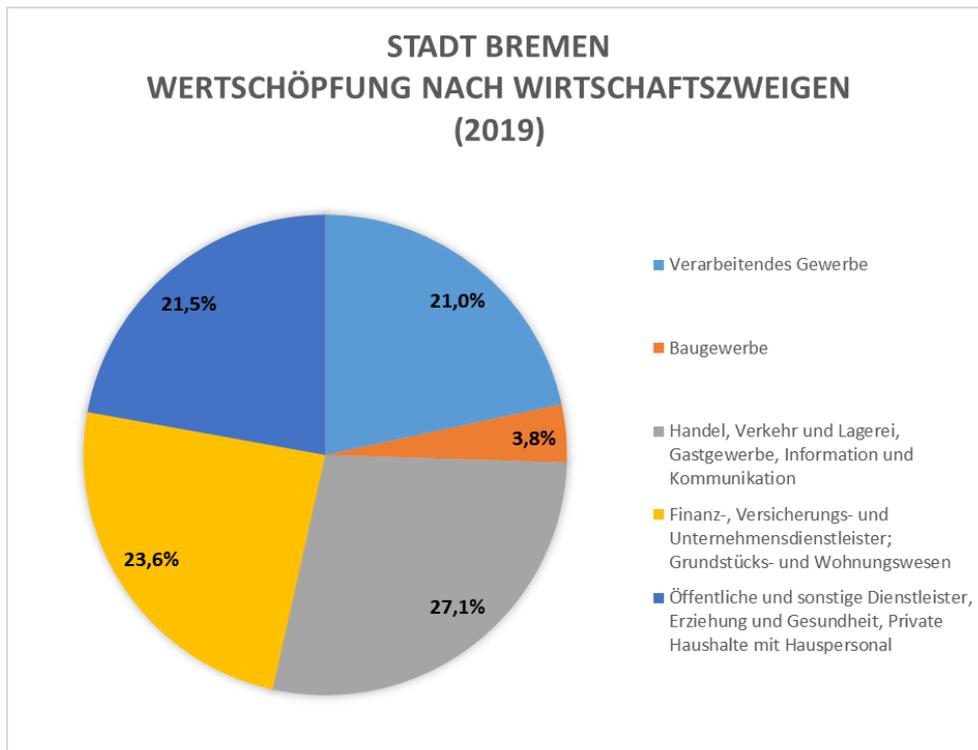


Abbildung 10 Wertschöpfung nach Wirtschaftszweigen in der Stadt Bremen

Diese Wirtschaftszweige haben andere Flächenbedarfe als die Dienstleistungsbereiche, was bei der zukünftigen Wirtschaftsflächenentwicklung adäquat Berücksichtigung finden muss. Im Sinne einer produktiven, nutzungsgemischten Stadt sind ebenfalls die Potenziale gemischt genutzter Quartiersentwicklung zu beachten.

### 2.3 Trends und neue Anforderungen an den Bremer Wirtschaftsstandorte

Megatrends sind „große, soziale, ökonomische, politische und technologische Veränderungen“, die die Gesellschaft über längere Zeiträume hinweg beeinflussen (Naisbitt, 1982). Sie zeichnen sich durch Langfristigkeit, globale Bedeutung sowie eine hohe Wahrscheinlichkeit aus (ebd.). Die Raumplanung muss diese Trends in den Blick nehmen, ihre Folgen abschätzen und so handeln, dass das Allgemeinwohl bestmöglich entwickelt werden kann.

Zu bedeutenden und hier berücksichtigten Megatrends gehören die Globalisierung, die Urbanisierung, der Klimawandel, die Digitalisierung, Industrie 4.0, New Work und der demographische Wandel. Diese Megatrends überlagern sich und stehen in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang.

## Megatrends der Gewerbeflächen in Großstädten



Abbildung 11: Megatrends und deren Auswirkungen auf Gewerbeflächen in Großstädten, Quelle difu, GEP2030-Ergebnisforum.

Daraus resultierende Entwicklungen bringen für die Gewerbeentwicklung in der Stadt Bremen sowohl Chancen als auch Herausforderungen mit sich:

Die Chancen liegen insbesondere in der Stärkung der ansässigen Unternehmen durch zeitgemäße Ansiedlungen und Flächenangebote, die in den urbanen Kontext eingebettet sind. Ebenso wichtig ist eine Stärkung des „Nährbodens für Innovationen“ sowie die besondere Förderung von Betrieben und Akteuren, die eine wichtige „Querschnittsfunktion“ erfüllen und beispielsweise der Kreativwirtschaft oder IT angehören oder z.B. einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung der Logistikwirtschaft leisten (nachhaltige Transformation etc.).

Die Herausforderungen sind unterschiedlich und betreffen nahezu alle Bereiche der räumlichen Entwicklung von Wirtschaftsflächen.

### 2.3.1 Die richtige Mischung: Verdrängung und Re-Integration in wachsenden Städten

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Ziele und Notwendigkeiten zum Flächenverbrauch und des bereits vorhandenen starken Unternehmensbesatzes in der Stadt Bremen liegt das größte Potenzial für die gewerbliche Entwicklung und zugleich die zentrale Herausforderung in der Bestandsentwicklung sowie in der Sicherung, Attraktivierung und Aktivierung von Gewerbeflächen. Hierzu ist eine Betrachtung der gesamten Flächenkulisse notwendig. Die Flächenplanung wachsender Städte steht spezifi-

schen Herausforderungen wie einer hohen Flächennachfrage, steigenden Bodenpreisen, Nutzungskonkurrenzen und Nutzungskonflikten sowie Verdrängungsprozessen gegenüber, denen gewerbliche Nutzungen in besonderem Maße ausgesetzt sind. Speziell Handwerksbetriebe, Kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) und Kleinbetriebe des „klassischen Stadtteilgewerbes“ können steigenden Bodenpreisen und Nutzungskonflikten (z.B. durch heranrückende Wohnnutzung) immer weniger standhalten. Sie konkurrieren mit höherpreisigen Wohn- und Büroflächennutzungen aber auch mit anderen gewerblichen Nutzungen, die höhere Flächenerträge erwirtschaften. Klein- und Kleinstunternehmen gehören aber zu den Grundlagen einer funktionierenden und lebenswerten Stadt (z.B. Stadtteilgewerbe). Sie sind zudem häufig Ausgangspunkt und Teil von Innovationsprozessen (z.B. Kultur- und Kreativwirtschaft). Hinzu kommt ein zunehmender Konkurrenzdruck durch größere Unternehmenseinheiten am Markt. Klein- und Kleinstunternehmen gehören zu den Grundlagen einer funktionierenden und lebenswerten Stadt (z.B. Stadtteilgewerbe). Sie sind zudem häufig Ausgangspunkt und Teil von Innovationsprozessen (z.B. Kultur- und Kreativwirtschaft).

Für die gewerbliche Flächenpolitik ist besonders relevant, dass ein großer Teil des Innovations- und Wachstumspotenzials von Klein- und Kleinstunternehmen ausgeht. Sie müssen eine Entwicklungsperspektive am Standort haben, ihrer Verdrängung muss entgegengewirkt werden und ihre spezifischen Flächenbedürfnisse müssen berücksichtigt werden.

Auch das Ver- und Entsorgungsgewerbe benötigt ausreichend Flächen, um die kommunalen Bedarfe der Daseinsvorsorge zu sichern. Gerade sie sind aufgrund vergleichsweise niedriger Flächenerträge und wegen der Umweltwirkungen, die teilweise von den Betrieben ausgehen, in besonderem Maße von Verdrängung bedroht – zugleich sind sie jedoch ein unverzichtbarer Bestandteil der lokalen Ökonomie.

In die gewerbliche Flächenentwicklung sollen Anlagen zur Erzeugung lokaler Energien bspw. Kleinwind-, Photovoltaik-, Erdwärme- oder Solaranlagen integriert werden. Dies soll im Rahmen der Erstellung energetischer Quartiersentwicklungskonzepte betrachtet werden. Bei der Berücksichtigung großer Windenergieanlagen im direkten und indirekten Umfeld sind mögliche Konflikte bspw. großer Windenergieanlagen transparent aufzuzeigen, zu bewerten und Lösungsansätze kooperativ zu entwickeln. Auch zum Erhalt funktionierender gemischt genutzter Stadtquartiere sind die zentralen Aufgaben der Gewerbeflächenplanung die Flächensicherung, Flächenaktivierung, -attraktivierung und die Steigerung der Flächeneffizienz zu berücksichtigen. Die Steigerung der Flächeneffizienz ist dabei nicht nur im Kontext der Bestandsentwicklung und Flächensicherung, sondern auch als wichtiger Baustein für nachhaltige Gewerbegebiete und als Beitrag zur nachhaltigen Stadt relevant. Eine Steigerung der Flächeneffizienz erfordert innovative Maßnahmen und ist gegenüber der herkömmlichen Produktion meist mit höheren Kosten verbunden, die Unternehmen nur bei sehr hohem Flächendruck bereit sind zu finanzieren. Die Vergangenheit hat bereits gezeigt, dass steigende Bodenpreise einen zusätzlichen Impuls bei der Steigerung der Flächeneffizienz durch Investoren und Unternehmen liefern. Dies ist auch für die Zukunft zu erwarten und im Rahmen der Vergabe von Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

### 2.3.2 Gut vernetzt: Räumliche Nähe und moderne Kommunikation

Städte sind durch die Größe ihres Absatz- und Arbeitsmarktes, die (z.T. unentgeltlich) nutzbaren Infrastrukturen aber auch aufgrund ihrer hohen Informations- und Kontaktdichte von jeher Zentren der ökonomischen Entwicklung und Ausgangspunkt von Innovationen (Gabler 2019). Städte sind innovative Ökosysteme. Gerade im Zeitalter der Globalisierung und der medial vermittelten Interaktion wird die Bedeutung persönlicher Kontakte „face-to-face“ und somit der räumlichen Nähe im Innovationsprozess hervorgehoben (IRS 2015:3). Andererseits gibt es empirische Evidenz, dass Innovationsprozesse aufgrund der Weiterentwicklung der virtuellen Interaktionsmöglichkeiten zunehmend mobil, multi-lokal und über räumliche Distanzen hinweg organisiert sind (IRS 2015:3). Räumliche Nähe ist dennoch weiterhin bedeutsam, jedoch vor allem in der Anfangsphase von Innovationsprozessen, wenn „Suchrichtung und Suchkriterien für Kooperationspartner noch unklar sind“ (ebd.). Da Innovationen vor allem an den Schnittstellen unterschiedlicher Wissensstände entstehen, sind Kontakte zu vielfältigen Akteur:innen

aus unterschiedlichsten Bereichen förderlich. Die zunehmende Bedeutung der branchen- und disziplinübergreifenden Zusammenarbeit wird unter dem Begriff „Cross-Innovation“ zusammengefasst: Quer zu den Cluster- und Wachstumsbranchen gibt es Querschnittsthemen mit hohem Potenzial für solche „Cross-Innovation“. Über die Bereitstellung attraktiver und flexibel nutzbarer Räume und Flächen, die vielfältige Bezüge und Kontakte ermöglichen, kann dieses Potenzial unterstützt werden. Querschnittsthemen und Cross-Innovation rücken in den Vordergrund. Dies ist kein Widerspruch zur Profilierung einzelner Standorte (z.B. GVZ, Technologiepark), sondern ergänzt und vertieft sie. Es verweist allerdings darauf, dass Profilierung der gewerblichen Lagen nicht durch eine Ansiedlungs- und Vergabestrategie gelingen kann, die möglichst weitgehend auf konkrete Branchen beschränkt ist, sondern zunehmend entlang von Themen orientiert sein muss und eine gewisse Unschärfe bei der Spezialisierung notwendig einschließt.

### 2.3.3 Zusammenarbeit: Neue Formate und Orte gewerblicher Nutzungen

Neue Formate der Zusammenarbeit wie „Open Innovation“ und „Co-Creation“ sind zunehmend temporär (d.h. projektbezogen), flexibel und unter Einbeziehung vielfältiger Akteur:innen organisiert. Damit einher geht die Entstehung neuer Orte der Zusammenarbeit. Vorwiegend in Metropolregionen sind in den letzten Jahren unterschiedliche Formen von offenen Werkstätten und Laboren für die Entwicklung innovativer Ideen entstanden, die unter dem Begriff Open Creative Labs zusammengefasst werden können. Diese sind u.a. auch Experimentierorte, die einen permanenten physischen, organisationalen und institutionellen Rahmen für diverse Formen temporärer und flexibler Nutzung bieten (Schmidt et al. 2016: 7). Merkmale zur Differenzierung sind die Art der Finanzierung (privatwirtschaftlich/unternehmenseigen, öffentlich oder gemeinnützig), der Zweck (Erwerbsarbeit, ergebnisoffenes Experimentieren, Innovationen u.a.), die Ausrichtung auf Themen und Zielgruppen, die Regelung des Zugangs (Auswahlverfahren, freie Vermietung u.a.) sowie die bereit gestellte Infrastruktur (Räume, Geräte/Maschinen, finanzielle Mittel u.a.). Sie sind angewiesen auf eine gute Erreichbarkeit, vielfältige Kooperationsmöglichkeiten und eine hohe Attraktivität als Arbeitsort, weswegen sie eine hohe Affinität zu urbanen Standorten in integrierten Lagen aufzeigen.

Mit der Entwicklung der „Neuen Orte der Produktiven Stadt (NOPS)“ hat sich Bremen als Stadt bereits gut positioniert.<sup>10</sup>

Für die Wirtschaftsentwicklung von Bremen sind diese neuen Formen der gewerblichen Nutzung und neue Formate der Kooperation wichtig. Arbeit findet heute nicht mehr nur in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten statt. Der Wandel der Arbeitswelt führt vielmehr zu veränderten Standortentscheidungen von Unternehmen und ihren Beschäftigten. Er erfordert neuartige Räume, die nutzungs-gemischt, integriert und urban sind, die eine Vernetzung mit dem Wohnen, mit Kindertagesstätten und Schulen, mit sozialen Treffpunkten und der Kultur ermöglichen und gut durch den Umweltverbund erreichbar sind oder die kurz gesagt über eine hohe Attraktivität als moderner Arbeitsort verfügen. Diese Räume finden sich oft im urbanen Kontext, sie können aber auch dezentral und kleinteilig in integrierten Lagen entwickelt werden. Insgesamt führen sie zur Ausdifferenzierung der Flächennachfrage.

### 2.3.4 Urban produziert: Die Produktion in der Stadt gewinnt wieder an Bedeutung

Nachdem mit der Entwicklung hin zur Dienstleistungsökonomie die industrielle Produktion eher im Hintergrund stand und an die Stadtränder und in Billiglohnländer „ausgelagert“ war, erfährt sie insgesamt und speziell im Zusammenhang mit Fragen der Stadtentwicklung und der aktuellen globalen Ausnahmensituation in Bezug auf die Fragilität von Lieferketten derzeit eine Neubewertung. Zum einen ist die Erkenntnis gereift, dass das Wachstum im Dienstleistungssektor eng mit der Entwicklung einer leistungsfähigen Industrie verknüpft war und ist. Zudem werden die „revolutionären“ Produktionstechnolo-

---

<sup>10</sup> Siehe hierzu auch das Entwicklungsziel 5: Quartiere der urbanen Produktion und Nutzungsmischung stärken und nachhaltig entwickeln

gien der Industrie 4.0 in Kombination mit einer Dekarbonisierung der Produktion als neuer Ausgangspunkt von Innovation und Wachstum begriffen. Industrielle Produktion ist zunehmend automatisiert, wissensintensiv, individualisiert und klimaschonend. In vielen Bereichen ist eine Auslagerung der Produktion in Billiglohnländer nicht mehr attraktiv. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Krisen (vgl. Kap 2.3.9) werden die Wertschöpfungsketten bzw. Wertschöpfungsnetze sowohl global als auch in den Städten räumlich neu organisiert. Vielfach wird von der „Rückkehr der Stadtfabrik“ gesprochen, die vielmehr jedoch einer Entstehung neuartiger Formen der Produktion in der Stadt entspricht (Läpple 2018). Der Trend der individualisierten Massenfertigung befördert kleinteilige Produktion in Kundennähe. Neue Produktionstechnologien (3-D-Drucker, additive Verfahren) ermöglichen die emissionsarme, dekarbonisierte Produktion in kleinen Stückzahlen bis hin zur Einzelanfertigung. Empirisch ist die Entstehung neuer Formen urbaner Produktion in der industriellen Gründungsintensität erkennbar. Die urbane Produktion ist aufgrund des vorhandenen Unternehmensbesatzes, der wissenschaftlichen Einrichtungen und der vielfältigen Gründungsaktivitäten (Starthaus, Visionskultur, ZZZ etc.) besonderes für den traditionellen Industriestandort Bremen relevant. Es entstehen vielfältige Formen der Produktion in der Stadt: von der kleinteiligen Produktion personalisierter „High-End“-Nischenprodukte in Manufakturen bis hin zur urbanen Landwirtschaft, die durch intelligente Technologie auf geringer Fläche verbrauchsnahe produziert. Urbane Produktion ist anschlussfähig an bestehende Wachstumsbranchen und kann auch zur Aufwertung problembehafteter Quartiere mit hoher Arbeitslosigkeit beitragen.

### 2.3.5 Lebensqualität wird wichtiger: Weiche und personenbezogene Standortfaktoren

Für viele hochqualifizierte Fachkräfte sind die Wohn- und Lebensqualität einer Stadt ausschlaggebend (Landua, Wagner-Endres, Wolf 2017: 20ff). Diese werden auf gesamtstädtischer Ebene von Faktoren wie Sicherheit, Gesundheitsversorgung, Luft- und Umweltqualität, Nachhaltigkeit, Versorgungsinfrastruktur, Verfügbarkeit von (bezahlbarem) Wohnraum, dem Angebot an Kitas und Schulen, dem kulturellen Angebot sowie der Toleranz und Weltoffenheit der Stadt bestimmt. Auch für den Unternehmensstandort gewinnt die Perspektive (potenzieller) Arbeitnehmer:innen an Bedeutung. Neue Anforderungen wie ein attraktives Umfeld und eine gute Versorgungsinfrastruktur mit gastronomischen Einrichtungen, Freizeitmöglichkeiten, aber auch Einrichtungen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie kommen hinzu. Um besonders junge und kreative Menschen zum Zuzug und Verbleib in Bremen zu motivieren, wird ressortübergreifend ein Programm ‚jung und kreativ‘ entwickelt. Eine ‚empirica‘ Studie zur ‚Schwarmstadt Bremen aus dem Jahr 2018 hat ergeben, dass Bremen in der Anziehungskraft für junge Menschen Nachholbedarf hat. Diese Studie wurde zum Anlass genommen, um im partizipativen Prozess mit Akteuren der jungen und kreativen Szene Angebote für das Milieu zu erarbeiten, um die Stadt Bremen lebendiger und attraktiver werden zu lassen. Die Aufwertung weicher Standortfaktoren bedeutet jedoch keinesfalls, dass harte Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung für Güterverkehre und Erreichbarkeit (mit allen zukunftsfähigen Verkehrsmitteln!), Breitbandinternet u.a. an Bedeutung verlieren, sie werden von Unternehmen viel mehr vorausgesetzt. Standorte, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen können, werden mittelfristig die Verlierer sein.

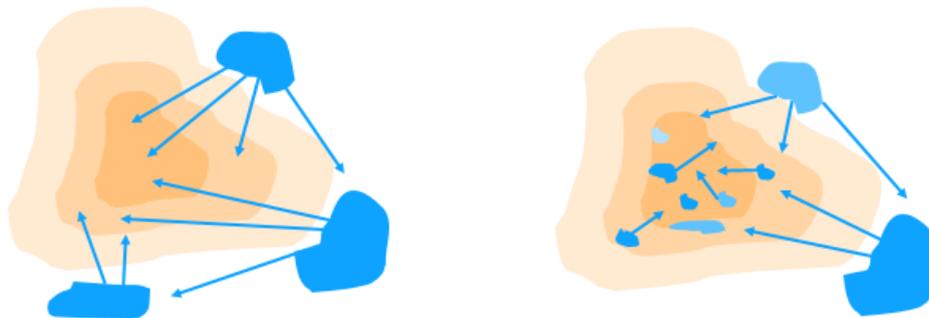
### 2.3.6 Wachstum und Fläche: Mischung aus Großflächen am Stadtrand und kleinteiligen Flächen in urbanen Lagen

Die oben beschriebenen, neuen Formen gewerblicher Nutzungen der „Creative Labs“ und der „urbanen Produktion“ orientieren sich vor allem auf kleinteilige Flächen in integrierten, nutzungsgemischten und urbanen Lagen. Viele Produktions- und Logistikbetriebe benötigen nach wie vor großflächige Industrie- und Gewerbestandorte am Stadtrand, die sich aus dem Bestand heraus nur schwer entwickeln lassen: „herkömmliche“ Gewerbegebiete werden demnach unverändert nachgefragt. Aufgrund der geopolitischen Krisen (vgl. Kap 2.3.9) und der technologischen Transformationen (z.B. Elektromobilität, Künstliche Intelligenz (KI), Energiewirtschaft, Logistik- und Lagerhaltung) wird diese Nachfrage vermutlich sogar noch zunehmen. Teilweise werden zwei Produktionslinien parallel gefahren, wie es beispielsweise bei der Elektrifizierung des Antriebsstrangs im Automobilbau und den damit einhergehenden Entwicklungen des Werkes der Mercedes-Benz Group oder bei der Herstellung von grünem Wasserstoff erfolgt.

Auch für den Luftfahrzeugbau ist diese Entwicklung absehbar. Zudem werden für spezifische, wissensintensive Aktivitäten auch weiterhin profilierte Technologiezentren oder Gewerbeparks in räumlicher Nähe zu Forschungseinrichtungen nachgefragt. Zu prüfen wird sein, in wieweit an den bestehenden Produktionsstandorten weitere gewerbliche Nutzungen auf den gleichen Flächen zusätzlich möglich sein werden, ohne die bestehenden gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Das wird eine innovative Aufgabe der Wirtschaftsförderung und der Standortpolitik sein.

---

## Trend: Ausdifferenzierung der Flächennachfrage



- Zunehmend kleinteilige Industrie- und Gewerbeflächen in urbanen Lagen
- Unternehmen suchen die Nähe zum Kunden, zu Partnern zum Wohnort
- Veränderung der Verkehrsströme: kleinteilig, vernetzt, dezentral

Abb. Nach Wiegel, F. et al. (2013): Urbane Wertschöpfung – Herausforderungen und Potentiale für Produktion und Logistik. In: Industrie Management. Band 29, Heft 5, GITO Verlag Berlin

Abbildung 12: Trends der gewerblichen Flächennachfrage, GEP2030-Ergebnisforum, difu

Insgesamt zeichnet sich daher eine weitere Diversifizierung der Flächennachfrage ab. Durch die damit verbundenen Herausforderungen für die Wirtschaftsflächenplanung verlagert sich der Arbeitsschwerpunkt der Wirtschaftsförderung von der „grünen Wiese“ auf die Qualifizierung der Bestandsgebiete und in integrierte urbane Standortlagen. Gleichzeitig werden aufgrund der vorhandenen geopolitischen Rahmenbedingungen und Megatrends aber auch weiterhin großflächige und schnell erschließbare Standorte für die Transformation der Wirtschaft benötigt. Aktuelle Flächennachfragen bestätigen diesen Trend.

### 2.3.7 City-Logistik: Ein intelligenter Umgang mit der Verkehrszunahme

Die Möglichkeiten des Stadtwachstums hängen in erster Linie von der Bewältigung der Verkehrszunahme und die Lenkung der Wirtschafts- und Warenverkehre <sup>11</sup> ab. Das Wachstum des Onlinehandels

---

<sup>11</sup>Aktuell wird in Federführung der SKUMS die Fachplanung zur Verkehrsentwicklung für die Stadt Bremen erstellt. Die Verkehrsentwicklungsplanung (VEP) ist nicht Gegenstand des GEP2030 und wird daher nicht vertieft behandelt.

und der Kurier-Express-Paket-Dienste (KEP), veränderte Kundenansprüche (kürzere Lieferzeiten), weit verzweigte Wertschöpfungsnetzwerke und die kleinteiligere Produktion der individualisierten Massenfertigung stellen hohe Anforderungen an die Organisation der Logistik. Bei zuletzt zweistelligen jährlichen Wachstumsraten im KEP-Bereich wird auch für die nächsten Jahre sowohl im B2B- wie im B2C-Bereich kontinuierliches Wachstum erwartet. Damit nimmt die Zahl der Haltepunkte und Wege zu, die Lieferketten werden zunehmend komplex. Diesen neuen Anforderungen soll mit einer intelligenten City-Logistik und unterstützenden dezentralen Strukturen begegnet werden. Beispiele hierfür sind (urbane) Logistik-Hubs und Mikrodepots an dafür geeigneten Punkten im Stadtgebiet, die eine andere – flexiblere, emissionsarme, ökologisch wie ökonomisch nachhaltige - Logistik insbesondere auf der „letzten Meile“ erlauben, z.B. durch die Verfügbarkeit und den vermehrten Einsatz von Lastenrädern statt Vans in der Zustellung. Rad-Premiumrouten können dabei auch den Wandel in Richtung Radlogistik beschleunigen. Auch die Einrichtung von Flächen für „smarte“ Liefer- und Ladezonen oder Lastenradgeeigneter Abstellflächen können hier erheblich zur Lösung und einer positiven (inner-)städtischen Gewerbeentwicklung beitragen.

### 2.3.8 Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gute immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen sind eine zentrale Voraussetzung für eine prosperierende Wirtschaft. Für die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen sind passgenaue Projektentwicklung und passende Immobilien erforderlich. Negativ wirken sich hohe Grundstückspreise, steigende Baukosten und anziehende Zinsen aus. Außerdem kann es zu Fehlallokationen kommen, wenn z.B. Projektentwicklungen für Büros im Neubau profitabler sind als Produktionserweiterungen oder Umbauten.

Trotz der Coronakrise werden die Jahre 2020 und 2021 auf dem Immobilienmarkt Bremens als bemerkenswerte Jahre in Erinnerung bleiben. Was mit günstigen immobilienkonjunkturellen Rahmenbedingungen in der zurückliegenden Dekade begann, gipfelte 2021 in Höchstwerten bei den Gewerbeflächenverkäufen<sup>12</sup>. Anhaltend niedrige Zinsen und Kapitalmarktrenditen beflügelten das Investitions- und Anleger:innenverhalten. In den vergangenen Jahren stützte zudem der Bevölkerungszuwachs diese Entwicklung. Nachgefragt sind vor allem gemischt genutzte Standorte in urbanen Lagen, repräsentative Büroobjekte sowie Logistikimmobilien.

Auch für 2022 und die Folgejahre ergeben sich vielversprechende Aussichten für den bremischen Immobilienmarkt. Allerdings könnte sich ein anhaltendes Pandemiegeschehen, stockende Lieferketten, steigende Baukosten, ansteigende Zinsniveaus (allerdings ausgehend von historisch niedrigen Ständen) und die aktuellen geopolitischen Konflikte dämpfend auswirken. Bereits heute ist absehbar, dass diese Rahmenbedingungen die Kosten für die nachfragenden Unternehmen erhöhen. Bremen muss vor diesem Hintergrund die Kosten für Projektentwicklungen genau im Blick haben, um im Standortwettbewerb zu bestehen. Erforderlich ist ein Standortvergleich, der die Kosten für Projektentwicklungen im direkten Umland und im Städtevergleich berücksichtigt. Wenn Bremen spezifisch höhere Standortkosten aufweist, sind entsprechende Maßnahmen zur Kostenreduzierung einzuleiten, um eine Wettbewerbsfähigkeit zu ermöglichen.

Die Stadt Bremen hat verschiedene Instrumente zur aktiven Flächenpolitik. So können Gewerbeflächen auch in Erbbaurecht vergeben werden, um aktive Bodenpolitik zu betreiben. Einzelne Standorte werden sogar ausschließlich in Erbbaurecht vermarktet. Durch einen marktgerechten Erbbauzins, kann das Erbbaurecht für Unternehmen einen attraktiven Anreiz zur Ansiedlung bieten und langfristig auch Handlungsoptionen zur Stadtentwicklung sowie öffentliche Einnahmen sichern. Jedoch soll die Stadt auch künftig die Möglichkeit behalten, aus wirtschaftspolitischen Gründen vom Vorrang der Erbbaurechtvergabe zugunsten von Grundstücksverkäufen abzusehen. Hier wird ein grundsätzlich gesichertes Vorkaufsrecht für alle Fälle vorgesehen.

---

<sup>12</sup>Vergleiche Immobilienmarkt Report 2021 der WFB: Bremen glänzt in 2021 mit zu erwartenden Rekordwerten des Transaktions- sowie Investitionsvolumens und des Büroflächenumsatzes.

Im Rahmen der zu erarbeitenden Vergabekriterien wird das Thema der Flächeneffizienz und Kostenniveaus auch in den Blick genommen. Die Vergangenheit hat bereits gezeigt, dass steigende Bodenpreise einen zusätzlichen Impuls bei der Steigerung der Flächeneffizienz durch Investoren und Unternehmen liefern. Dies ist auch für die Zukunft zu erwarten und im Rahmen der Vergabe von Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Nachdem sich zu Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 viele Büros in Deutschland zunächst leerten und zahlreiche Menschen im Homeoffice arbeiteten, waren Anleger:innen mit Investitionen in dieses Segment zunächst zurückhaltend. Die Unsicherheit hielt jedoch nur kurzfristig an. Das Büro wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Diskutiert wird vielmehr über den zukünftigen Flächenbedarf – quantitativ und qualitativ. Viele Unternehmen setzen weiterhin auf das Büro als identifikationsstiftende Kommunikationszentrale, ergänzt um die Option, flexibel arbeiten zu können. Die Attraktivität dieses Marktes wird sich daher voraussichtlich fortsetzen. Allerdings müssen neue Flächenentwicklungen zeitgemäß sein und den sich wandelnden Anforderungen entsprechen.

Investoren priorisieren mittlerweile stärker repräsentative Flächen, die dem Wunsch nach Digitalisierung, agilen Arbeitsformen und zeitgemäßen Nachhaltigkeitsstandards Rechnung tragen. Eingeführte, profilierte Gewerbelagen gelten als Qualitätsausweis und repräsentative Adresse. Beispielhaft für diesen Trend auch in der Stadt Bremen ist die weiterhin hohe Flächennachfrage in der Überseestadt und der Airport-Stadt.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass ESG-Richtlinien (Environment, Social, Governance – kurz ESG) zunehmend ein Anlagekriterium werden. Dabei befindet sich die Entwicklung von Kriterien und Gütesiegeln zu ESG erst am Anfang. Ob der aktuelle Trend, gestiegene Anforderungen primär durch Neubau in repräsentativen Lagen zu erfüllen, durch Tendenzen zur Umnutzung in gewachsenen Lagen ergänzt wird, bleibt abzuwarten. Es ist zu erwarten, dass die Nachhaltigkeit für Anleger:innen ein wichtiges Kriterium und damit ein Wettbewerbsvorteil des Standortes sein wird.

Die Anziehungskraft des Immobilienmarktes ist nach wie vor gegeben. Auch der Mangel an rendite-trächtigen Alternativen und die hohe Inflation tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach Sachwerten anhalten wird.

### 2.3.9 Geopolitische und sonstige Rahmenbedingungen

Die Globalisierung in ihrer Hochzeit war durch Stabilität geprägt. Sie stand für Vernetzung und für das gemeinsame Interesse an einem stetig wachsenden Welthandel. Als Export- und Logistikstandort hat Bremen hiervon in den vergangenen Jahren in besonderer Weise profitiert.

Durch die Corona-Pandemie, den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, anhaltende weltweite Fluchtbewegungen und durch nationalistische und populistische Tendenzen ergeben sich aktuell nicht nur kurz- sondern auch mittel- und langfristig strukturelle Auswirkungen für den Wirtschaftsstandort Bremen. Daher sind die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen ebenso wie die globalen Trends bei der Standortentwicklung zu berücksichtigen. Zu nennen sind hier vor allem folgende Wirkungen:

- Corona-Pandemie, mit der weltweiten und nach wie vor (aktuell v.a. China) anhaltenden Störung von Lieferketten, Zunahme der Frachtraten, Einschränkungen des (Geschäfts-)Reiseverkehrs, Veränderungen in der Arbeitswelt (Zunahme von Remote-Arbeit), teilweisen Abschottungstendenzen, Problemen in der Rohstoffversorgung;
- Krieg in der Ukraine, mit Auswirkungen auf Lieferketten, weltweite Nahrungsmittelversorgung, Energieversorgung, Energiesicherheit, Rohstoffversorgung;
- Zunehmende Systemkonkurrenz zu China  
Veränderungen von Lieferketten, Produktionsstandorten, Absatzmärkten;

- Zunahme von Gegenbewegungen zur liberalen Globalisierung (Protektionismus, Populismus, Brexit, Trumpismus<sup>13</sup>) bis hin zur Möglichkeit neuer politisch-wirtschaftlicher Blockbildungen und Wirtschaftsräume (BRICS-Staaten);
- Weitere Verschiebung von Handelsströmen und Wertschöpfungsketten (Wachstum Asien, Entkopplung Europa-Russland, Belt-and-Road-Initiative usw.)

Die mit diesen Trends verbundenen längerfristigen Entwicklungen sind in hohem Maße unsicher. Unternehmen müssen sich in zunehmendem Maße darauf einstellen, in unterschiedlichen Szenarien zu denken und zu planen. Generell erschwert Unsicherheit über künftige Rahmenbedingungen die Investitionstätigkeit, kann diese aber gleichzeitig auch erhöhen.

Hinzu kommen demografische (Fachkräftemangel) sowie klimapolitische Notwendigkeiten (Energie- wende) und damit verbundene Wirkungen (z.B. massiver Ausbau der Erneuerbaren Energien, Anforderungen an zukünftige Arbeitsplätze etc.).

Die mit diesen Unsicherheiten konfrontierten Unternehmen prüfen vor diesem Hintergrund u.a. folgende Themen:

- Anpassungen in den Lieferketten, z.B. Abkehr von Single Sourcing, Sourcing in näher gelegenen Märkten,
- Aufstockung von Lagerhaltung („Pufferlager“) zur Abfederung von Lieferkettenproblemen,
- Produktions(rück-)verlagerungen,
- Nachhaltige Energien, Energieeffizienz, Energiesicherheit und –unabhängigkeit,
- Anforderungen an nachhaltige Wirtschaftsstandorte.

Dies hat Auswirkungen auf die Nachfrage und die Qualität zukünftiger Wirtschaftsstandorte. Die Nachfrage nach Flächen korreliert dabei sehr stark mit der Entwicklung der Weltwirtschaft. Deren Entwicklung ist mittel- und langfristig nur schwer einschätzbar. Absehbar ist aber schon heute, dass die „Rückbesinnung auf die Nähe“ und die wirtschaftlichen Transformationsprozesse zu einer erhöhten Flächennachfrage bzw. eine Neuausrichtung der Flächen insbesondere im Bereich der Logistik („Pufferlager“) in Bremen führen werden.

### 2.3.10 Schlussfolgerung für das GEP2030

Für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung ergeben sich folgende Anforderungen:

- Die aktuellen Krisen erschweren valide Entwicklungsszenarien. Daher ist es erforderlich, „auf Sicht zu fahren“ und die Rahmenbedingungen der Wirtschaftsflächenentwicklung regelmäßig zu analysieren.
- Eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und eine gute Mischung aus gewachsenen Bestandsunternehmen und innovativen Gründungen und Ansiedlungen tragen dazu bei, Risiken zu minimieren und auf Chancen reagieren zu können.
- Sicherung und Weiterentwicklung der Schlüsselbranchen Luft- und Raumfahrt, Automotive, Maritime Wirtschaft / Logistik, Nahrungs- und Genussmittelwirtschaft, regenerative Energiewirtschaft/Windenergie und Gesundheitswirtschaft vgl. entsprechend der bremischen Innovationsstrategie<sup>14</sup>.
- Nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung der Gewerbeprojekte (GHB – Gewerbepark Hansalinie Bremen, Kämmerei-Quartier, Überseestadt, GVZ Bremen, Technologiepark Bremen, Airport-Stadt, Bremer Industrie-Park).
- Strategische (auch größere) Flächenreserven für gewerbliche Flächen vorhalten (z.B. für Produktionsrückverlagerungen, Logistik, Energiewirtschaft)

<sup>13</sup> Gemeint sind konservativ-nationalistischer oder nationalpopulistische Bestrebungen westlicher Demokratien.

<sup>14</sup> Schlüssel zu Innovationen 2030, Strategie für Innovation, Dienstleistungen und Industrie Land Bremen, Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, Juni 2021

- Entwicklung urbaner Standorte fördern insbesondere mittels fachressortübergreifender Zusammenarbeit (Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften...), vertikale Nutzungsmischung und Eigentümer:innenaktivierung fördern.
- Räume für neue Formen des Arbeitens: Kreativwirtschaft, urbane Produktion, „Neue Orte der produktiven Stadt“ identifizieren und Flächen für stadtteilbezogenes Gewerbe, Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerks sichern.
- Pilotprojekte für Nachverdichtung, Gebietsmanagement, Bestandssicherung und neue Nutzungsmischung entwickeln und zum Standard der Wirtschaftsförderung machen.
- Regionale Kooperationen / Prüfung weiterer Kooperationsmöglichkeiten zukünftiger Gewerbeflächenentwicklungen.
- Den Klimaschutz und die ESG-Kriterien stärker in den Fokus nehmen: Nachhaltige Gewerbeentwicklungen unterstützen und Beiträge der Gewerbeentwicklung zur Erreichung des Bremer Ziels der Klimaneutralität 2038 umsetzen <sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Entsprechend dem Abschlussbericht der Enquetekommission „Klimastrategie für das Land Bremen“, Dezember 2021 und der bereits beschlossenen Entwicklungsstrategie der zukunftsweisenden Wirtschaftsstandorte

### 3 Leitlinien der Gewerbeentwicklung

Der Wirtschaftsstandort Bremen steht vor großen strukturellen Herausforderungen, die sich im Zuge der Corona-Pandemie und durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine zum Teil noch zugespitzt oder beschleunigt haben. Technologischer Wandel und Digitalisierung, Energiewende, Klimaneutralität und die damit verbundenen Veränderungen für Produktion und Logistik, gesellschaftliche Veränderungen und eine hiermit einhergehende Transformation der Arbeitswelten erfordern umfassende, kluge und zukunftsweisende Antworten. Hinzu kommen bereits länger bestehende spezifische Strukturprobleme Bremens wie eine vergleichsweise hohe und verfestigte Arbeitslosigkeit und ein im Bundesvergleich der Großstädte unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum, die ebenfalls adäquat adressiert werden müssen.

Die bremische Wirtschaftspolitik ist darauf ausgerichtet, zukunftsfähige und existenzsichernde Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern sowie das Einkommen der Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen. „Gute Arbeit“ ist ein zentrales Merkmal bremischer Standortpolitik mit dem Ziel, dass Menschen von ihrer Arbeit leben können. Gute Arbeit ist sozial abgesichert, stabil und sichert die Gesundheit der Beschäftigten. Sie öffnet Karriere- und Entwicklungsperspektiven durch Weiterbildung und ermöglicht Zeitsouveränität für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Die Induzierung privater Investitionen und Förderung von Wertschöpfung, Beschäftigung und Produktivität im Wirtschaftsraum Bremen soll dabei auf ressourcenschonende und klimaverträgliche Weise erreicht werden und einen Beitrag zur Stärkung der Finanzkraft des öffentlichen Haushalts leisten. Im Sinne einer angestrebten Flächeneffizienz sind diese Kriterien stets auf die in Anspruch genommene Fläche zu bewerten. Somit kann das Ergebnis der Wirtschaftspolitik allen Bürgerinnen und Bürgern zugutekommen. Bei der Bewältigung der bestehenden strukturellen Herausforderungen orientiert sich die Wirtschaftspolitik Bremens folglich nicht nur an wirtschaftlichem Erfolg, sondern ebenso an gesellschaftlicher Verantwortung.

Das GEP2030 ist als zentraler Baustein der bremischen Strukturpolitik Ausdruck dieser grundlegenden Orientierung. Es zielt darauf, die gewerblichen Infrastrukturen Bremens auf eine Weise zu erhalten, zu erneuern und aufzuwerten und bei Bedarf zu ergänzen, die sowohl zukunftsweisend als auch inklusiv und nachhaltig ist. Das GEP2030 liefert die Basis für die Entwicklung einer modernen Wirtschaftsflächenpolitik. Zukunftsweisende Wirtschaftsstandorte sollen Lösungen für die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft liefern.

Mit acht Leitlinien beschreibt das GEP2030 den wesentlichen Rahmen, die Themen und Herausforderungen der künftigen Wirtschaftsflächenentwicklung in der Stadt Bremen.

Die Leitlinien bilden die Grundlage für insgesamt 16 Entwicklungsziele, die mit jeweiligen Handlungsstrategien, Maßnahmen, Instrumenten und Leuchtturmprojekten operationalisiert sind (vgl. Kapitel 5).



	<p>Bremen ist weiterhin eine Stadt der Industrie, Produktion, Häfen und Logistik, bekennt sich zum <b>Leitbild der klimagerechten, wachsenden „Produktiven Stadt“</b> und stellt hierfür ein bedarfsgerechtes qualitatives Angebot an Wirtschaftsflächen zur Verfügung. Die Ergebnisse der Enquetekommission 2021 und die vom Senat beschlossenen Klimaziele sind dabei handlungsleitend und verbindlich.</p>
	<p>Bremen verfolgt das Ziel einer <b>nachhaltigen Entwicklung von Wirtschaftsflächen</b>. Diese erfolgt flächeneffizient, bedarfs- und sozialgerecht sowie den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprechend.</p> <p>Die <b>Innenentwicklung hat dabei Vorrang vor der Außenentwicklung</b>. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Erwerbstätige mit allen beruflichen Qualifikationen sowie für gering Qualifizierte ist maßgebliche Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung des sozialen Zusammenhalts („Gute Arbeit“).</p>
	<p>Mit einer <b>aktiven Liegenschaftspolitik</b> setzt Bremen den Schwerpunkt auf eine nachhaltige Bestandsentwicklung sowie klimagerechte Unternehmensansiedlungen und Expansionen.</p>
	<p>Die Wirtschaftsflächenentwicklung ist <b>integrativer Bestandteil einer klimaneutralen Stadt- und Standortentwicklung</b> Bremens</p>
	<p>Die Gewerbeentwicklung Bremens wird in eine <b>regionale Strategie für den Wirtschaftsraum</b> eingebettet.</p>
	<p>Bremen ist eine <b>Stadt der Wissenschaft und Forschung</b>. Die Entwicklung der Hochschulen und Forschungseinrichtungen, zukunftsorientierte Gründungen und Schlüsseltechnologien werden aktiv gefördert.</p>
	<p>Der Dienstleistungs- und Industriestandort Bremen sowie die <b>Schlüsselbranchen</b> Automobilbau, Maritime Wirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Nahrungs- und Genussmittel, Regenerative Energien, Logistik und Gesundheitswirtschaft <b>werden gestärkt und zukunftsorientiert und klimaneutral weiterentwickelt</b>. Aktuelle und künftige Megatrends und sich verändernde wirtschaftliche Tätigkeiten werden hierbei berücksichtigt, um den Wirtschaftsstandort zukunftsfähig zu gestalten.</p>



Das **Handwerk und kleinteilige Gewerbe** hat in Bremen eine besondere Bedeutung und wird mit dem Programm „Roter Teppich für goldenen Boden“ **weiter unterstützt**.

Abbildung 13: Leitlinien der gewerblichen Entwicklung

## 4 Flächen für die Wirtschaft – Bestand und zukünftige Bedarfe

Die Bedeutung von Wirtschaftsflächen ist für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Wirtschafts- und Stadtentwicklung stärker als bisher strategisch abzusichern und als Beitrag einer integrierten Stadtentwicklung zu verstetigen. Mit der Einführung einer jährlichen Zukunftskonferenz Wirtschaft, die durch das Ressort Wirtschaft unter Einbindung des Stadtentwicklungsressorts durchgeführt wird, soll die Akzeptanz und das Bekenntnis zum nachhaltigen Wirtschaftsstandort Bremen verstetigt werden. Die Fortführung der GEP2030-Begleit-AG zur Umsetzung des GEP2030 unter Beteiligung der Kammern und beteiligten Ressorts soll hierbei unterstützen.

Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots zukunftsweisender Wirtschaftsflächen ist die Voraussetzung, um als attraktiver Wirtschaftsstandort bestehen zu können. Auch aus sozialpolitischen und fiskalischen Gründen muss Bremen weiterhin das Ziel verfolgen, die bestehende Flächennachfrage angemessen bedienen zu können. Um die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze sowie die Förderung von Unternehmenswachstum, Unternehmensdiversifizierung und Neuansiedlungen zu ermöglichen, sind qualifizierte und vermarktungsfähige Flächen und Orte der Produktion zu schaffen. Hierzu gehört auch die Definition von Handlungsräumen der Wirtschaftsflächenentwicklung zur Erarbeitung integrierter Entwicklungsstrategien. Dies gilt insbesondere für das Zentrum Blumenthal unter Einbezug des zukünftigen Berufsbildungscampus Kämmerei-Quartier und eines Handwerker-/Gewerbefhofes; das Zukunftsband A281 zwischen Industriepark, GVZ und Neustädter Hafen im Westen und den Bremer Osten mit dem Gewerbepark Hansalinie und dem regionalen Kooperationsprojekt Achim-West.

Auch bei der Gewerbeflächenentwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Die zukünftige Entwicklung erfolgt (grundsätzlich) in den Grenzen des beschlossenen Flächennutzungsplanes (FNP). Entsprechend sind die Bestandsgebiete nachfrageorientiert und zukunftsfähig gemeinsam mit den Unternehmen weiterzuentwickeln. Vorhandene Flächenpotenziale der Innenentwicklung sollen aktiviert und effizienter genutzt werden. Die nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Wirtschaftsflächen und die Identifizierung weiterer Potenzialflächen und deren Sicherung, Erschließung und Vermarktung ist und bleibt eine zentrale Aufgabe der Wirtschaftsförderung. Dies wird auch weiterhin in enger Kooperation mit dem Stadtentwicklungsressort erfolgen.

Die Vermarktung der kommunalen „öffentlichen Flächen“ stellt dabei nur einen Teil des gewerblichen Flächenumschlags dar, aber einen strategisch wichtigen. Durch sie können Bedarfe erfüllt werden, die für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlich sind, aber auf dem privaten Flächenmarkt kein passendes oder, vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Privater, kein leistbares Angebot finden. Dies ist immer dann der Fall, wenn z.B. Erschließungskosten oder Maßnahmen zur Flächenaktivierung die Grundstückspreise übersteigen. Im Zuge einer ‚dichter‘ werdenden Stadt nimmt die Bedeutung dieser Funktion weiter zu. Zudem ist die Dispositionsreserve – also der Vorrat an vollständig erschlossenen, vermarktbar gewerblichen Flächen in kommunalem Eigentum, der Unternehmen zur Betriebserweiterung, Neuansiedlung oder Umstrukturierung angeboten werden kann - ein wichtiges Instrument der bremischen Ansiedlungspolitik.

Gleichzeitig muss die Zusammenarbeit mit den privaten Marktteilnehmer:innen (Unternehmen, Projektentwickler:innen, Makler:innen, Bauwirtschaft etc.) verstetigt und weiter ausgebaut werden. Erfolgreich praktiziert wird dies bspw. schon heute bei den Projekten der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ durch den „Bremer Weg“ (Zieldefinition durch städtebauliche Absichtserklärungen (LOIs)<sup>16</sup> und Projektumsetzung durch Städtebauliche Verträge, Hilfestellungen bei der Projektumsetzung durch Wirtschaftsförderung und andere Akteur:innen etc.) oder im Rahmen der Pilotprojekte zur Bestandsentwicklung.

---

<sup>16</sup> LOI steht für Letter of Intent, also einer städtebaulichen Absichtserklärung.

## 4.1 Flächenbestand und Wirtschaftsflächenentwicklung

Die Bereitstellung eines quantitativ angemessenen sowie qualitativ und regional ausgewogenen Angebots marktgängiger Wirtschaftsflächen ist für die Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Bremen unerlässlich. Neben der Erschließung neuer Standorte innerhalb der Grenzen des FNP ist der aktive Bestandsschutz für Wirtschaftsflächen weiter in den Fokus der Stadtentwicklung zu nehmen.

Erforderlich ist ein Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft. Dies setzt voraus, dass gewerbliche Flächen in sehr viel stärkerem Maße als bisher vor Verdrängungsprozessen und einer marktgetriebenen Umnutzung geschützt werden. Gewachsene, gemischte Lagen sollen daher vor Verdrängung und Gentrifizierung geschützt werden, ggf. auch mit baurechtlichen Instrumenten. Dies gilt insbesondere für die kleineren von Wohngebieten umschlossenen „Gewerbeinseln“.

Hier ist eine selbstverpflichtende Absicherung erforderlich: Gewerbeinseln, die bislang nicht ausreichend geschützt sind, sollen als „Gewerbeschutzgebiete“ gesichert werden. Es ist ein Prüfverfahren zu entwickeln und zu etablieren, das diese Gebiete vor ungewollter Umnutzung schützt und mögliche kontrollierte Flächenkonversionen untersucht.

Wie bisherige Bilanzierungen zeigen (z.B. Überseestadt, Tabakquartier), kann die Entwicklung von Konversionsflächen im Brownfield eine hohe Arbeitsplatzdichte und Produktivität erreichen, auch wenn bisher ausschließlich gewerblich genutzte Flächen in eine gemischte Flächennutzung überführt werden. Bei Brachflächen oder untergenutzten gewerblichen Flächen, für die eine Konversion in Frage kommt, soll daher zukünftig ein Prüfverfahren der Flächenkonversion frühzeitig klären, ob und ggf. wie die gewerbliche Nutzung auf der jeweiligen Fläche fortgesetzt werden kann.

Bei zwischenzeitlichen Leerständen sind auch Zwischennutzungen denkbar. Daher ist die Weiterführung der Zusammenarbeit mit der ZwischenZeitZentrale (ZZZ) und weiteren auch nichtstaatlichen Organisationen und Initiativen (z.B. Visionskultur, Verein 23 etc.) erforderlich. Bei Flächenkonversionen und Umnutzungen darf der Bodenwertgewinn nicht den Ausschlag geben.

Bestimmte Flächenbedarfe sind allerdings nur schwer bzw. gar nicht aus Konversionsflächen zu bedienen, das gilt insbesondere für Flächen für nicht integrierbares, robustes Gewerbe, für Industrieflächen oder für erforderliche große zusammenhängende Flächenangebote. Der Bestand an Flächen für Industrie und störendes Gewerbe darf in Summe nicht kleiner werden. Mögliche Flächenaufgaben sind durch Neuausweisungen innerhalb der Grenzen des FNP zu kompensieren.

Aufgrund der begrenzten (Gewerbe-)Flächen in der Stadt und hinsichtlich einer gemeinsamen Wirtschaftsentwicklung bieten sich Kooperationsprojekte mit dem niedersächsischen Umland an. Hierbei sind die Ziele einer flächeneffizienten Nutzung, des Klimaschutzes und des Landschaftsschutzes zu berücksichtigen. Ein Beispiel bietet die geplante gemeinsame Flächenentwicklung mit Achim.

### 4.1.1 Vorhandener Gewerbeflächenbestand

Eine Flächenbilanz basierend auf der Auswertung des Flächennutzungsplans (FNP) zeigt, dass sich die stadtbremischen Flächen in Höhe von 32.588 ha insgesamt<sup>17</sup> aufteilt in 61 % Siedlungs- und Verkehrsflächen und 39 % Freiflächen. Die gewerblichen Bauflächen sind in den Siedlungs- und Verkehrsflächen

---

<sup>17</sup> Vorläufige Bilanzierung der Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sonderbauflächen in Bremen, Bilanz auf Flächennutzungsplanebene, SKUMS vom 4.12.2020.

enthalten und betragen mit 3.247 ha ca. 10 % an der gesamtstädtischen Fläche bzw. 16 % an der Siedlungsfläche.<sup>18</sup>

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH dokumentiert regelmäßig über Sachstandsberichte zum GEP sowie über Marktberichte im Bereich Logistik und Immobilien die Vermarktung und Entwicklung der kommunalen Gewerbeflächen in Bremen. Aktuell weist diese Erhebung einen Bestand kommunaler Gewerbeflächen (Potenzialflächen) im Umfang von 338<sup>19</sup> ha aus (Stand 30.06.2022), die grundsätzlich zur gewerblichen Entwicklung bereitstehen und überwiegend noch erschlossen werden müssen (hierin enthalten sind bspw. die planerisch im FNP bereits gesicherten Gewerbeflächenentwicklungen im GHB und im BIP). Die Dispositionsreserve<sup>20</sup> (erschlossene, sofort vermarktbare Gewerbefläche) beträgt aktuell (30.06.2022) 94 ha, wobei verbindliche Reservierungen bereits für 70 ha dieser Fläche bestehen. Auch diese Flächenpotenziale der gewerblichen Entwicklung stehen in Teilen in Konkurrenz zu anderen Nutzungen wie bspw. Windenergie und Waldaufwuchs.

#### 4.1.2 Bereithalten der Dispositionsreserve

Die Vermarktungs- und Ansiedlungserfolge der vergangenen Jahre haben zum Abschmelzen der Dispositionsreserve geführt.

Das jährliche Mittel der Vermarktungsleistung liegt (GEP-Sachstandsbericht 2021) bei durchschnittlich 33 ha/Jahr (bezogen auf den Zeitraum 2013 - 2021) und generierte private Investitionen von durchschnittlich gut 200 Mio. Euro/Jahr. Hierdurch konnten jährlich durchschnittlich 650 Arbeitsplätze gesichert und 2.530 Arbeitsplätze geschaffen werden. Auch an der Erschließungsleistung von gewerblichen Flächen durch die WFB wird die hohe Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung in Bremen deutlich: im genannten Zeitraum (2013 - 2021) betrug sie durchschnittlich 22,5 ha/Jahr und damit rund 2 ha mehr als das langfristige Mittel (2004 - 2021). Nachdem im ersten Corona-Jahr 2020 mit 18 ha deutlich weniger Flächen vermarktet wurden, zog die Vermarktungsleistung bereits in 2021 mit 47 ha wieder deutlich an.

Die Dispositionsreserve liegt aktuell bei netto 94,0 ha. Davon sind allerdings nur 10 ha Gewerbeflächen unmittelbar verfügbar, da viele Gewerbeflächen entweder verbindlich reserviert (70 ha), für anderweitige Nutzungen verplant oder schwer vermarktbar sind. Wenngleich diese stichtagsbezogene Analyse Schwankungen unterliegt, zeigt die in den vergangenen Jahren trotz einer Erhöhung der Erschließungsleistung „abschmelzende“ Dispositionsreserve deutlich auf, dass das zur Verfügung stehende Angebot an und die Nachfrage nach Wirtschaftsflächen nicht mehr im Einklang stehen. Entsprechend ist die Erschließung zu aktivieren.

Das Ziel ist eine qualitativ, quantitativ und regional differenzierte Bereitstellung ausreichender Flächen für die Entwicklung des Wirtschaftsstandorts. Die Bereithaltung einer **100 ha umfassenden Dispositionsreserve** – und damit etwa das Dreifache der durchschnittlichen jährlichen Vermarktungsleistung – ist weiterhin das Ziel der Wirtschaftsflächenentwicklung. Hierbei sollen differenzierte Flächenangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen in den verschiedenen Stadtregionen bereitgehalten werden. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass mit diesem quantitativen Angebot die voraussichtliche Gewerbeflächennachfrage gut bedient werden kann.

---

<sup>18</sup>Das Sondergebiet Hafen umfasst weitere 1.187 ha. Diese liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa. Die Hafenentwicklung erfolgt mit dem in Aufstellung befindlichen Hafenentwicklungskonzept Bremen.

<sup>19</sup> Stand 31.03.2022, entnommen aus dem Gewerbeflächenbericht der WFB, Tabelle 10. Die in der Zielkarte definierten gewerblichen Potenzialgebiete wie z.B. die Süderweiterung Airport-Stadt und die Horner Spitze hierbei noch nicht berücksichtigt sind.

<sup>20</sup> Konkret definiert die Dispositionsreserve den jeweils aktuellen Vorrat an vollständig erschlossenen, vermarktbaren gewerblichen Flächen in kommunalem Eigentum, die Unternehmen zur Betriebserweiterung, Neuansiedlung oder Umstrukturierung angeboten werden kann. Eine Fläche ist Bestandteil der Dispositionsreserve, wenn Straßen (ohne Nebenanlagen) und Entwässerung hergestellt, das Grundstück aufgehöhht und sanierungsbedürftige Altlasten beseitigt wurden sowie Baurecht besteht.

Die Zielgröße von 100 ha für die Dispositionsreserve wird zukünftig ergänzt durch ein differenzierteres System von Kennzahlen, das genauer angibt, welche Flächenangebote für unterschiedliche Nachfragergruppen in den verschiedenen Stadtregionen bereitgehalten werden sollen. Die jährlichen Umsetzungsberichte werden entsprechend weiterentwickelt. Damit kann die Steuerungsfähigkeit der Ansiedlungspolitik im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung nachhaltig erhöht werden.

#### 4.1.3 Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft

Aufgrund der erforderlichen Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist langfristig ein Netto-Null-Ziel bezüglich des Flächenverbrauchs zu erreichen. Bezüglich der gewerblichen Flächen bedeutet dies auch, dass die Summe der in Anspruch genommenen Fläche insgesamt gleichbleibend sein soll, also beim Wegfall gewerblicher Flächen, erfolgt eine Neuentwicklung. Der Anteil der im FNP dargestellten gewerblichen Flächen hat sich im Zeitraum 2012 bis 2020 allerdings um 188 ha<sup>21</sup> reduziert. Für eine lebenswerte, funktionsgemischte Stadt im Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft ist es daher erforderlich, dass gewerbliche Flächen in sehr viel stärkerem Maße als bisher vor einer Umnutzung geschützt werden. Dies gilt insbesondere für die kleineren von Wohngebieten umschlossenen „Gewerbeinseln“. Hier ist eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich: Gewerbeinseln, die nicht baurechtlich geschützt sind, sollen als „Gewerbeschutzgebiete“ gesichert werden, indem z.B. gewachsene, gemischte Lagen vor Verdrängung geschützt werden, ggf. auch mit baurechtlichen Instrumenten. Die Erarbeitung einer Strategie zur Flächenkreislaufwirtschaft soll hierfür die Voraussetzungen schaffen (siehe hierzu im Kapitel 5, das Entwicklungsziel 5). Damit verbunden ist eine intensive Betreuung der Gewerbegebiete und eine Attraktivierung der Standorte, die gemeinsam mit den Eigentümer:innen erfolgen wird. Die Flächenstrategie, soll im Rahmen der zu erarbeitenden Handlungsstrategie verbindlich politisch vereinbart werden.

Im Zuge des Übergangs zur Flächenkreislaufwirtschaft wird die Dispositionsreserve immer weniger durch Neuerschließung im Greenfield<sup>22</sup> gefüllt werden. Der Anteil an Brownfield-Flächen muss stetig steigen. Dafür soll in den nächsten 2 Jahren eine generelle, verbindliche Strategie mit den erforderlichen Instrumenten (Flächensicherung, Bodenfonds für Gewerbeflächen etc.) formuliert werden, um auch in Zukunft ein kommunales Angebot an vermarktungsfähigen Flächen bereitzuhalten, das den privaten Flächenumschlag ergänzt und den Anforderungen einer erfolgreichen Wirtschaftsförderung entspricht.

Bei Brachflächen, für die eine Konversion in Frage kommt, soll ein Prüfverfahren der Flächenkonversion frühzeitig klären, ob und ggf. wie auf der jeweiligen Fläche auch nach der Aufgabe der Gewerbenutzung eine zumindest anteilige gewerbliche Nutzung fortgesetzt werden kann. Dabei darf der Bodenwertgewinn nicht den Ausschlag geben. Kommt das Prüfverfahren zu dem Ergebnis, dass eine Konversion mit signifikantem gewerblichen Anteil sinnvoll ist, sind im Sinne der Strategie der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ die Voraussetzungen der gewerblichen Arbeit zu sichern und konkrete gewerbliche Flächenanteile zu definieren. Bereits heute wird für Standorte der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ ein fixer gewerblicher Anteil an Gewerbeflächen festgesetzt (z. B. Kornstraße, Tabakquartier, Bremer Steingut etc.). Darüber hinaus ist zu prüfen, ob ggf. ein Ersatz für Wirtschaftsflächen, deren Aufgabe angestrebt wird, erforderlich wird.

Die Entwicklung einer aktiven Bodenmarktstrategie zur nachhaltigen Wirtschaftsflächenentwicklung im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft und der Einsatz von bodenpolitischen Instrumenten bei der Gewerbegebietsentwicklung wie bspw. die Schaffung eines Bodenfonds für Gewerbeflächen oder eine stärkere Vermarktung in Erbbaurecht sollen den Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft ermöglichen (vgl. Kapitel 5, Entwicklungsziel 8).

---

<sup>21</sup> Vgl.: Vorläufige Bilanzierung der Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sonderbauflächen in Bremen, Bilanz auf Flächennutzungsplanebene, SKUMS vom 4.12.2020.

<sup>22</sup> Mit Greenfield Erschließungen sind diejenigen auf einer freien grünen Wiese gemeint. Brownfield-Entwicklungen beziehen sich auf Bestandsentwicklungen, Industriebrachen...

#### 4.1.4 Erschließungsplanung

Neben der Bestandsentwicklung und Nachverdichtung bedarf es auch weiterhin der Neuentwicklung von Wirtschaftsstandorten durch die Aktivierung der gesicherten Entwicklungspotenziale (vgl. Kapitel 5, Entwicklungsziel 8).

Die Erschließung von Gewerbeflächen ist insbesondere aus dem Reservoir der vorhandenen, kommunalen Gewerbeflächen realisierbar:

- Bremer Industrie-Park: 6. Bauabschnitt
- Überseestadt / Weiterentwicklung der Hafenkante
- Gewerbepark Hansalinie / 3. und 4. Bauabschnitt
- Airport-Stadt / Hanna-Kunath-Straße
- Güterverkehrszentrum
- Kämmerei-Quartier
- Steindamm

Derzeit in der Erschließungsplanung befinden sich Flächen im Kämmerei-Quartier, im 6. Bauabschnitt des Bremer Industrie-Parks, in der Überseestadt, im 3. Bauabschnitt des Gewerbeparks Hansalinie, im Steindamm und in der Hanna-Kunath-Straße in der Airport-Stadt.

Diese sind aufgrund des aktuell reduzierten Flächenangebots beschleunigt zu entwickeln. Hierfür sind die erforderlichen Prioritäten zu setzen und die notwendigen Ressourcen bereitzustellen.

#### **Gewerbliche Potenzialgebiete**

Neben diesen bereits im Flächennutzungsplan verankerten gewerblichen Entwicklungen sollen insbesondere an den Standorten Technologiepark und Airport-Stadt die Voraussetzungen zur Mobilisierung weiterer Flächenpotenziale geprüft werden.

Seit dem Beschluss zur Entwicklung des Standortes im Jahr 1988 hat sich an der Universität eine Vielzahl technologieorientierter Unternehmen angesiedelt, die den Technologiepark heute prägen. Rund um die Universität finden sich heute rund 550 Unternehmen sowie renommierte Forschungsinstitute wie das Zentrum für angewandte Raumfahrttechnologie und Mikrogravitation (ZARM), das Max-Planck-Institut für marine Mikrobiologie (MPI), das Deutsche Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (DFKI) und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR). Etwa 10.000 Menschen arbeiten hier – etwa in Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnik, in Luft- und Raumfahrtbetrieben, in den Bereichen Maritime Sicherheit, Werkstoff-, Mikrosystem- und Produktionstechnik sowie in der Sensor- und Nanotechnologie.

Die potenziellen Synergieeffekte, die aus der unmittelbaren Nähe von Wirtschaft und Wissenschaft resultieren, die hervorragende verkehrliche Anbindung – sowohl an den überregionalen Individualverkehr (direkte Anbindung an die BAB 27) als auch mittels ÖPNV an die Innenstadt und zukünftig über den geplanten S-Bahn-Halt in die Region – wie auch das sonstige Infrastrukturangebot und die städtebaulich-architektonischen Qualitäten machen den Technologiepark Bremen zu einem stark nachgefragten Standort mit zunehmend knappen weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Auch der zuletzt entwickelte Südteil im Bereich der Hildegard-von-Bingen-Straße sowie Konrad-Zuse-Straße ist zu großen Teilen bereits vermarktet, für die wenigen Restflächen bestehen aktuell Reservierungen. Gleichwohl hat der Standort eine erhebliche Bedeutung insbesondere in Bezug auch auf zukünftige Transformationsprozesse der Wirtschaft und der Förderung von Innovationen. So würde beispielsweise die Eröffnung eines zweiten Universitätsstandorts in der Innenstadt Flächen im Technologiepark und der Universität freiziehen, die dann einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Angesichts der hohen Nachfrage im Technologiepark soll – wie vom Senat verabredet – geprüft werden, ob die Flächen einer gewerblichen

Nutzung zugeführt werden. Hierfür soll im Falle eines Teilumzugs der Uni ein Entwicklungskonzept für den Gesamtkomplex erstellt werden.

Ähnlich wie im Technologiepark finden sich auch in der Airport-Stadt Bremen eine Vielzahl an Unternehmen der Hochtechnologie, insbesondere aus der Luft- und Raumfahrtbranche, in der allein 6.000 von insgesamt etwa 16.000 Beschäftigten am Standort arbeiten. Insbesondere die Airport-Stadt Mitte ist ein vergleichsweise junges Gewerbegebiet mit modernen Büro- und Gewerbegebäuden und einem hohen Anteil an Dienstleistungen und Forschung. Die ansässigen Unternehmen profitieren auch hier von der Nähe zur Hochschule, zum ECOMAT, dem Gründerzentrum im World Trade Center und zu diversen wissenschaftlichen Instituten. Die Airport-Stadt weist insgesamt ebenfalls nur noch sehr geringe Flächenpotenziale auf, für die jedoch eine hohe Nachfrage existiert.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Fachstudie „Nachverdichtungspotenziale“ ein Fokus auf die Airport-Stadt und den Technologiepark gelegt. Hierbei wurden mögliche Nachverdichtungspotenziale identifiziert und bewertet. Neben der stetigen Prüfung dieser Nachverdichtungspotenziale und weiterer Entwicklungen, die Flächenpotenziale ermöglichen können, wie der aktuelle Ankauf und die Entwicklung des Grundstückes der Lufthansa-Aviation-Training GmbH in der Airport-Stadt oder die Überlegungen, Teile der Universität in die Innenstadt zu verlagern sind weitere Alternativen und Perspektiven zur Ergänzung dieser Erfolgsprojekte unter Berücksichtigung der Grenzen des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Hierfür wurden mit den beteiligten Akteuren Machbarkeitsstudien beauftragt. Auf Grundlage der damit vorliegenden Ergebnisse erfolgt eine Prüfung der Flächenaktivierung und gemeinsame Beschlussfassung im Senat.

So wird angestrebt, das Potenzialgebiet „Horner Spitze“ zur Erweiterung des Technologieparks gewerblich zu entwickeln. Es handelt sich um eine Dreiecksfläche zwischen Bahnstrecke, Linie 6 und Abzugsgaben. Die gewerbliche Nutzung soll die Synergie zwischen der Universität und privatwirtschaftlichen Akteur:innen befördern. Die Nutzung soll so schonend wie möglich in die ökologisch sensible Umgebung eingefügt werden. Dem ansässigen Verein „Kinder, Wald und Wiese Bremen e.V.“ sind adäquate Ersatzflächen anzubieten. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Verein. Da die Unterquerung des Bahndamms Voraussetzung für eine gewerbliche Erschließung ist, beträgt der Zeithorizont für die Entwicklung der Fläche einige Jahre. Erst nach Abschluss einer Machbarkeitsstudie und auf Basis dieser Ergebnisse erfolgt eine konkrete Entscheidung über eine gewerbliche Entwicklung der „Horner-Spitze“. Hierbei erfolgt auch eine klimaökologische Expertise, die sowohl den Ist-Zustand als auch die mögliche Bebauung berücksichtigen wird.

Auf dem Betriebsgelände des Flughafens werden die Voraussetzungen für die Mobilisierung von Flächen für eine gewerbliche Entwicklung geklärt, um insbesondere der Luft- und Raumfahrtindustrie, die den direkten Zugang zur Rollbahn benötigt, Flächenperspektiven aufzeigen zu können. Hierzu wird aktuell eine Machbarkeitsstudie vorbereitet. Die gewerbliche Nutzung des Betriebsgeländes steht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan.

#### 4.1.5 Bestandsentwicklung und Nachverdichtung

##### **Bestandsentwicklung**

Der Gewerbeflächenbestand der Stadt Bremen erneuert sich jährlich nur um ca. 1% (33 ha Flächenvermarktung durch die öffentliche Hand bei einem Gewerbeflächenbestand von 3.247 ha). Daher liegt ein besonderer Fokus bei der Weiterentwicklung von Wirtschaftsflächen in der Stadt Bremen auf der Aufwertung und Qualifizierung von Bestandsgebieten. Um den knapper werdenden Flächen und dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, ist es notwendig, die Bestände so aufzubereiten, dass ihre Flächen für die Gewerbetreibenden voll ausgeschöpft werden können. Für eine detaillierte und partizipative Betrachtung und Qualifizierung der Bestandsgebiete, erfolgte die Initiierung des Pilotprojektes Bestands-

entwicklung (vgl. Kapitel 5, Entwicklungsziel 7), welches in die bestehende Arbeitsstruktur Bestandsentwicklung integriert wurde. Für das Pilotprojekt wurden die Gewerbegebiete Riedemann/Reiherstraße, Utbremen, Seumestraße und Mittelshuchting ausgewählt.

Aufgabe des Projektes ist es, die Gebiete zu analysieren, Handlungsfelder, Entwicklungsziele und Maßnahmen in einem partizipativen Prozess herauszuarbeiten, dies programmatisch in einem integrativen Standortentwicklungskonzept zu verankern und Maßnahmen zur zukunftsfähigen Qualifizierung der Gebiete zu identifizieren und nachfolgend umzusetzen. Hierbei wird ein integrierter Ansatz verfolgt, der das Gewerbegebiet ganzheitlich betrachtet und auf die Themen Ökonomie/Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Erschließungsqualität, Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten und Resilienz Wert legt. Dies beinhaltet auch Aspekte der Aufwertung der Aufenthaltsqualität und der Grünstrukturen.

Zur Erreichung der genannten Ziele wurden im Rahmen des Pilotprojektes zwei Gewerbegebietsmanagerinnen bei der WFB für einen Zeitraum von drei Jahren angestellt. Diese agieren in enger Zusammenarbeit mit den für die Unternehmensbetreuung im Bremer Westen und Bremer Süden verantwortlichen Projektleitungen der WFB. Die Aufgaben des Gewerbegebietsmanagements umfassen konkret eine Bestandsanalyse des jeweiligen Gebietes, den Aufbau von nachhaltig arbeitenden Netzwerkstrukturen, die Aufnahme und Aufarbeitung von Entwicklungszielen und Handlungsfeldern, die Planung und Durchführung von Veranstaltungen für die in den Gewerbegebieten ansässigen Unternehmen sowie Öffentlichkeitsarbeit und Marketing. Ein weiteres Aufgabenfeld ist die Entwicklung und das Fortschreiben von Integrierten Standortentwicklungskonzepten für die Wirtschaftsstandorte in enger Zusammenarbeit mit SWAE und SKUMS sowie deren Umsetzung. Zudem wird kooperativ mit verwaltungsexternen Akteur:innen und Expert:innen gearbeitet, um eine nachhaltige und integrierte Entwicklung der Gewerbegebiete zu sichern.

Durch das Gewerbegebietsmanagement werden unternehmensübergreifende Potenziale gehoben, die die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des jeweiligen Gebietes sichern. Zudem sind schon jetzt weitere positive Effekte, wie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes, zunehmende Ansiedlungsaktivitäten sowie die Qualifizierung und Bindung von Fachkräften zu erkennen. Darüber hinaus werden die Betriebe, aber auch die Grundstückseigentümer:innen, durch einen aktiven Beteiligungsprozess für die Themen der Gebiete sensibilisiert, vernetzt und zur aktiven Mitarbeit motiviert. Die Förderung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutz- sowie Klimaanpassungsthemen und Unternehmensberatungen werden im Rahmen der Bestandsentwicklung umgesetzt.

Das Pilotprojekt ist noch nicht beendet. Bereits heute ist jedoch dessen Erfolg offensichtlich. Auf der Grundlage der abschließenden Evaluierung des Projektes wird ein Verfahrensvorschlag zur Fortführung des Projektes und bzgl. der Übertragbarkeit auf andere Gebiete entwickelt. In diesem Rahmen sind auch die personellen und finanziellen Erfordernisse zu beschreiben.

### **Nachverdichtung als wesentlicher Baustein der Bestandsentwicklung**

Die Nachverdichtung ist ein wesentlicher Baustein der zukünftigen Flächenbereitstellung. Insbesondere in Gewerbegebieten mit hoher Lagegunst kommt dem Heben von Flächenpotenzialen durch die Reaktivierung brachgefallener und mindergenutzter Flächen, durch eine höhere bauliche Ausnutzung und durch effizientere Nutzungsformen (z.B. durch eine Überbauung von Stellplätzen), flächensparende, kompaktere Bauformen, Aufstockung und Entwicklung kompakter Kubaturen im Neubau eine erhebliche Bedeutung zu. Mit der Studie über Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten<sup>23</sup> wurden beispielhaft Entwicklungspotenziale für den Technologiepark Universität und die Airport-Stadt identifiziert. Aufgrund der besonderen Potenziale soll hierauf aufbauend zunächst ein Projekt zur Nachverdichtung in der Airport-Stadt-West etabliert werden. Die hier gewonnene Methodik soll als Input bei der Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen in anderen Gewerbegebieten dienen, auch um ein belastbares Bild der bremischen Brownfield-Potenziale zu erhalten. Für diese komplexe und arbeitsintensive Aktivierung

---

<sup>23</sup> Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten, Vertiefungsstudie im Rahmen der Neuaufstellung des stadtbremischen Gewerbeentwicklungsprogramm GEP2030“ von STADTRAUMKONZEPT GmbH, Henrik Freudenau, Sebastian Siebert, April 2021

mindergenutzter Flächen sind die erforderlichen prozessualen Strukturen bei der WFB und den beteiligten Ressorts zu etablieren. Der Prozess zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Airport-Stadt West ist bereits in die Wege geleitet.

### **Flächenkonversionen / „Neue Orte der Produktiven Stadt“**

Die „Produktive Stadt“ ist ein zentraler Baustein der durchmischten Stadt. Dieses Leitbild ist als eine von drei zentralen Handlungsdimensionen in der Neuen Leipzig-Charta 2020 für die zukünftige Stadtentwicklungspolitik verankert worden. In Quartieren der „Produktiven Stadt“ finden Wohnen, Arbeit und soziale sowie kulturelle Infrastruktur nebeneinander und gemeinsam statt. Sie fördern eine kooperative und ergänzende Form der Nachbarschaft. Damit hat die Entwicklung „Neuer Orte der Produktiven Stadt“ sowohl eine ökonomische als auch eine sozialpolitische und ökologische Relevanz. Die „Produktive Stadt“ stärkt damit gleichzeitig auch die Resilienz der Stadt. Bremen hat sich zum Ziel gesetzt, diese „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ zur Stärkung der städtischen Gesellschaft als einen Teil der Stadtentwicklungspolitik umzusetzen, um die zukunftsfähige Transformation von Stadtleben zu ermöglichen.

Das Leitbild der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ birgt Potenziale für die Stadt Bremen untergenutzte Bestandsflächen sowie Quartiersentwicklungsprojekte zu zukunftssicheren, gemischt genutzten Quartieren zu entwickeln und hier gute Arbeit und Wertschöpfung zu fördern. Sichtbar wird dies bereits durch Projektentwicklungen und konkrete Planungen wie der Entwicklung des Tabakquartiers im vorderen Woltmershausen, der Entwicklung des ehemaligen Kelloggs-Areals zur Überseeinsel sowie den geplanten Projektentwicklungen in der Kornstraße, dem Gelände der Wurstfabrik Könecke mit der angrenzenden Coca-Cola-Fläche, dem Standort der Norddeutschen Steingut und dem Hachéz-Areal. Die integrierten Standorte entstehen häufig durch eine Flächenkonversion ehemals gewerblich genutzter Standorte oder brachgefallener Infrastrukturflächen. Um eine möglichst positive Nutzungsmischung zu erreichen und um die Standortentwicklung auch wirtschaftlich zu ermöglichen, wird bei der Entwicklung inzwischen üblicherweise ein prozentualer Anteil von Wohnnutzung, Wirtschaftsflächen und hybrider Nutzungen vereinbart. Die in Aufstellung befindliche Handlungsstrategie für „Neue Orte der Produktiven Stadt“ entwickelt unterschiedliche Typologien und entsprechende Orientierungswerte, die standortabhängig angepasst werden können.

Bremen wird aufgrund der erfolgreichen Flächenkonversionen in „Neue Orte der Produktiven Stadt“ bereits als Stadt der urbanen Quartiere überregional wahrgenommen. Die „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ fördern die Innen- und Bestandsentwicklung und die Transformation der Stadt, hier entstehen perspektivisch viele und gut in den Stadtkörper integrierte Arbeitsplätze. Bei dem Transformationsprozess ehemals rein gewerblich genutzter Gebiete in gemischt genutzte Strukturen ist sicherzustellen, dass bestehende Unternehmen nicht verdrängt, sondern im Bestand gesichert und ihnen auch Entwicklungsoptionen eingeräumt werden sowie zusätzliche Flächen der „urbanen Produktion“ geschaffen werden. Die Entwicklung der Wirtschaftsflächen ist als Teil der integrierten Stadtentwicklungspolitik abzusichern; das Know-How der Wirtschaftsförderung ist hierbei einzubinden.

Flächenkonversion kann im Einzelfall auch bedeuten, dass gewerbliche Nutzung neu an Stelle aufgebener anderer Nutzungen tritt. So würde beispielsweise die Eröffnung eines zweiten Universitätsstandorts in der Innenstadt Flächen im Technologiepark und der Universität freiziehen, die dann einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Angesichts der hohen Nachfrage im Technologiepark soll - wie vom Senat verabredet - geprüft werden, ob die Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür soll im Falle eines Teilumzugs der Uni ein Entwicklungskonzept für den Gesamtkomplex erstellt werden.

## 4.2 Qualitative Profilierung der Wirtschaftsstandorte

In Anknüpfung an die unter 2.3 beschriebenen Trends und neuen Anforderungen an Bremer Wirtschaftsstandorte und den daraus abgeleiteten Empfehlungen sind die Nutzungsprofile der Bremer Gewerbestandorte weiter zu entwickeln. Neben Flächen für besondere Branchen (Luft + Raumfahrt, Automotive, Logistik, Technologie, Kultur- und Kreativwirtschaft), die auf spezifische Infrastrukturangebote und städtebauliche Qualitäten angewiesen sind und bestimmte Anforderungen an ihr Umfeld stellen, sind weiterhin auch gemischt genutzte Gewerbestandorte erforderlich, in denen das Handwerk neben dem produzierenden Betrieb seiner Arbeit nachgeht.

Die im GEP2020 benannten Schwerpunktprojekte sind hierfür entsprechend weiterzuentwickeln, zu ergänzen und fortzuführen. Ergänzend werden die folgenden Schwerpunktsetzungen vorgenommen:

### 4.2.1 Innovationen brauchen Raum – Standorte für Wissenschaft und Forschung

Innovationen brauchen Raum – auch physisch. Für die Umsetzung der Innovationspolitik ist es wichtig, eine strategische Flächenplanung für Wissenschaftseinrichtungen, wissensintensive Unternehmen und Gründungsinfrastruktur im Rahmen der Fortschreibung des Wissenschaftsplans gemeinsam mit den zuständigen Akteur:innen zu entwickeln.

Die Gründer:innenszene und der Kreativbereich unterliegen sehr dynamischen, differenzierten und teilweise schnelllebigen Prozessen. In den vergangenen Jahren hat sich die Gründer:innenszene weiterentwickelt und sehr stark differenziert mit dem Ergebnis, dass sich ganz neue und je nach Branchenzugehörigkeit und Status der Gründung heterogene Anforderungen an den Ort der Gründung bzw. den konkreten Inkubationsraum ergeben. Die Flächennachfrage der Startups und Gründungen besteht überwiegend nach einem sehr niederschweligen, günstigen Raum ohne wesentliche technische Infrastruktur, Werkstatt-, Produktions- und Lagerflächen<sup>24</sup>. Erforderlich ist ein besonderes, lebendiges Milieu, teilweise besteht ein besonderer Bedarf nach einem themenübergreifenden Austausch zwischen Gründer:innen, teilweise sind hochspezialisierte, wissensintensive Gründungen auf die Nähe zu Wissensinstitutionen und Forschungsunternehmen angewiesen. In Ergänzung zu den bestehenden Angeboten wie dem BITZ, dem Creative Hub im ehemaligen Bundeswehrhochhaus und nachfolgend der Professor-Hess-Kinderklinik, den Fahrenheithäusern und der „Schnapsfabrik“ in der Neustadt ist die Schaffung von weiteren Standorten für technologieorientierte Startups und Neugründungen am Standort Technologiepark/Universität und an geeigneten weiteren Standorten erforderlich. Insbesondere durch die Entwicklungen des Creative Hub und dessen Position in der Bremer Gründer:innenszene und der Kreativwirtschaft, besteht die Aufgabe, einen festen Ort in Bremen für das Creative Hub zu finden. Bisher bestehen hierfür nur Zwischenlösungen. In Bremen Nord besteht in Abhängigkeit von der Entwicklung der CU-Grohn (ehemals JUB – Jacobs University Bremen) ein Innovationsraum, mit dem unterstützend auf die positiven Entwicklungen an der CU-Grohn reagiert werden kann. Das ehemalige Steingutareal in der direkten Nachbarschaft soll zu einem „Neuen Ort der Produktiven Stadt“ entwickelt werden; der Science Park in Bremen Nord sowie der geplante Berufsschulcampus im Kämmerquartier sind zentrale Orte für den Wissens- und Technologietransfer.

Bremen steht im Zusammenhang mit der Bindung junger Menschen an den Wirtschaftsstandort in Konkurrenz zu anderen Großstädten, in Deutschland und auch international. Die Ausgangssituation ist gut: Bremen verfügt bereits mit der Schnapsfabrik, dem Creative Hub, dem Tabakquartier mit der „Fabrik“ sowie dem Wurst-Case auf dem Könecke-Gelände über erste Zukunftsorte, an denen neue Ideen ausprobiert werden und interdisziplinär an Konzepten und Geschäftsmodellen gearbeitet wird.

U. a. mit dem Ecomat, dem ESA-Business und dem SUBLIME.AI, dem Digital Hub Industry, der Hanse Kitchen und perspektivisch dem Food Hub, verfügt Bremen zudem bereits über Technologiezentren und

---

<sup>24</sup> Vergleiche hierzu: Studie Gründungen und Startups in Bremen, Flächen und Immobilienbedarfe für die Zukunft, erstellt im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des GEP2030, empirica AG, Ludger Baba, Dr. Benjamin Otto.

Gründungsangebote, die als Alleinstellungsmerkmale zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Diese Alleinstellungsmerkmale sollen überregional noch stärker herausgestellt werden, um nationale und internationale Startups nach Bremen zu ziehen.

Dabei spielt insbesondere die Standortqualität einer Stadt („Bremen: jung und kreativ“) für diese Generation und damit das vorhandene Gründer:innenmilieu eine zentrale Rolle. In diesem „Gründerökosystem“ sind Orte für flexible und mobile Arbeitsmodelle, an denen neue Ideen ausprobiert werden und interdisziplinär an Konzepten und Geschäftsmodellen gearbeitet wird, erforderlich. An diesen „Zukunftsorten“ kommen Wirtschaft, Wissenschaft, Studierende, junge Gründer\*innen sowie Kreative und Kulturschaffende zusammen.

Räumlich sind diese Zukunftsorte zum einen eng mit Wissenschaftseinrichtungen und Unternehmensstandorten verknüpft. Zum anderen bieten städtebauliche Transformationsprozesse urbaner Stadtstrukturen die Grundlage für die Entwicklung spannender Zukunftsorte. Solche „Neue Orte der Produktiven Stadt“ werden neben dem Tabakquartier gerade im Bereich der Überseeinsel in der Überseestadt und in den Quartieren in der Kornstraße, dem Kaffee-Hag-Gelände, auf dem Hachéz-Gelände oder dem Steingut-Areal in Bremen-Nord geschaffen. Auch der Transformationsprozess der Innenstadt bietet hierfür Potenziale. Aufgrund der hohen Bedeutung der Transformation der Innenstadt wurde hierfür mit der Strategie Centrum Bremen 2030+ ein gesondertes Strategiepapier vorgelegt, das gemeinsam mit dem Stadtplanungsressort und der Handelskammer Bremen erarbeitet wurde und derzeit umgesetzt wird.

Die Schaffung und Sicherung von Räumen für Neugründungen, gesicherte Zukunftsorte für Innovative und Kreative aber auch klassische Gründungsorte beispielsweise für innovatives Kleingewerbe und Handwerksunternehmen zur Schaffung neuer Arbeitsorte und –plätze und zur Stärkung der bremischen Wirtschaft ist ein Kernbestandteil des Gewerbeentwicklungsprogramms GEP2030. Insbesondere die Flächenbereitstellung und Umsetzung der Projekte Food Hub in der Überseestadt und Digital Hub Industry im Technologiepark der Universität sind zu realisierende Projekte.

#### 4.2.2 Roter Teppich für Goldenen Boden

Für Bremen ist das Handwerk von besonderer Bedeutung. Es ist ein Wirtschaftsbereich, der traditionell eng mit der Stadt verbunden ist und gute Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeit für fast 30.000 Menschen bietet. Durch die ‚wachsende Stadt‘ und die Anforderungen des Klimawandels steigen zudem die Bedarfe nach Handwerksleistungen kontinuierlich an. Lange Fahrwege aus der Region Bremen sind dabei weder im Interesse der Handwerksunternehmen, deren Kund:innen in den Zentren angesiedelt sind, noch im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Verkehrsplanung. Damit das Handwerk in Bremen nachhaltig wachsen kann, ist es erforderlich, dauerhaft gute Rahmenbedingungen zu bieten.

Im Strategiepapier „Roter Teppich für Goldenen Boden“ wurde herausgearbeitet, dass die Bereitstellung von attraktiven Gewerbeflächen eine grundlegende Voraussetzung dafür ist, dass Handwerksbetriebe auch in Zukunft die bekannte Nähe zu ihren Kunden im gesamten Stadtgebiet halten können. Gleichzeitig sind solche Flächen auch ein wichtiger Standortfaktor für die Ansiedlung neuer Betriebe.

Als wesentliche Handlungsfelder für das Handwerk wurden im Strategiepapier die Themen Standortsicherung und Standortentwicklung identifiziert. Das Strategiepapier befasst sich daher intensiv mit der Bereitstellung geeigneter Flächen für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Mit Blick auf das Leitbild einer funktional gemischten Stadt der kurzen Wege und die effiziente und effektive Organisation städtischer Logistik- und Verkehrsströme ist es darüber hinaus auch ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, verbraucherorientierten Produktions-, Fertigungs- und Handwerksbetrieben möglichst dort Flächen anzubieten, wo eine räumliche Nähe und Verknüpfung zu Wohnstandort- und Bevölkerungsschwerpunkten besteht. Für die Beschäftigten solcher Betriebe spielt dabei mitunter auch die ÖV-Anbindung eines Standortes eine Rolle, die sich in den oftmals eher peripherer gelegenen, großflächigen Industriegebieten meist schwieriger gestaltet als in stadtteilintegrierten Gewerbegebieten.

Mit der Entwicklung kleinteiliger Flächen am Reedeich, im Kämmerei-Quartier, am Steindamm, im Bremer Industrie-Park, an der Schragestraße, in der Überseestadt / Hafenkante Nord, am Standort Nußhorn und im Gewerbepark Hansalinie Bremen sollen mittel- und langfristig Flächenaktivierungen für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk erfolgen. Eine weitere Prüfung wird für Flächen an der Hermann-Fortmann-Straße und am Schriefersweg durchgeführt.

Die Wirtschaftsförderung unterstützt zudem die privatwirtschaftliche Entwicklung von „Handwerkerhöfen“ und spezialisierten Angeboten für kleinteiliges Gewerbe. Solche Einrichtungen sind bspw. bereits im Gewerbepark Hansalinie, im Bremer-Industriepark und an der Riedemannstraße umgesetzt worden.

Für einzelne Standorte werden zudem standortspezifischen Infrastrukturangebote, wie die Errichtung von Handwerkerhöfen im Angebot der WFB, geprüft. So ist derzeit bspw. eine Machbarkeitsstudie für einen „Weltgewerbehof“ auf dem Kämmerei-Quartier in Blumenthal in der Erarbeitung.

### 4.2.3 Zukunftsweisende Wirtschaftsstandorte

Klimaschutz und Klimaanpassung betreffen als Querschnittsaufgabe ausnahmslos alle Bereiche unserer Gesellschaft. Die großen Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte sind entsprechend komplex. Damit verbunden ist ein tiefgreifender Strukturwandel, der bereits begonnen hat und sämtliche Bereiche des Wirtschaftens umfasst.

Dem GEP2030 liegt die Maßgabe zugrunde, dass die Erreichung der Klimaneutralität bis spätestens 2038 handlungsleitender Bestandteil in sämtlichen Anstrengungen in Bremen ist. Die Enquetekommission „Klimaschutzstrategie im Land Bremen“ zeichnet diesbezüglich ein umfassendes Bild, das den Zielzustand der Klimaneutralität beschreibt. Der russische Angriffskrieg und die daraus resultierende energiewirtschaftliche Zäsur, die den gesamten Energiemarkt betrifft, erhöhen den Handlungsdruck. Es ist absehbar, dass der Strukturwandel im Energiesektor hin zu einer vollständig erneuerbaren Erzeugung bzw. Versorgung deutlich schneller als bisher angenommen vollzogen werden muss. Auch die angestrebte Strategie einer Flächenkreislaufwirtschaft trägt zur Umsetzung der Ziele der Enquetekommission bei.

Entsprechend ist die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Gewerbestandorte im GEP2030 von besonderer Relevanz. Da unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, wurde hierfür bereits in 2021 ein gesondertes Strategiepapier „Zukunftsweisende Wirtschaftsstandorte: Klimaschutz, Klimaanpassung und Biodiversität im Rahmen des GEP2030“ der Stadt Bremen aufgestellt und durch die parlamentarischen Gremien zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bremen braucht zukunftsweisende, klimaneutrale Wirtschaftsstandorte, um im Wettbewerb mit deutschen und europäischen Städten vergleichbarer Größe und Bedeutung zu bestehen. Gewerbeentwicklung als Stadtentwicklungsplan Wirtschaft zu denken, bedeutet auch, Gewerbegebiete verstärkt aus der Perspektive derer zu planen und zu gestalten, die dort arbeiten – sei es als Beschäftigte am Standort oder als mobile Beschäftigte.

Nachhaltigkeitsaspekte wie Klimaschutz sind schon heute Handlungsfelder, an denen Unternehmen nicht mehr vorbeikommen und auch nicht mehr vorbeikommen wollen. Das gilt im Hinblick auf die eigenen Energiekosten, aber auch im Hinblick auf die Wahrnehmung durch Beschäftigte, Kundschaft und die Öffentlichkeit. Nachhaltig agierende Unternehmen haben sich in der Vergangenheit oftmals positiver entwickelt als der Markt und mittlerweile entwickeln viele Investmentfonds verstärkt Produkte, die sich an Nachhaltigkeitsindizes und dem ESG-Ansatz (Environment, Social, Governance) orientieren. Dies befördert, dass vermehrt Prinzipien der Nachhaltigkeit Eingang in Unternehmensphilosophien finden. Der Druck, das eigene Unternehmen zukunftsweisend aufzustellen, wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen und damit auch die Anforderungen an zukunftsfähige Wirtschaftsstandorte.

Bremens Wirtschaftsstandorte sind mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert. Zukunftsweisende, klimaneutrale Wirtschaftsstandorte bieten Lösungen für die Herausforderungen der Gegenwart

und Zukunft. Hierzu zählen die Energiewende, die Digitalisierung und Automatisierung sowie ein effizienter Umgang mit endlichen Flächenreserven. Zu berücksichtigen sind dabei auch die wachsenden Ansprüche von Beschäftigten (und damit auch von Unternehmen) an ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld und die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Alltag. Die Themen stehen dabei keineswegs in Konkurrenz zueinander, sondern müssen inhaltlich und räumlich integriert betrachtet werden: Lösungen für eine leistungsfähige und nachhaltige Mobilität, Energieeffizienz und regenerative Energieversorgung, Naturflächen für Biodiversität und Klimaresilienz, Abwasser- und Abfallmanagement, Kreislaufwirtschaft, städtebauliche Strukturen und agile Umsetzungsstrukturen prägen die Standorte der Zukunft.

Nachhaltige Wirtschaftsstandorte stehen für ein Zukunftskonzept, in dem die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die ökologische Verträglichkeit und die soziale Gebrauchsfähigkeit gleichrangig berücksichtigt werden. Um dies zu erreichen, bedarf es einer integrierten Herangehensweise, also dem Zusammenspiel zwischen unterschiedlichen Handlungsfeldern und Akteur:innen. Dies gilt gleichermaßen für bestehende und für neue Wirtschaftsstandorte. Vor diesem Hintergrund werden die nächsten Bauabschnitte des Gewerbeparks Hansalinie Bremen und des Bremer Industrie-Parks zu „Grünen Gewerbegebieten“ entwickelt und bieten insbesondere Raum für die Green Economy und für nachhaltige Mobilität. Hierbei kommen folgende Planungsprinzipien zur Anwendung, die im Rahmen von verbindlichen Vermarktungsregeln umgesetzt werden sollen:

- Leistungsfähige und nachhaltige Mobilitätslösungen unterstützen die Verkehrswende und eine gute Erreichbarkeit zu jeder Tageszeit.
- Energieeffiziente Gebäude und Produktionsprozesse sorgen für geringe Energieverbräuche. Die weiterhin erforderliche Energie wird dabei auch vor Ort aus regenerativen Quellen erzeugt.
- Naturflächen fördern Biodiversität und Klimaresilienz.
- Aufenthaltsflächen bieten ein attraktives Arbeitsumfeld.
- Versorgungsmöglichkeiten im direkten Umfeld reduzieren Fahrten und unterstützen die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.
- Zentrale Infrastrukturen (Kita, Gastronomie, Freizeitangebote, sanitäre Anlagen, Rasträume) verbessern Arbeitsbedingungen und Lebensqualität.
- Effiziente Gebäudekubaturen führen zu einem geringeren Flächenverbrauch.
- Kreislaufwirtschaft ermöglicht einen nachhaltigen Umgang mit endlichen Rohstoffen und Flächen.

#### 4.2.4 Logistikflächen

Die geopolitischen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 2.3.9) und die durch die Corona-Krise offensichtlich gewordene Anfälligkeit von weltumspannenden Lieferketten führen zu einem weiteren Bedeutungsgewinn und veränderten Flächenansprüchen von Logistik und Lagerhaltung. Während die Corona-Krise vor allen Dingen Lücken in der Computerchip- und Pharmaindustrie aufgezeigt hat, wirkt der Angriffskrieg auf die Ukraine wirtschaftlich auf die Getreideversorgung und die Produktion von Kabelbäumen für die Automobilindustrie. Gerade die hochoptimierten Lieferketten in Deutschland waren durch diese Veränderungen betroffen und werden durch die Logistikbranche überdacht. Optimierungspotenziale werden gehoben, zusätzliche Lagerkapazitäten werden angefragt, um „Pufferlagerungen“ zu ermöglichen. Aktuell wird davon ausgegangen, dass diese zusätzliche Nachfragephase ca. 1-2 Jahre anhalten wird. Von daher ist die Nachfrage nach Lagerflächen ungebrochen hoch, da die in der Vergangenheit optimierten Lieferketten so nicht mehr verlässlich funktionieren. Die Nutzung endogener Flächenpotenziale rückt somit in den Fokus der Logistiker. Die Steigerung als Anforderung an eine nachhaltige Logistik wird prägend auf für den Logistikstandort Bremen sein.

Die Themen der nachhaltigen Bestandsentwicklung, Nachverdichtung und Aktivierung von Logistikflächenreserven verbunden mit Klimaschutz- / Klimaanpassungsstrategien sind voranzubringen, um auch künftig die Entwicklung des Logistikstandortes Bremen positiv zu gestalten. Neben der Steigerung der

Flächeneffizienz durch nachhaltige Verdichtungen und das Bauen in die Höhe, ist das Thema des Flächenrecyclings durch logistische Brownfield-Entwicklungen zu intensivieren. Aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit besteht eine sehr hohe Konkurrenz auch innerhalb der gewerblichen Flächennachfragen. Eine Bewertung der Logistikbranche für den Wirtschaftsstandort Bremen ist anhand der gesamten Wertschöpfungskette der Logistik zu messen.

Die Stadt Bremen bietet Logistikunternehmen mit seiner strategisch günstigen Lage im Hinterland der drei wichtigsten Containerhäfen Deutschlands, als Standort eines der größten Automobilwerke in Deutschland und einer leistungsfähigen Nahrungs- und Genussmittelwirtschaft attraktive Rahmenbedingungen. Die Logistikbranche ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für die gesamte Region, was sich auch in der hohen Anzahl an Firmenzentralen dieses Sektors am Standort Bremen ausdrückt. Die bremischen Häfen und Europas bestes GVZ<sup>25</sup> stehen dabei als wichtige Logistik-Hot Spots für die Leistungsfähigkeit der Branche und für regionale und überregionale Sichtbarkeit. Dies hat das Fraunhofer Institut<sup>26</sup> in seiner im Rahmen der GEP2030-Aufstellung erstellten Untersuchung zur Bedeutung der Logistik bestätigt. Der Großraum Bremen rangiert mit einer Bruttowertschöpfung von rund 3.5 Mrd.€ p.a. beim Vergleich des Anteils der Logistik an der gesamten Wirtschaftsleistung der Regionen auf dem ersten Platz des Rankings.

Aufgrund der hohen Zahl an Unternehmenszentralen und der damit verbundenen Governance-Funktionen weist der Logistik-Arbeitsmarkt in Bremen einen herausragenden Anteil an kaufmännischen und Verwaltungsberufen auf. Gleichzeitig ist die Quote der bei lokalen Dienstleistern angestellten Arbeitnehmenden überproportional. Zudem bietet der lokale Arbeitsmarkt in der Stadt Bremen aktuell noch vergleichsweise gute Rahmenbedingungen für die Akquise von Logistikfachkräften. Die Logistik trägt dazu bei, Menschen aus teilweise langanhaltender Arbeitslosigkeit eine dauerhafte Beschäftigungsperspektive zu bieten.

Die Transformation der großen Industriebetriebe wird auf funktionierende, sich verändernde Liefer- und Transportketten angewiesen sein. Eine Phase, in der absehbar alte und neue Produktionslinien nebeneinanderher betrieben werden, stellt erhöhte Anforderungen auch an die Logistikstrukturen, in die diese Unternehmen eingebettet sein müssen. Ein starker Logistiksektor unterstützt daher die nachhaltige und ressourcenschonende Transformation der Betriebe und die Zukunftsfähigkeit des Standortes.

Der Autobahn-Ringschluss durch den Bau der A281 ist nicht nur für Bremen, sondern für die gesamte Metropolregion von großer Bedeutung. Durch die A 281 werden die A 1, die A 27 und das Bremer Kreuz entlastet. Verkehre können über die leistungsfähigen Bundesautobahnen besser um Bremen herumgeführt werden, hierdurch werden auch im Stadtgebiet viele Straßen spürbar entlastet.

Wirtschaftsstrukturell bietet der Ringschluss eine historische Chance: Das Weg-Zeit-Gefüge in der Stadt Bremen verändert sich gravierend, das GVZ und der Neustädter Hafen werden besser an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und die Wirtschaftsstandorte rechts und links der Weser wachsen (endlich) zu einem gemeinsamen Wirtschaftsraum zusammen. Es entsteht Norddeutschlands größter zusammenhängender Wirtschaftsstandort.

Um die mit dem Ringschluss der A 281 verbundenen Chancen einer strategischen Gesamtgebietsplanung (GVZ, BIP, Neustädter Hafen, Industrieböden) stärker in den Fokus einer ressortübergreifenden, strategischen Standortentwicklung zu nehmen, ist ein umfassendes ressortübergreifendes Entwicklungs- und Vermarktungskonzept für das Zukunftsband A 281 zu erstellen und umzusetzen. Die Arbeiten hierzu haben bereits begonnen.

---

<sup>25</sup> Siehe hierzu europäisches Ranking der Deutschen GVZ Gesellschaft DGG, das im Abstand von jeweils fünf Jahren erstellt wird.

<sup>26</sup> Unter Federführung der Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS in Zusammenarbeit mit der to-be-now-logistics-research-gmbh erarbeitete „Studie zur Untersuchung und Ermittlung der Bedeutung der Logistik insgesamt, deren Wertschöpfungsketten und Zusammenhänge in Bremen und der Region“, Juli 2020. Uwe Veres-Homm, Mirjam Opitz, Carina Fiederer, Dr. Thomas Nobel, Susanne Knieriem

Für die Sicherung von Flächen und damit die mittel- bis langfristige Angebotsfähigkeit bei Ansiedlungsanfragen und Bestandsentwicklungen sind die bereits mit dem GEP2020 angeschobenen Schwerpunktprojekte (GVZ, BIP, GHB) und das regionale Kooperationsprojekt Achim-West weiterzuentwickeln. Hierbei ist die weitere Profilierung Bremens als moderner, trimodaler Logistikstandort unter Berücksichtigung der logistikrelevanten Trends in seiner Vielfalt voranzubringen. Insbesondere die mittelfristige Umstellung der LKW-Flotten aufgrund der notwendigen Antriebswechsel und den sich daraus abgeleiteten Anforderungen an eine zu schaffende Ladeinfrastruktur und die stark zunehmende Automatisierung und den Einsatz von Robotik in der Lagerlogistik sind hier zu nennen. Diese wirken sich auch auf die Flächenbedarfe und die Flächeneffizienz aus.

Die Themen der nachhaltigen Nachverdichtung und Aktivierung von Flächenreserven im Bestand verbunden mit Klimaschutz- / Klimaanpassungsstrategien sind handlungsleitend für den GEP2030 und die Logistik, um auch künftig die Entwicklung des Logistikstandortes Bremen positiv zu gestalten. Neben der Steigerung der Flächeneffizienz durch nachhaltige Verdichtungen und das Bauen in die Höhe, ist das Thema des Flächenrecyclings durch logistische Brownfield-Entwicklungen zu intensivieren. Mit dem Pilotprojekt zur Bestandsentwicklung wurde in insgesamt vier Gewerbegebieten in 2020 begonnen (vgl. Kap. 4.1.5). Die Ausgestaltung von (Logistik-) Immobilien zur effizienteren Flächennutzung, Fragen zur verkehrlichen (inneren) Entwicklung und der Anbindung der Gebiete - auch an den Umweltverbund - sind Gegenstand des Pilotprojektes.

Um den langfristigen Bedarfen nach 2030 zu begegnen, sind ergänzend zur aktiven Bestandsentwicklung auch neue Flächenpotenziale innerhalb der Grenzen des FNP in Bremen zu prüfen. Hier ist insbesondere auf die Entwicklung der von Veränderungsprozessen geprägten Hafenuartiere, die als Entwicklungsstandorte der Logistik dienen können, abzielen. Mit dem „Hafenentwicklungskonzept HEK 2035“ werden die ökonomische Schlüsselrolle der bremischen Häfen und die Entwicklungsperspektiven der einzelnen Hafenstandorte beschrieben, um eine anforderungsgerechte Weiterentwicklung der Hafeninfrastruktur zu realisieren. Mit den vorhandenen gewerblichen Entwicklungsoptionen sind synergetische Effekte zur weiteren Verbesserung des Wirtschafts- und Hafenstandorts Bremen im nationalen und internationalen Umfeld auszubauen. Um die vorhandenen Chancen vollständig zu nutzen ist eine intensivere Zusammenarbeit zwischen den Standorten der Hafenwirtschaft und der Gewerbebestände und damit auch zwischen WFB und bremenports erforderlich. Im Kontext der Arbeitsprozesse zum Zukunftsband A281 sind diese Prozesse bereits angeschoben worden.

Eine zukünftig stärkere Kooperation mit den Umlandgemeinden ist alternativlos, wenn sich die Wirtschafts- und Logistikregion Bremen positiv weiter entwickeln soll. Daher wird die Erarbeitung einer regionalen Logistikstrategie im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit empfohlen. Grundsätzlich bieten sich verschiedene Ansätze für eine Zusammenarbeit mit den umliegenden Kommunen. Diese reichen von einem gemeinsamen Außenauftritt als „Logistikregion Bremen“ über die Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete bis hin zu einer abgestimmten Regionalplanung. Der Koordinationsaufwand und damit die Komplexität bei der Umsetzung dieser Ansätze ist dabei sehr unterschiedlich, nimmt aber tendenziell von den kooperativen über die informellen hin zu den formellen planerischen Instrumenten stetig zu.

Durch die Fraunhofer-Studie wurde herausgestellt, dass für das Umland besonders Zentral- und Regionallogistikstrukturen attraktiv sind. In Bremen könnten angesichts der Standortbedingungen insbesondere Funktionen der Industrie- und Gateway-Logistik konzentriert werden. Mittels eines mehrstufigen Verfahrens haben die Gutachter den nachfolgenden durchschnittlichen jährlichen Nettoflächenbedarf (in ha) differenziert nach Logistikfunktionen für die nächsten 10 Jahre prognostiziert<sup>27</sup>:

---

<sup>27</sup> Eine vergleichbare Flächenprognose liegt für die anderen Branchen noch nicht vor. Mit der geplanten Gewerbeflächenbedarfsprognose (vgl. Kapitel 4.3) wird dieser Punkt aufgegriffen.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	durchschn. jährlicher Verbrauch	Summe an Flächenbedarf bis 2030
Gateway	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	37,4
Industrie	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	58,3
Zentral	1,6	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	17,5
Regional	2,4	2,1	1,7	1,3	1,0	0,6	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,9	9,6
Netzwerk	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,5	5,6
<b>Summe</b>	12,5	12,0	11,7	11,4	11,0	12,0	11,7	11,6	11,5	11,5	11,5	11,7	128,4

Tabelle 1: Erwartungswert zukünftiger Flächenverbrauch (ha) nach Logistikfunktionen in Bremen, Quelle Fraunhofer SCS, März 2020

In Summe ergibt sich für die Logistikbranche in Bremen ein durchschnittlicher Nettoflächenbedarf von ca. 10ha p.a. für die für Bremen relevanten Logistikfunktionen (Gateway und Industrie) der entweder durch Greenfield-Ansiedlungen oder Entwicklungen im Bestand (Brownfield) gedeckt werden kann. Dieser liegt für jede Logistikfunktion unter dem durchschnittlichen Wert der vergangenen 10 Jahre. Für den Zeitraum von 2004 bis 2019 betrug dieser in Summe 15,1 ha/Jahr.

Hierbei noch unberücksichtigt sind folgende, allerdings gegenläufige Entwicklungen: Die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen führen einerseits voraussichtlich zu einer höheren Flächennachfrage in Bremen (vgl. Kap. 2.3.9). Andererseits sind flächenminimierende Effekte, ausgelöst durch eine höhere Flächeneffizienz und durch eine engere Kooperation mit der Region zu berücksichtigen. Voraussetzung hierfür ist u.a. die Realisierung des Projektes Achim-West.

Unternehmen aus Produktion und Handel werden sich verstärkt mit Ansprüchen von Kund:innen und Konsument:innen auseinandersetzen müssen, die Nachhaltigkeit auch in den Liefer- und Transportketten gewährleistet sehen wollen. Es wird daher die Einrichtung eines Kompetenzzentrums „Faire und nachhaltige Logistik“ geprüft, welches in Kooperation mit Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen dazu beitragen kann, neue Ziele, Maßnahmen und Standards rund um faire und nachhaltige Transportwege zu formulieren.

#### 4.2.5 Flächen für Industrie

Produktionsstandorte für Industriebetriebe aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt, Nahrungs- und Genussmittel, Automotive, Schiffbau und Stahlerzeugung haben einen erheblichen Anteil an den Gewerbeflächen in Bremen. Aktuelle klimapolitische, technologische, geopolitische und gesellschaftliche Herausforderungen führen zu weiteren Flächenbedarfen und Flächenansprüchen. Gleichzeitig stehen die Unternehmensstandorte der Konzerne in einem intensiven Wettbewerb zueinander. Dies gilt für alle industriellen Leitbranchen und die diese prägenden Unternehmen, die ganz wesentlich die Entwicklungsbedarfe bestimmen

- Für den Automotive-Sektor führt die zunehmende Elektrifizierung zu veränderten und (zunächst) zusätzlichen Flächenbedarfen für neue Baureihen
- Für die Luft- und Raumfahrt und für den Schiffbau sind es CO<sub>2</sub>-neutrale Antriebstechnologien wie Wasserstoff und die geopolitischen Herausforderungen
- Für die Stahlwerke sind es die klimapolitischen und geopolitischen Herausforderungen

Der Bestand an Flächen für Industrie und störendes, nicht integrierbares Gewerbe muss auf diese Anforderungen reagieren. Er darf in Summe nicht kleiner werden und muss die unternehmens- und branchenspezifischen Anforderungen erfüllen. Dabei gilt es, den Bestandsschutz zu gewährleisten und geeignete Flächen zusätzlich zu erschließen. Aufgrund der Transformationsprozesse und der spezifischen Flächenbedarfe einzelner Branchen (Flächennachfragen Mercedes, FAUN, Vitakraft, Batterietechnologie etc.) ist bereits aktuell erkennbar, dass für besonders standortrelevante Ansiedlungen strategisch größere Einzelstandorte vorzuhalten und abzusichern sind. Dies erfolgt mit dem GEP2030 u.a. durch die geplanten Industrieflächen in den Standorten Gewerbepark Hansalinie Bremen und vor allem dem Bremer Industriepark

Ein Teil dieser Flächen liegt zudem in bzw. im direkten Umfeld der Hafengebiete. Daher ist ein abgestimmtes Vorgehen für die zukünftige Flächenentwicklung notwendig und findet seinen Niederschlag sowohl in der Umsetzung des GEP2030 als auch im Hafenenwicklungskonzept HEK 2035. Das schließt einen ressortübergreifenden Arbeitsprozess zur Entwicklung der innerstädtischen Häfen und des GVZ ein. Dabei sollen auch die Bedürfnisse der angrenzenden Stadtteile nach einer wirksamen Begrenzung von Belastungen mit aufgegriffen werden. Als notwendiger Bestandteil des Wirtschaftsstandortes sind auch für die Ver- und Entsorgungswirtschaft ausreichend Flächenangebote vorzuhalten.

Die Suche und Festlegung eines Deponiestandortes ist nicht Gegenstand des GEP, sondern erfolgt in einem gesonderten Prozess. Dazu wird eine Staatsräterunde unter der Federführung von SKUMS eingerichtet. Sollte nach Abschluss des Prozesses ein Industrie- oder Gewerbegebiet benötigt werden, ist dies bei der Gewerbeflächenentwicklung mit zu berücksichtigen. Eine notwendige Flächenkompensation müsste in diesem Falle eine ressortübergreifende Aufgabe sein.

#### 4.2.6 Vergabekriterien

Gewerbeflächen sind knapp und der Boden ist nicht vermehrbar. Schon heute lassen sich nicht mehr alle Flächenanforderungen erfüllen. Daher ist für die Vergabe von Gewerbeflächen eine Vergabestrategie zu entwickeln, abzustimmen und zukünftig bei der Vergabe von Gewerbeflächen anzuwenden. Auf der Grundlage eines Kriterienkataloges sollen zukünftig Standortanfragen bewertet und Standortentscheidungen getroffen werden. Hierfür wurde eine Studie beauftrag<sup>28</sup>, die Handlungsempfehlungen für die Stadt Bremen u.a. aus einem Benchmarking entwickeln soll.

Leitgedanke bei der Grundstücksvergabe soll die strategische Relevanz für den Bremer Standort sein, d.h. die Ansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung von Firmen soll zur sozial-ökologischen Transformation der Wirtschaft sowie zur Stärkung der Wirtschaftskraft, der Sicherung vorhandener und der Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen. Bedarfe für Erweiterungen von bereits ansässigen Unternehmen müssen hierbei angemessen Berücksichtigung finden.

D.h. die Vergabe von Flächen soll vorrangig auf die Sicherung der Entwicklungsperspektiven von Branchen und Betrieben mit besonderer wirtschaftsstruktureller Relevanz abzielen, die auch in der Innovationsstrategie Bremens beschrieben werden:

Mit der Innovationsstrategie 2030<sup>29</sup> beschreitet Bremen den Weg, Heimat für Innovationen zu sein: „Exzellente Forschungslandschaft mit hoher internationaler Strahlkraft, eine gute Mischung von Großunternehmen und innovativen mittelständischen Unternehmen, ein hoher Anteil an hochqualifizierten Beschäftigten und eine vielfältige städtische Gesellschaft zählen auf die Innovationskraft ein.“

Mit den vorhandenen industriell-gewerblichen Flächenreserven soll vorrangig eine strategische, standortbezogene Vergabe ermöglicht werden: in der Hansalinie für Automotive, im Bremer Industrie-Park für die Industrie, auf dem Flughafengelände für die Luft- und Raumfahrt, in den Hafengebieten und dem

---

<sup>28</sup> Das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) wird erste Ergebnisse Mitte 2023 vorlegen.

<sup>29</sup> „Schlüssel zu Innovationen 2030 – Strategie für Innovation, Dienstleistungen und Industrie Land Bremen“, kurz Innovationsstrategie Land Bremen 2030

GVZ für die Logistik.

Erforderlich ist zudem ein sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen. Gebäude sollen so geplant werden, dass sich flexible und flächeneffiziente Gebäudekubaturen, die auch veränderten Nutzungsanforderungen in der Zukunft gerecht werden, ergeben. Hierbei sind die branchenspezifischen Anforderungen zu berücksichtigen. Ferner sind im Rahmen der Erarbeitung der Vergabekriterien zur Sicherung und Schaffung von sicheren, fair bezahlten, gesunden und zugleich wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen die Aspekte „Guter Arbeit“ wie insbesondere Tarifbindung sowie Aus- und Weiterbildung zu betrachten.

#### 4.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose / zukünftiger Gewerbeflächenbedarf (quantitativ) und Potenzialflächen

Ein wesentliches Entwicklungsziel des GEP2030 ist, das Wissen über gewerbliche Entwicklungen und die sich daraus ergebenden Anforderungen kontinuierlich zu erweitern, um eine zukunftsorientierte Wirtschaftsflächenpolitik in Bremen maßgeblich zu unterstützen.

Bremen verfügt auch im Vergleich zu anderen Städten bereits über eine gute und transparente Datenlage und über ein kontinuierliches Berichtswesen. Die Diskussion zukünftiger Wirtschaftsflächenbedarfe im Rahmen der Aufstellung des GEP2030 hat aber deutlich gemacht, dass eine weitere Validierung der Erkenntnisse erforderlich ist. Zur Umsetzung dieses Entwicklungsziels soll daher ergänzend eine kontinuierliche Wirtschaftsflächenprognose zur Abschätzung der künftigen Bedarfe entwickelt und institutionalisiert werden. Diese kontinuierliche Wirtschaftsflächenprognose für Bremen, wird bereits in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (difu) erarbeitet. Elemente der „klassischen“ GIFPRO-Prognose sollen hierzu mit der beschäftigungsbezogenen Prognose nach dem „niederländischen Modell“ zu einer neu entwickelten „trendbasierten, standortspezifischen Gewerbe- und Industrieflächenprognose“ (kurz im Folgenden: TBS-GIFPRO) verknüpft werden. Mit ersten grundlegenden Ermittlungen statistischer Daten zur Erstellung einer solchen Wirtschaftsflächenprognose wurde bereits begonnen.

Bei der Erstellung einer Wirtschaftsflächenbedarfsprognose sind die aktuellen Corona-bedingten Auswirkungen und erforderlichen Handlungsansätze zur Unterstützung und Förderung der Wirtschaft zu berücksichtigen. Bremen ist als exportorientierter Wirtschafts-, Industrie-, Hafen- und Logistikstandort wirtschaftsstrukturell besonders von der Pandemie und dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine betroffen (vgl. Kap.2.3.9). Das Zusammenbrechen der internationalen Lieferketten trifft die exportorientierten Bereiche der Automobil-, Luftfahrt- und Stahlindustrie gleichermaßen wie den Maschinen- und Anlagenbau.

Die Prognosen der Wirtschaftsforscher rechnen für 2022 in Deutschland mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um nur 2,7 Prozent. Die EU hat zwischenzeitlich sogar ihre Prognosen für das Wirtschaftswachstum in Deutschland auf lediglich 1,4% gesenkt.

In der aktuellen Krisensituation geht es vor allem darum, die laufenden Projektentwicklungen gut weiter zu führen, die Akquisetätigkeiten auf die aktuelle Situation einzustellen (Onlinevermarktung, Wirtschaftsstandort Bremen darstellen etc.) und mit der Bestandsentwicklung und Bestandsbetreuung einen zusätzlichen Schwerpunkt zukünftiger Wirtschaftsförderung zu etablieren (Pilotprojekte weiterführen und neue Projekte etablieren).

Gleichzeitig muss die Zeit des Konjunkturreinbruchs dafür genutzt werden, um sich für die Wachstumsmöglichkeiten nach der Krise gut aufzustellen. Hierfür muss Bremen für die erforderlichen Erschließungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen die notwendigen Mittel zur Verfügung stellen und in der Außenwirkung deutlich machen, dass nach der Krise an die gute wirtschaftliche Entwicklung angeknüpft werden kann. Handlungsleitend werden hierbei auch Kriterien der Nachhaltigkeit sein, eine verstärkte

Flächenkreislaufwirtschaft und ein klimaneutrales Wachstum. Das Gewerbeentwicklungsprogramm 2030 definiert hierfür die erforderlichen Handlungsfelder und Maßnahmen.

Aufgrund der jetzt geplanten Neuausrichtung der „Produktiven Stadt“, der nachhaltigen Entwicklung von Wirtschaftsflächen, der Bestandsentwicklung und der intensiveren Zusammenarbeit mit Niedersachsen wird insgesamt ein etwas geringerer Flächenbedarf in Höhe von ~ 25 ha p.a. für die kommenden Jahre angenommen. Eine ausführliche Ableitung der Gewerbeflächenbedarfe erfolgt mit der Studie Wirtschaftsflächenprognose, die regelmäßig überprüft und betrachtet werden muss.

## 5 Strategiekonzept und Handlungsprogramm für die Gewerbeentwicklung

Auf Basis der in Kapitel 3 benannten acht Leitlinien ergeben sich 16 konkrete Entwicklungsziele, die im Folgenden beschrieben werden. Dieses GEP2030-Zielsystem wurde bereits in der Deputation für Wirtschaft und Arbeit am 25.05.2022 vorgestellt.

In Bezug auf die Bedeutung des Stadtbezirks Bremen-Nord werden in der Anlage 2, als Exkurs die räumlichen Auswirkungen der Entwicklungsziele für den Bremer Norden dargestellt.



Abbildung 14 Gesamtschau der 16 Entwicklungsziele

## 5.1 Die Wirtschaft als zentralen Beitrag einer nachhaltigen integrierten Stadtentwicklung in Bremen stärken

Die Wirtschaft in Bremen ist vielfältig und charakterisiert von großen traditionsreichen Unternehmen bis hin zu kleinen innovativen Startups. Dienstleistung, Produktion, Gewerbe, Häfen, Wissenschaft und Logistik sind essentielle Bestandteile der Stadtgesellschaft und der Stadtentwicklung. Neue Orte der Produktion – wie der Gewerbepark Hansalinie Bremen, das regionale Kooperationsprojekt Achim-West, aber auch das gemischtgenutzte Tabakquartier im Vorderen Woltmershausen und die Überseeinsel – sind als integrierte Standorte auch unter sozialen Aspekten zu entwickeln. Im Zusammenwirken mit den neuen gesellschaftlichen Anforderungen im Umgang mit den Folgen des Klimawandels sowie im Umgang mit nachhaltiger Mobilität, wird das Umfeld der Arbeitsorte noch stärker an Bedeutung gewinnen. Die Rolle und Bedeutung von Wirtschaftsflächen für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Wirtschafts- und Stadtentwicklung muss deshalb stärker als bisher strategisch abgesichert und Teil der integrierten Stadtentwicklungspolitik sein.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Unterstützung der lebendigen, vielfältigen bremischen Ökonomie
- Wahrnehmung und Wertschätzung von Produktion und Gewerbe erhöhen
- Ressortübergreifende Entwicklung städtebaulicher Konzepte für integrierte Standorte
- Nutzungskonkurrenzen durch gesamtstädtische und integrierte Betrachtung minimieren
- Ersatz für Wirtschaftsflächen, deren Aufgabe angestrebt wird, definieren

### EINZELMASSNAHMEN

- Vorausschauende Planung verkehrlicher und sozialer Infrastruktur für Wirtschaftsstandorte
- Marketingstrategie für den Wirtschaftsstandort Bremen weiterentwickeln (vgl. EZ 14)
- Regelmäßige Berichterstattung an die zuständige/n Deputation/en

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Definition von Handlungsräumen der Stadtentwicklung zur Erarbeitung integrierter Entwicklungsstrategien
  - Zentrum Blumenthal, unter Einbezug des zukünftigen Berufsbildungscampus Kämmerei-Quartier und eines Handwerker-/Gewerbehofes
  - Zukunftsband A 281 / Bremer Weserquerung A 281
  - Bremer Osten mit Gewerbepark Hansalinie und Achim-West
- Regelmäßige Zukunftskonferenz Wirtschaft und Fortführung der GEP2030 Begleit-AG



## 5.2 Arbeitslosigkeit und Armut bekämpfen: Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Menschen mit allen beruflichen Qualifikationen sowie für gering Qualifizierte

Private und öffentliche Wirtschaftsunternehmen schaffen Arbeitsplätze, bieten Berufsausbildungen und sind wichtiger Kooperationspartner:innen lokaler oder regionaler Wissenschaftseinrichtungen.

Wirtschaftsflächen sind eine zentrale Voraussetzung für die Schaffung von sicheren, fair bezahlten, gesunden und zugleich wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen für alle Menschen kurz für „Gute Arbeit“. Erwerbsarbeit ist die Grundvoraussetzung um Arbeitslosigkeit, SGB II Hilfebedürftigkeit und Armut zu verhindern bzw. zu reduzieren.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zum einen in vielen Betrieben Fachkräfte fehlen und zum anderen ein Sockel an Langzeitarbeitslosigkeit besteht. Die Wirtschaftsflächenentwicklung muss daher auch dazu beitragen, dass ansiedlungswillige Unternehmen das vorhandene Arbeitskräftepotential erschließen und möglichst vollständig ausschöpfen können. Der engen Verknüpfung von Maßnahmen der beruflichen Ausbildung und Weiterqualifizierung mit den Wirtschaftsstandorten sowie der Möglichkeit zur Selbständigkeit anzuregen, kommt dabei eine große Bedeutung zu. Hierfür bedarf es niedrigschwelliger Räume zum Ausprobieren, Makerspaces und kostengünstiger Flächen für Zwischennutzungen.

Die Strategien zur Wirtschaftsflächenentwicklung und Arbeitsmarktpolitik sind eng miteinander zu verzahnen. Auch im Hinblick auf die Transformation der Wirtschaft zu einer klimaneutralen Produktion. Dies gilt insbesondere für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen auch für derzeit noch gering qualifizierte Menschen.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Verknüpfung von beruflicher Aus- und Weiterbildung insbesondere von derzeit arbeitslosen Menschen mit der Akquirierungsstrategie für ansiedlungswillige Unternehmen
- Bereitstellung niederschwelliger Raumangebote zur Förderung der Existenzgründung
- Gewerbe- und Handwerkerhöfe als kleinteiliges und flexibles Raumangebot für Betriebsgründungen
- Stärkung der Startups- und Gründer:innenzentren
- Berücksichtigung von Unternehmen mit Arbeitsplätzen für Menschen mit allen beruflichen Qualifikationen sowie für gering Qualifizierte bei der Gewerbeflächenvergabe
- Stärkung der „Lokalen Ökonomie“
- Bezahlbare Zwischennutzungen fortsetzen
- Frühzeitige Identifikation der unternehmerischen Qualifikationsbedarfe
- Berufsbildungs- und Weiterqualifizierungsinstitutionen mit Wirtschaftsstandorten verknüpfen (z.B. Überseestadt, Vorderes Woltmershausen, Kämmerlei-Quartier)
- Einbezug der Agentur für Arbeit mit den Finanzierungsmöglichkeiten des Qualifizierungschancengesetzes und Arbeit-von-morgen-Gesetzes
- Nutzung der neu gegründeten Landesagentur für berufliche Weiterbildung (LabeW) bei der Beratung von Unternehmen

### EINZELMASSNAHMEN

- Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines „Makerspace“ in der Überseestadt
- Flächenbereitstellung auch für Branchen, die Arbeitsplätze mit geringen Anforderungen an die Qualifikation der Beschäftigten anbieten (verarbeitendes Gewerbe, Logistik etc.)



## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Machbarkeitsstudie Handwerker- und Gewerbehof Kämmerlei-Quartier mit dem Fokus auf berufliche Ausbildung, Existenzgründung migrantisches Unternehmertum
- Errichtung Berufsbildungscampus Kämmerlei-Quartier, unter Einbezug von Flächenentwicklungen für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk
- Weiterführung der ZwischenZeitZentrale (ZZZ)

## 5.3 Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Bodenschutz als Prinzipien der Wirtschaftsflächenentwicklung verfolgen

Um den Wirtschaftsstandort Bremen mit seinen bedeutenden und vielfältigen Industrie- und Gewerbestandorten weiter auszubauen und zukunftssicher zu machen, wird eine klimafreundliche, nachhaltige Gebietsentwicklung gemeinsam mit Unternehmen im Sinne „Grüner Gewerbegebiete“ verfolgt. Diese zielt insbesondere auf die Minimierung des Flächenverbrauchs durch Intensivierung des Flächenrecyclings und Ausbau der Flächenkreislaufwirtschaft, einen geringeren Ressourceneinsatz, den verstärkten Einsatz regenerativer Energie, die Verbesserung der Biodiversität, die Verringerung von Risiken durch den Klimawandel und eine optimierte Erreichbarkeit von Wirtschaftsstandorten durch Verkehrsmittel des Umweltverbunds.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Aktivierung von Flächenreserven und -brachen, verbunden mit Klimaanpassungskonzepten und der Optimierung der Anbindung durch den Umweltverbund
- Erarbeitung einer Strategie zur Flächenkreislaufwirtschaft unter Beachtung der Potenziale der grauen Energie (vgl. EZ 7)
- Flächeneffiziente Entwicklung neuer Wirtschaftsstandorte (vgl. EZ 8)
- Aufbau und Ausbau der Partnerschaft zwischen Unternehmen und städtischen Institutionen (WFB, Klimaanpassungsmanagement SKUMS/Ref.20, Energiekonsens) im Rahmen der Partnerschaft Umwelt Unternehmen

### INZELMASSNAHMEN

- Pilotprojekte zur Nachverdichtung Technologiepark / Airportstadt
  - Nachverdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der grün-blauen Infrastruktur gemeinsam mit den Eigentümer:innen prüfen und aktivieren
  - Klimagerechte Nutzung der Nachverdichtungspotenziale städtischer Flächen (Vorbildfunktion)
- Maßnahmenkatalog zur nachhaltigen und klimafreundlichen / klimaresilienten Aufwertung von Bestandsgebieten („grün statt grau“)
- Prüfung
  - und Nutzung geeigneter Dachflächen für Solarenergie und Begrünung im Immobilienbestand der Stadt Bremen
  - und Verbesserung der Anbindung der Wirtschaftsstandorte durch den Umweltverbund und Rad-Premium-Routen
  - der Entwicklung eines Pilotprojektes zur effizienteren Flächennutzung und Ausgestaltung von (Logistik-) Immobilien
- Entwicklung und Umsetzung der Solar-City-Strategie für Bestandsgebiete und neue Flächen
- Teilräumliche Energie- und Klimaschutzkonzepte sowie Klimaanpassungskonzepte, unter Einbindung von Energiekonsens und dem Klimaanpassungsmanagement
- Erstellung klimaökologischer Gutachten als integrativer Bestandteil der Planung neuer Wirtschaftsflächen
- Insektenfreundliche Gewerbefläche in der Verlängerung der Hanna-Kunath-Str.

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Gebiets- und Unternehmensbetreuung zur Förderung von Nachhaltigkeits-, Klimaschutz- Klimaanpassungs- sowie Biodiversitätsthemen und Unternehmensberatung (z.B. durch Energiestammtische)
- Leitfaden für nachhaltige und klimafreundliche / klimaresiliente und die Biodiversität fördernde Gewerbegebiete: „Zukunftsweisende Wirtschaftsstandorte“
- Entwicklung der 3. Baustufe im GHB zum „zukunftsweisenden grünen Wirtschaftsstandort“
- Entwicklung des 6. BA im BIP zum "Grünen Gewerbegebiet"



## 5.4 Technische Infrastrukturausstattung, verkehrliche Erschließung und Mobilitätsangebote der Wirtschaftsstandorte zukunftsorientiert verbessern

Eine leistungsfähige Infrastruktur ist Voraussetzung für die Wettbewerbsfähigkeit von Wirtschaftsstandorten. Für die Erreichbarkeit bestehender und neuer Wirtschaftsstandorte in Bremen wird daher eine bedarfsgerechte und nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung der verkehrlichen Anbindung angestrebt. Die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und die Optimierung der Güterverkehre und Warenströme muss einhergehen mit dem Ausbau und der Verbesserung effektiver und umweltfreundlicher Mobilitätskonzepte sowie der Stärkung des Umweltverbundes. Die von der Lage an der Wasserstraße Weser besonders profitierenden Wirtschaftsflächen sind gezielt für die gewerbliche Nutzung durch Unternehmen mit entsprechenden Infrastrukturanforderungen zu sichern.

Die Digitalisierung von Wirtschaft und Gesellschaft macht die Versorgung aller bremischen Wirtschaftsstandorte mit einer bedarfsgerechten Breitband- und Mobilfunkanbindung zu einem prioritären Entwicklungsziel der Wirtschaftsflächenpolitik.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Gezielte Sicherung und Entwicklung von Wirtschaftsflächen an verkehrlich gut erschlossenen Standorten im Hinblick auf die effiziente Nutzung der Mobilitätsinfrastruktur (insbes. Flughafen, Autobahnen, Häfen, Güterbahntrassen)
- Optimierung der verkehrlichen Anbindung der Gewerbestandorte sowohl für den Individual- und Güterverkehr als auch durch den Umweltverbund (Berücksichtigung bei der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans)

- Unterstützung des Senats bei der grundsätzlichen Stärkung des Umweltverbundes
- Aufstellung zukunftsweisender Mobilitätskonzepte (Smart Mobility) zur nachhaltigen Erschließung von Wirtschaftsstandorten und nutzungsgemischten Quartieren
- Ausbau der digitalen Infrastrukturen an den Wirtschaftsstandorten
- Förderung der Elektromobilität und anderer klimaneutraler Antriebsformen (Wasserstoff etc.) durch entsprechende Infrastrukturen
- Aktive Kommunikation der für den jeweiligen Wirtschaftsstandort vorhandenen Mobilitätsangebote unter Einbindung der Akteure vor Ort

### EINZELMASSNAHMEN

- Integrierte Mobilitätskonzepte, unter Berücksichtigung des Güterverkehrs, z.B. für
  - Gewerbe- und Berufsbildungsstandort Kämmerei-Quartier
- Entwicklung der Mobilitätsinfrastruktur:
  - Fertigstellung der A281, Planung B6n
  - Weiterführung Theodor-Barth-Straße mit Anschluss an die BAB A27
  - Neue Schnellbuslinie 63S in das GVZ
  - E-Ladesäulen an Wirtschaftsstandorten im öffentlichen Raum, Bedarf an Wasserstofftankstellen überprüfen
  - Überprüfung der Anbindung der Wirtschaftsstandorte durch den Umweltverbund

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Machbarkeitsstudien S-Bahn-Haltepunkt Technologiepark, Überseestadt und Gewerbepark Hansalinie
- Integrierte Mobilitätskonzepte für
  - Urbane Stadtquartiere (Überseeinsel, Vorderes Woltmershausen, Kornstraße etc.)
  - die 3. Baustufe Gewerbepark Hansalinie
  - das Gewerbegebiet Riedemann-/ Reiherstraße



## 5.5 Bodenmarktpolitische Instrumente sichern und stärken die Rolle und Bedeutung der Arbeitsorte und Wirtschaftsflächenentwicklung der Stadt

Orte der Produktion, Dienstleistung und des Gewerbes sind essentieller Bestandteil der Stadt. Angesichts der Flächenknappheit sind im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft bodenpreisgetriebene Verdrängungsmechanismen – auch innerhalb der unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen – stärker in den Fokus der bodenmarktstrategischen Stadt- und Wirtschaftsflächenentwicklung zu rücken und zu unterbinden. Dazu sollen aktive bodenmarktpolitische Instrumente, wie bspw. die Vergabe von Flächen per Erbbaurecht, Wiederkaufs- sowie Vorkaufsrechte beitragen und zur Aktivierung, Absicherung und nachhaltigen (Weiter-)Entwicklung von Wirtschaftsflächen gegen produktionsferne Nutzungen weiterentwickelt werden. Vorhandene Flächen sollen dadurch reaktiviert, effizienter genutzt und der Flächenneuverbrauch minimiert werden.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Entwicklung einer aktiven Bodenmarktstrategie zur nachhaltigen Wirtschaftsflächenentwicklung im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft
- Einsatz von bodenpolitischen Instrumenten bei der Gewerbegebietentwicklung (Bestand und Neuschließung)

### EINZELMASSNAHMEN

- Integrierte Flächenkreislaufstrategie für Wirtschaftsflächen
- Prüfung und Einsatz bodenpolitischer Instrumente der Flächenkreislaufwirtschaft: Ankauf strategischer Grundstücke, Vergabe in Erbbaurecht, Vor- und Rückkaufsrechte
- Schaffung eines Instrumentes/ Ankaufsfonds zur Realisierung von Vorkaufsrechten oder von Ankaufsoptionen, insbesondere von Schlüsselgrundstücken
- Entwicklung einer Vergaberichtlinie für Gewerbegrundstücke
  - in Bezug auf den Einsatz bodenstrategischer Instrumente
  - in Bezug auf qualitative und quantitative Vergabekriterien bei der Flächenvermarktung (wirtschaftliche Erfordernisse, Nachhaltigkeit, „guter Arbeit“)
- Prüfung und Anwendung des besonderen Städtebaurechts zur Sicherung und Herstellung urbaner Produktionsorte für Kleingewerbe, Startups und Handwerker

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Pilotprojekt „Erbbaurecht“ an der Hanna-Kunath-Straße



## 5.6 Robuste Gewerbe- und Industriestandorte sichern

Die Sicherung der bestehenden Wirtschaftsstandorte hat eine hohe Priorität in der Wirtschaftsflächenentwicklung. Allein im Zeitraum 2012-2020 haben sich die gewerblichen Bauflächen in Bremen um 188 ha reduziert. Ein weiterer Rückgang insbesondere der robusten gewerblichen Baufläche (auch für störendes Gewerbe) ist zu verhindern.

Die Standortsicherung muss zum einen die digitale Transformation und zunehmende Verflechtung von Produktion und Dienstleistungssektor berücksichtigen. Zum anderen sollen auch Standorte für robustes Gewerbe, das Potenziale für ein qualitativ breites Beschäftigungswachstum bietet, erhalten und gestärkt werden. Flächen, die entsprechend planungsrechtlich abgesichert sind, werden für robustes Gewerbe vorgehalten und als Schutzgebiete gesichert. Daneben benötigt auch das Ver- und Entsorgungsgewerbe ausreichend gesicherte Flächen, um die kommunale Daseinsvorsorge zu sichern und Neuerungen bspw. in der Kreislaufwirtschaft zu realisieren.

Werden Wirtschaftsflächen aufgegeben, muss ein adäquater Ersatz geschaffen bzw. die aufgegebenen Flächen reaktiviert werden.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Sicherung spezifischer Standorte mit Standortqualitäten für entsprechende Zielgruppen und Branchen, wie Industrie, Handwerk, Logistik, Kultur- und Kreativwirtschaft, Luft- und Raumfahrt, Automotive, Lebensmittelindustrie, Gründungen, störendes Gewerbe, Ver- und Entsorgungswirtschaft

- Ganzheitliche Betrachtung der gewerblich genutzten Flächen in der Stadt, vor dem Hintergrund eines Schutzes vor Umnutzung
- Urbane Produktionsorte sichern und neue Standorte ermöglichen (auch Werkstatt-, Produktions- und Lagerflächen für Kleingewerbe, Startups, Gründer:innen, Handwerk; vgl. EZ 9)
- Verdrängung und Eindringen gebietsfremder Nutzungen vermeiden

### EINZELMASSNAHMEN

- Planungsrechtliche Absicherung von Flächen für Industrie und störendes Gewerbe sowie von kleineren, von Wohngebieten umschlossenen „Gewerbeinseln“
- Strategie zur Sicherung, Qualifizierung und Entwicklung von Standorten für robustes und störendes Gewerbe
- Strategischer Leitfaden zum Umgang mit der Umwandlung und Weiterentwicklung von Gewerbegebieten
- Verbindliche, institutionalisierte Prüfung des Ersatzes gewerblicher Nutzungsanteile im Falle der Planung von Umnutzungen von Gewerbebeständen
- Prüfung und Einführung eines Ersatzgewerbeflächenkatasters bei der Umnutzung von Flächen
- Prüfung der funktionalen Vernetzung von Bestandsgebieten
- Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen und Entwicklungsstrategien für angrenzende Stadtteile, z.B. Gröpelingen/Oslebshausen

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Weiterführung der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe zur Bestandsentwicklung robuster Gewerbe-standorte
- Ressortübergreifende Festlegung von „Gewerbeschutzgebieten“, für die Umnutzungen ausgeschlossen werden
- Flächen für besondere Branchen definieren und bereithalten (L+R, Automotive, Logistik, Kultur- und Kreativwirtschaft, Lebensmittelindustrie)



## 5.7 Bestandsgebiete zukunftsorientiert und bedarfsgerecht weiterentwickeln

Die Innenentwicklung hat auch bei der Gewerbeflächenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Gleichzeitig hat die Wirtschaft im Wandel neue Wirtschaftsflächenbedarfe und sich verändernde Standortanforderungen zur Folge. Die bremischen Bestandsgebiete sollen entsprechend nachfrageorientiert und zukunftsfähig im Sinne einer nachhaltigen klimagerechten Stadt gemeinsam mit Unternehmen weiterentwickelt und qualifiziert werden. Vorhandene Flächenpotenziale sollen aktiviert oder effizienter genutzt werden.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Attraktivierung der Unternehmensstandorte fördern und Vernetzung der ansässigen Unternehmen ausbauen
- Wirtschaftsflächenpotenziale in planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten aktivieren und qualifizieren
- Nachverdichtungspotenziale auch im Sinne der doppelten Innenentwicklung identifizieren und innovative Nutzungskonzepte erarbeiten
- Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte umsetzen
- Entwicklung von Integrierten Standortentwicklungskonzepten für die zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Bestandsgebiete (ISK)

### EINZELMASSNAHMEN

- Integrierte Flächenkreislaufstrategie für Wirtschaftsflächen unter Beachtung der Potenziale der grauen Energie
- Workshop zur Funktion und Bedeutung von Gewerbegebietsmanagements
- Durchführung kleinräumiger Flächenanalysen und Analyse konkreter Bedarfe der lokalen Unternehmen in ausgewählten Bestandsgebieten
- Flächenaktivierung durch die gezielte Ansprache von Unternehmen unterstützt durch eine Ankaufsstrategie (vgl. EZ 5)
- Flächenattraktivierung durch Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erstellung städtebaulicher Strukturkonzepte, Testentwürfe bei erheblichen Nachverdichtungspotenzialen
- Analyse und Beseitigung von Entwicklungshemmnissen bei der Flächenaktivierung
- Prüfung der Eignung von entsiegelten, brachliegenden Gewerbeflächen, die noch nicht für eine baldige Vermarktung bestimmt sind, für eine Zwischennutzung durch insektenfreundliche Blühflächen
- Monitoring der Wirtschaftsflächenentwicklung im Bestand auf Grundlage der Bauleitplanung
- Gewerbe- und Handwerkerhof an den Standorten Reedeich und Kämmerei-Quartier

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Weiterführung der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe zur Bestandsentwicklung
- Initiierung und Unterstützung von Gebietsmanagements sowie standortbezogenen Unternehmensinitiativen
- Integrierte Entwicklungskonzepte und ggf. Bauleitplanung für die Gewerbegebiete Riedemannstraße/ Reiherstraße sowie Utbremen
- Pilotprojekte der Bestandsentwicklung evaluieren und weiterführen, weitere geeignete Gebiete für die Bestandsentwicklung identifizieren



## 5.8 Neue Wirtschaftsflächen bedarfsgerecht und nachhaltig entwickeln

Die Sicherung der Unternehmensplanungen ansässiger Großunternehmen hat eine hohe Priorität für den Erhalt und Neuschaffung von Beschäftigung. Um Entwicklungsmöglichkeiten für Ansiedlungen und Expansionen von Unternehmen zu schaffen, sind daher ergänzend zur Bestandsentwicklung und unter Einbezug privater Flächenentwicklungen weiterhin bedarfsgerecht und vorausschauend neue gewerbliche Potenzialflächen zu identifizieren, zu sichern, zu erschließen und zu vermarkten.

Der begrenzte Flächenvorrat ist mit besonderer Sorgfalt für die Förderung von Wachstum und Zukunftsfähigkeit der Bremer Wirtschaft einzusetzen und auf der Grundlage von Nachhaltigkeitsgrundsätzen zu entwickeln.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Nachhaltige Wirtschaftsflächenentwicklung mittels einer aktiven Bodenstrategie (vgl. EZ 5 Bodenmarktpolitische Instrumente)
- Qualitativ und quantitativ ausgewogenes und bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen und Immobilien unter Einbezug privater und regionaler Flächenentwicklungen
- Flächenansprüche des produzierenden Gewerbes, des Handwerks, des störenden Gewerbes und wissensgetriebener neuer Unternehmen aufeinander abstimmen
- Weiterentwicklung und Optimierung der etablierten Wirtschaftsstandorte (GHB, BIP, GVZ etc.) bedarfsgerecht vorantreiben (vgl. EZ 11)

- Aufzeigen von Flächenperspektiven für die Schlüsselbranche Luft- und Raumfahrt unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Technologiepark Universität für Zukunftstechnologien

### EINZELMASSNAHMEN

- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie gemeinsam mit SWH und FBG für gewerbliche Potentiale auf dem Betriebsgelände des Flughafens
- Entwicklungskonzept Horner Spitze zur Ergänzung des Technologieparks als Standort für Luft-Raumfahrt-Unternehmen und technologieintensive Unternehmen
- Innovative Konzepte zukunftsweisender Wirtschaftsstandorte zur nachhaltigen Gewerbeentwicklung auch für bereits abgesicherte Wirtschaftsflächen umsetzen
- Entwicklung Hafenkante-Nord für Unternehmen mit besonderen, zukunftsorientierten Standortanforderungen
- Definition und Bereitstellung einer qualitativ und regional differenzierten sowie quantitativ bedarfsgerechten Dispositionsreserve von 100 ha an Wirtschaftsflächen unter Berücksichtigung der Potenziale im Bestand und der Region
- Weiterführung eines quantitativen und qualitativen Monitorings der Gewerbeflächenentwicklung, inkl. Bestandsentwicklung

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Bedarfsgerechte, vorausschauende, nachhaltige Erschließung von im FNP bereits abgesicherten Wirtschaftsflächen (z.B. Gewerbepark Hansalinie, Bremer Industrie-Park, GVZ Bremen)



## 5.9 Quartiere der urbanen Produktion und Nutzungsmischung stärken und nachhaltig entwickeln

Bremen verfügt über zahlreiche gemischt genutzte Quartiere und etablierte Orte der urbanen Produktion. Mit dem Leitbild der Nutzungsgemischten, produktiven Stadt auch für neue Quartiere wird die Trennung der Funktionsbereiche Arbeit, Freizeit und Wohnen zunehmend aufgehoben.

Mit aktuellen Projekten (z.B. Tabakquartier, Überseeinsel, Kornstraße) entwickelt sich Bremen zu einer auch deutschlandweit wahrgenommenen „Stadt der urbanen Quartiere“. Standorte mit Potenzial für urbane Produktion sollen als „Neue Orte der Produktiven Stadt“ gesichert, entwickelt und unterstützt werden.

Nutzungskonflikte sollen vermieden und Verdrängungsprozessen von gewerblichen Nutzungen entgegengewirkt werden. Zukunftsrelevant ist auch die gemeinsame Entwicklung von Wirtschaft und Forschung in Stadtteilen und Quartieren wie der Neustadt und der Überseestadt und auch zur Stärkung und Nutzungsmischung in Zentren.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Ausbau der erfolgreichen, bundesweit wahrgenommenen Strategie Bremens als „Stadt der Quartiere“ als Bestandteil des Standortmarketings (vgl. EZ 14)
- Etablierte gemischt genutzte Strukturen in attraktiven Bestandsquartieren erhalten und absichern und Verdrängung gewerblicher Nutzungen vermeiden
- Stärkung und Entwicklung lebendiger, attraktiver, urbaner Wirtschaftsstandorte, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Bedarfe, Anforderungen an Nachhaltigkeit und soziale Aspekte
- „Neue Orte der Produktiven Stadt“: Entwicklung lebendiger, Nutzungsgemischter urbaner Quartiere, auch bei der Umwandlung ehemals rein gewerblich genutzter Areale, gemeinsam mit privaten Akteuren
- Schaffung attraktiver Milieus, kreativ nutzbarer Räume und neuer, gemischt genutzter Quartiere für neue Formen der urbanen Produktion, Handwerk, Kleingewerbe, Gründer:innen und lokale Ökonomie

- Räume und Rahmenbedingungen für Initiativen der Gemeinwohloökonomie (Genossenschaften und Social Entrepreneurship) schaffen, die wirtschaftliche Lösungen für soziale und ökologische Herausforderungen entwickeln
- Produktion in städtischen Quartieren und Vermarktungsstrategien regionaler und lokaler Produkte fördern (Made in Bremen)

### EINZELMASSNAHMEN

- Prüfung und Entwicklung weiterer „urbaner Stadtquartiere“: Könecke, Steingut etc.
- Technische und städtebauliche Rahmenbedingungen für die mittelfristige Weiterentwicklung des Kunst- und Kulturstandortes Güterbahnhof erarbeiten, unter Einbezug ansässiger Kulturinitiativen sowie unter Berücksichtigung von Dienstleistungsnutzungen
- Aufbau einer ressortübergreifenden Arbeitsstruktur zur strategischen Begleitung der Entwicklung von „Neuen Orten der Produktiven Stadt“
- Programm „Bremen - jung und kreativ“ begleiten und umsetzen
- Vereinbarungen über standortbezogene Nutzungsmischungen als Instrument etablieren
- Entwicklung eines typologisierten Standards z.B. im Sinne der Regelung 50% Wohnen, 30% öffentliche und gewerbliche Nutzung, 20% hybride Nutzung
- Prüfung des kommunalen Flächenankaufs, der Vergabe in Erbbaurecht sowie des besonderen Städtebaurechts zur Sicherung und Schaffung urbaner Produktionsorte (auch Flächen für Kleingewerbe, Startups, Handwerk)
- Integrierte Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung von Kultur- und Kreativszene, bestehenden zentralen und sozialen Infrastrukturen, Gastronomie, (Nah-)Versorgung, Sport und Freizeit
- Weiterführung der Zwischennutzungsagentur zur Unterstützung der Quartiersentwicklung
- Identifizierung weiterer Potentialgebiete für eine urbane, gemischtgenutzte Quartiersentwicklung

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Entwicklung der urbanen, gemischtgenutzten Quartiere weiterverfolgen: Hachez, Kornstraße, Tabakquartier, Hafenkante, Steingut etc.
- Weiterentwicklung der Überseeinsel und des Vorderen Woltmershausen in enger Zusammenarbeit mit den privaten Akteuren als attraktive Orte für Firmensitze
- Ressortübergreifende Erarbeitung einer Handlungsstrategie: „Neue Orte der Produktiven Stadt“ / gemischt genutzte urbane Quartiersentwicklung



## 5.10 Erfolgsprojekte fortschreiben und weiterentwickeln: Die etablierten Gewerbe-, Industrie-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandorte wie der Bremer Industrie-Park, das Güterverkehrszentrum, der Gewerbepark Hansalinie sowie der Technologiepark, die Überseestadt und die Airport-Stadt weiterentwickeln und profulgerecht ergänzen

Um Bremen weiterhin als starken Wirtschafts-, Innovations- und Wissensstandort zu stärken, gilt es auch künftig ausreichend (Entwicklungs-)Raum für „gute Arbeit“ zu schaffen. Bestehende, gut profilierte Standorte sind dabei von besonderer Bedeutung. Sie sind entsprechend der spezifischen Anforderungen weiterzuentwickeln („Stärken stärken“). Dies gilt für:

- die Schlüsselbranchen der stadtbremischen Wirtschaft wie die Stahl-, Automobil und Fahrzeugindustrie, die maritime Wirtschaft und Logistik, die Luft- und Raumfahrt, den Maschinenbau sowie den Nahrungs- und Genussmittelsektor,
- die Wissens- und Forschungslandschaft Bremens mit ihren Universitäten, Hochschulen und umfangreichen Forschungseinrichtungen,
- die Innenstadt als prominenter Standort für Dienstleistungen, neue Nutzungsmischungen und experimentelle Innovationen.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Bedarfsgerechte und nachhaltige Weiterentwicklung und -erschließung der etablierten, hochwertigen Wirtschaftsstandorte unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen
- (Weiter-)Entwicklung, Qualifizierung und Profilierung wissens- und innovationsorientierter Standorte
- Stärkung der wesentlichen Innovationscluster durch Bereitstellung der erforderlichen Rahmenbedingungen
- Unterstützung der branchenübergreifenden Zusammenarbeit / Cross Innovation durch die Bereitstellung entsprechend funktionsgemischer Räume

- Impulse der Hochschullandschaft gezielt nutzen
- Im Rahmen der Entwicklung nutzungsgemischter, urbaner Quartiere Raum für Dienstleistungsorte schaffen und besondere Adressen für Unternehmenszentralen identifizieren

### EINZELMASSNAHMEN

- Aktivierung von Eigentümern zur Nachverdichtung in den Standorten Technologiepark und Airport-Stadt (vgl. EZ 7)
- Bedarfsgerechte Erschließung des GHB, GVZ und BIP als Standorte der Logistik, der Industrie, der Produktion sowie des störenden Gewerbes (vgl. EZ 8)
- Weiterentwicklung des Programms „Technologiestadtteil“ unter Berücksichtigung der Perspektive eines weiteren S-Bahn Haltepunktes (vgl. EZ 4)
- Innenstadtentwicklungsprogramm auch zur Stärkung des zentralen, funktionsgemischten Bürostandortes Bremens nutzen (vgl. EZ 7)
- Erstellung eines Entwicklungskonzeptes „Airport-Stadt 2.0“ unter Berücksichtigung der Nachverdichtungspotenziale (vgl. EZ 7)
- Weiterentwicklung des Science Parks in Abhängigkeit der Entwicklung der JUB und als Ergänzungsstandort zum Technologiepark (vgl. EZ 8)
- Ressortübergreifende Erstellung einer strategischen Flächenplanung für Wissenschaftseinrichtungen, wissensintensive Unternehmen und Gründungsinfrastruktur im Rahmen der Fortschreibung des Wissenschaftsplans 2025

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Aktivierung von Eigentümern zur Nachverdichtung in den Standorten Technologiepark und Airport-Stadt (vgl. EZ 7)
- Bedarfsgerechte Erschließung des Gewerbeparks Hansalinie, GVZ und Bremer Industrie-Park als Standorte der Logistik, der Industrie, der Produktion sowie des störenden Gewerbes (vgl. EZ 8)



© STADTRAUMWISSEN GbR | Henrik Peruginelli, Sebastian Siebert

## 5.11 Zukunftsband A281: Bremer Industrie-Park, Industriehäfen, Neustädter Hafen und GVZ funktional vernetzen, entwickeln und als gemeinsamen Wirtschaftsstandort vermarkten

Mit dem Ringschluss der A 281 und dem dadurch entstehenden „Zukunftsband A 281“ entsteht der größte zusammenhängende Wirtschaftsstandort in Norddeutschland.

Die Weg-Zeit-Beziehungen in der Stadt verändern sich deutlich und es ergeben sich funktionale Vernetzungen insbesondere zwischen dem Bremer Industrie-Park und den Industriehäfen auf der rechten und dem GVZ Bremen und dem Neustädter Hafen auf der linken Weserseite. Mit dem Pilotprojekt Riedemann- / Reierstraße sowie der Entwicklung des Vorderen Woltmershausen und des Neustadtsgüterbahnhofs wirken weitere gewerbliche Entwicklungen positiv in diesem Stadtraum.

Die geplante Herstellung von grünem Wasserstoff und dessen Verbrauch im Bremer Stahlwerk sowie bei der Schwerlastmobilität in den Häfen und im GVZ kann diesen Gewerbestandort zu einem Wasserstoff-Hub von überregionaler Bedeutung werden lassen.

Eine ganzheitliche, ressortübergreifende strategische Planung und Koordination dieser Entwicklungsprozesse und der bestehenden Ansiedlungspotenziale sowie eine gemeinsame Vermarktung bietet erhebliche Chancen für die überregionale Wahrnehmbarkeit.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Gemeinsame Entwicklung und Vermarktung des Zukunftsbandes, um die Synergien zwischen den Standorten zu heben
- Nachhaltige Aktivierung insbesondere von logistischen Flächenpotenzialen und die Anbindung durch den Umweltverbund stärken

- Stärkung des Industrie-, Hafen- und Logistikstandortes Bremen, unter Berücksichtigung von „guter Arbeit“
- Profilierung Bremens als herausragender moderner, trimodaler Logistikstandort, unter Berücksichtigung der logistikrelevanten Trends
- Qualitative Weiterentwicklung des Logistik- und Gewerbestandortes durch effizientere Flächennutzung, Optimierung der Verkehrsströme, Stärkung der trimodalen Infrastrukturen

### EINZELMASSNAHMEN

- Initiierung eines Vermarktungs-, Energie- und Entwicklungskonzepts für das Zukunftsband A 281 (unter Einbindung SWH, SKUMS, ISH und GVZe)
- Kooperation und Vernetzung der bestehenden Interessensgemeinschaften
- Ausschreibung einer Dienstleistungsfläche (Servicepark II) für logistische Aktivitäten
- Prüfung der Entwicklung eines Pilotprojektes gemeinsam mit privaten Akteuren für einen mehrgeschossigen Bau einer Logistikanlage
- Erarbeitung einer regionalen Logistikstrategie in Kooperation mit den Kommunen in der Region Bremen (vgl. EZ 13)
- Initiierung und Unterstützung eines gemeinsamen Gebietsmanagements
- Kooperative Beteiligung an der Aufstellung eines Hafenentwicklungsplans zur gemeinsamen Entwicklung von Flächenoptionen und zur Sicherung robuster Gewerbestandorte



## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Kooperation und Vernetzung der bestehenden Interessensgemeinschaften
- Initiierung eines Vermarktungs-, Energie- und Entwicklungskonzepts für das Zukunftsband A 281



## 5.12 Standortbedingungen für ein innovatives bremisches Startup- und Gründungsökosystem fördern

Die Gruppe der Kreativen, Gründer:innen und Start-ups entwickelt innovative Ideen, Technologien und Geschäftsfelder, die zur allgemeinen Stärkung der regionalen Wirtschaft beitragen und Lösungen für technologische, ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen anbieten. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der Schlüsselbranchen entsprechend der bremischen Innovationsstrategie. Sie benötigen attraktive, gute erreichbare Orte unterschiedlicher Qualität in urbanen, integrierten Lagen mit vielfältigen Kooperationsmöglichkeiten. Entsprechende Experimentierräume, offene Strukturen und die Vernetzung von Wissenschaft, etablierter Wirtschaft sowie Gründer:innen und Startups müssen zukünftig intensiv gestärkt und entsprechende räumliche Perspektiven geboten werden.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- „Gründungsorte“ weiterentwickeln, innovative Ansätze (z.B. Bundeswehrhochhaus) zulassen, unterstützen und weiterentwickeln
  - Stärkung der Gründungslandschaft sowie Schaffung attraktiver Milieus für Gründer:innen in neuen, gemischt genutzten Quartieren durch Bereitstellung der erforderlichen Räume in unterschiedlicher Qualität und Lage (auch in den Zentren)
  - Erweiterung / bedarfsgerechter Ausbau der technologie- und wissensintensiven Gründungsinfrastruktur, unter Berücksichtigung von Angeboten für Cross Innovation
  - Vorhandene und künftige bremische Alleinstellungsmerkmale der Startup- und Gründerinfrastruktur überregional noch stärker bekannt machen
  - Prüfung / Entwicklung weiterer Anknüpfungspunkte an bestehende bremische Einrichtungen und Schlüsselbranchen (z.B. Maritime Wirtschaft/Logistik, Zentrum für maritime Technologie und Meeresforschung)
- Verbesserung der potenziellen Schnittstellen zwischen Bestandsunternehmen bzw. -gebieten und Startups durch die stärkere Profilierung der Gewerbestandorte sowie der Netzwerke

### EINZELMASSNAHMEN

- Prüfung des Bedarfs und der Erweiterungsmöglichkeit bestehender Gründer:innen- und Technologiezentren
- Vorhandene (Miet-)Flächen für Startup-Gründungen in zentralen Lagen und urbanen Quartieren (ggf. durch bauleitplanerische Maßnahmen) sichern und entwickeln
- Modellprojekt Handwerker- und Gewerbehof: Bereitstellung von (kleinteiligen) Werkstatt- und Produktionsflächen für kleinteiliges Gewerbe, Startups und Gründer:innen
- Entwicklungsstrategie für den Ansiedlungs- und Expansionsbedarf der technologie- und wissensintensiven Gründer:innen und Startups im Umfeld der Hochschulen
- Programm „Bremen – jung und kreativ“ begleiten und umsetzen
- Weiterentwicklung des Science Parks unter Einbezug der Neuausrichtung der JUB
- Weiterführung der Zwischennutzungsagentur zur Generierung niederschwelliger Raumangebote
- Erarbeitung einer Marketingstrategie für den Startup- und Gründungsstandort Bremen mit seinen Alleinstellungsmerkmalen (vgl. EZ 14)
- Bestehende Entwicklungsmöglichkeiten für Startups / Gründungen durch Stärkung und Weiterentwicklung der identifizierten Potenzialstandorte für Startups umsetzen
- Gigabit- und Breitbandausbau / Glasfasernetz vorantreiben (vgl. EZ 4)

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Flächenbereitstellung und Umsetzung der Projekte Food Hub, Creative Hub und Digital Hub Industry



## 5.13 Regionale Kooperationen stärken

Als Stadtstaat ist Bremen auf eine gut funktionierende überregionale und länderübergreifende Zusammenarbeit angewiesen, um der Funktion als Oberzentrum auch im Hinblick auf die Entwicklung bedarfsgerechter Wirtschaftsflächen gerecht zu werden.

In einem eng verflochtenen Wirtschaftsraum kann wirtschaftliches Wachstum und die Bereitstellung eines nachfragegerechten regionalen Wirtschaftsflächenangebotes nur auf Basis einer regionalen Wirtschaftsflächenstrategie und durch regionale Kooperation zum gegenseitigen Nutzen gelingen. Eine Stärkung der regionalen Kooperation und Abstimmung der Wirtschaftsflächenentwicklung zwischen der Hansestadt Bremen und den Nachbargemeinden ist somit ein wichtiger Zukunftsfaktor.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Abstimmung und Koordinierung einer gemeinsamen Wirtschaftsflächenentwicklung, um Synergien zu heben und ein differenziertes Angebot an Flächen und Immobilien für spezifische Bedarfe bereitzuhalten
- Zusammenarbeit innerhalb des Kommunalverbundes Niedersachsen Bremen e.V. und der Metropolregion Bremen-Oldenburg e.V. fortführen
- Entwicklung eines gemeinsamen Verständnisses vom regionalen Wirtschaftsraum Bremen durch die Stärkung von regionalen Kooperationen
- Weiterführung und -entwicklung der clusterbezogenen, regionalen Initiativen

- Stärkung der Kommunikation und Vernetzung der Wirtschaftsförderungsinstitutionen in der Region
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung von Wirtschaftsstandorten durch abgestimmte überregionale Verkehrsmaßnahmen
- Verbesserung der Abstimmung und Koordinierung der regionalen Anforderungen, die aus den Prinzipien der Wirtschaftsflächenentwicklung nach EZ 3 (Nachhaltigkeit) entstehen

### EINZELMASSNAHMEN

- Prüfung weiterer konkreter, interkommunaler und länderübergreifender Wirtschaftsflächenentwicklungen
- Erarbeitung von weiteren Modellen interkommunaler Kooperationen zur Entwicklung von Gewerbestandorten, in die Erfahrungen aus Achim-West eingebracht werden
- Entwicklung einer regionalen Gewerbe- und Logistikstrategie bzw. eines branchenbezogenen regionalen Wirtschaftsflächenkonzeptes
- Regionales Wirtschaftsflächenmonitoring
- Institutionalisierung einer kontinuierlichen Wirtschaftsflächenprognose zur Abschätzung der künftigen regionalen Bedarfe
- Gemeinsame Präsentation des Wirtschaftsraums Bremen nach außen
- Kooperationsvereinbarung mit regionalen Akteuren zur Gewinnung von Arbeitnehmer:innen für die Region

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Entwicklung GG Achim-West und der hiermit verbundenen verkehrlichen Maßnahmen (Weiterführung Theodor-Barth-Straße mit Anschluss an BAB A27)



## 5.14 Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Bremen durch gezielte und nachhaltige Vermarktung und Kommunikation stärken

Die erfolgreiche Entwicklung der bremischen Wirtschaft hängt nicht nur von der Sicherung gewerblicher Flächen und Infrastrukturen ab, sondern auch von der Außenwahrnehmung, der Attraktivität für Fachkräfte und einer konsequenten Profilstärkung. Für eine langfristige und zukunftsorientierte Wirtschaftsflächenentwicklung bedarf es deshalb einer Vermarktungsstrategie, die sowohl die verschiedenen Identitäten der Einzelstandorte, Entwicklungsschwerpunkte, Profile und Branchen herausstellt als auch den Wirtschafts- und Wissenschaftsraum Bremen in seiner Vielfalt und Gesamtheit vermarktet: Die Kompetenzen der exzellenten bremischen Wirtschaftscluster, der Kraftbänder A 1 und A 281, der „Stadt der Quartiere“ und des Startup-Ökosystems gilt es dabei gezielt zu kommunizieren, um die Attraktivität Bremens für Unternehmen, Startups und technologie- und wissensintensive Gründungen weiter zu erhöhen. Das Image und die Wahrnehmung der Stadt von „außen“ wird jedoch nicht nur von ökonomischen Entwicklungspotenzialen beeinflusst, sondern auch von Faktoren wie der Bildungslandschaft oder der kulturellen Vielfalt und Weltoffenheit, sowie vom Umgang mit den Zukunftsaufgaben. Die Lebensqualität der Hansestadt ist ein wichtiger Entscheidungsfaktor für qualifizierte Arbeitskräfte und damit auch für Unternehmensansiedlungen. Qualifizierte Arbeitsmöglichkeiten für Frauen, gute öffentliche Infrastrukturen und eine entsprechende hohe Erwerbsbeteiligung von Frauen sind Faktoren, die maßgeblich in die Standortentscheidung von Familien und Fachkräften mit einfließen.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Standortmarketing für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort stärken
- Bremen als überregional attraktiven Standort für Wohnen, Bildung, Freizeit und Kultur bekannt machen, Erarbeitung Programm „Bremen – jung und kreativ“ (Schwarmstadtstrategie)
- Sichtbarkeit der Wirtschaft durch gezieltes Standortmarketing erhöhen
- Anforderungen von Fachkräften an attraktive Wirtschaftsstandorte und städtische Leistungen erfassen und gezielt in übergreifende Strategien der städtischen Entwicklung einbringen

### EINZELMASSNAHMEN

- Marketingstrategie
  - für die 3. Baustufe GHB als „Grünes Gewerbegebiet“
  - zur Präsentation von Produkten aus Bremen entwickeln
  - für Bremen als „Stadt der Quartiere“ entwickeln
  - für die jeweiligen Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln und umsetzen
  - für den Startup- und Gründerstandort Bremen entwickeln
- Standortmarketingstrategie für den Wirtschafts- und Lebensraum schärfen und stetig weiterentwickeln
- Entwicklung einer regionalen Marketingstrategie

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Marketingstrategie für den 3. Bauabschnitt des Gewerbeparks Hansalinie als „Grünes Gewerbegebiet“



## 5.15 Wissen über gewerbliche Entwicklung und Anforderungen in Bremen kontinuierlich erweitern

Städtische Wirtschaftsflächenpolitik kann nicht alle denkbaren Entwicklungen vorwegnehmen. Insbesondere globale ökonomische oder gesellschaftliche Krisen (wie zuletzt die Finanzkrise 2008, die COVID-19-Pandemie oder die Klimakrise) können sich unterschiedlich auf Branchen auswirken und zu Bedarfsverschiebungen führen. Das Wissen über Veränderungen und Anpassungserfordernisse weiter auszubauen ist somit ein zentraler Baustein für eine zukunftsorientierte Wirtschaftsflächenpolitik in Bremen.

Dabei geht es nicht nur darum, Tendenzen frühzeitig zu erkennen. Gestärkt werden soll die Fähigkeit der wirtschaftlichen Akteur:innen, sich auf Veränderungen und unterschiedliche Szenarien aktiv einzustellen, sie für die Anpassung von Geschäftsmodellen und die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle zu nutzen. Die strategische Wirtschafts(flächen)entwicklung muss daher auch weiterhin im Dialog mit den Akteur:innen und unter Einbindung externer Expertise vorangetrieben werden.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- Kontinuierliche Marktbeobachtungen global und in Segmenten, ggf. mit externer Expertise
- Institutionalisierung einer kontinuierlichen Wirtschaftsflächenprognose
- Strategische Wirtschafts(flächen)entwicklung durch wissenschaftliche Begleitung und Unterstützung im kontinuierlichen Diskurs voranbringen

### EINZELMASSNAHMEN

- Monitoring / Evaluierung der Wirtschaftsflächenentwicklung fortführen, pflegen und weiterentwickeln
- Bilanzierung der GE / GI / MI / MU-Flächenentwicklungen / gewerbliche Flächenkonversionen
- Erarbeitung und Umsetzung eines regionalen Wirtschaftsflächenmonitorings

## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Logistik- / Immobilienmarktreport / Fortschreibung des Logistikmonitoring (alle 2-3 Jahre)
- Initiierung einer regelmäßigen Bedarfsprognose / Beauftragung GIFPRO



## 5.16 Wirtschaftsflächenentwicklung durch leistungsfähige Umsetzungsstrukturen absichern und verbessern

Die Stärkung der Wirtschaftskraft, die Schaffung neuer und die Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ist die wesentliche Aufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung. Der umfassenden Bestandspflege und -entwicklung, der Akquisition neuer Unternehmen, der Förderung von Unternehmensgründungen und der Vermarktung des Standortes nach innen und außen gilt das Hauptaugenmerk. Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung, Flächenkonversionen, Revitalisierungen und Gewerbegebietsmanagements, Solar-City, Gründachverordnung sowie innovative Klimaschutz-, Klimaanpassungs- und Mobilitätskonzepte sind nur einzelne neue Themen und Schwerpunktsetzungen, die durch die zuständigen Ressorts und Gesellschaften künftig bei der Wirtschaftsflächenentwicklung einzubinden sind. Gerade die Förderung von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand bedarf eines hohen Personaleinsatzes um nachhaltige Effekte zu erzielen. Bremen als nachhaltigen unternehmensfreundlichen Wirtschaftsstandort mit energie- und klimaeffizienten /-resilienten Wirtschaftsflächen zu etablieren, rückt in den Fokus der Wirtschaftsförderung.

Die WFB als leistungsfähige Gesellschaft (WFB Bremen 4.0) weiter abzusichern und um die aktuellen und zukunftsweisenden Erfordernisse der Wirtschaftsflächenentwicklung zu ergänzen, bildet somit die operative Grundlage für die Wirtschaftsflächenentwicklung.

Zur erfolgreichen Umsetzung der angestrebten Bodenmarktstrategie mit Instrumenten zur Förderung des Flächenkreislaufs wie Vergabe von Grundstücken per Erbbaurecht, Wieder- und Vorkaufsrechte und des gezielten Ankaufs und der Entwicklung von Flächenpotenzialen im Bestand sowie für die Errichtung von

Gewerbehöfen müssen die erforderlichen finanziellen Rahmenbedingungen bereitgestellt werden. Dafür ist insbesondere die Stärkung der WFB als Gesellschaft mit einem Flächenportfolio aber auch des Sondervermögens Gewerbe eine entscheidende Maßgabe.

### HANDLUNGSSTRATEGIEN

- (Neu-)Ausrichtung des Aufgabenportfolios der WFB entsprechend der Schwerpunkte des GEP2030
- Finanzielle und personelle Absicherung der (Neu-)Ausrichtung der WFB auf die Schwerpunktsetzung
- Sicherung und Stärkung des Sondervermögens Gewerbe als Instrument zur finanziellen Absicherung der kurz-, mittel und langfristigen Wirtschaftsflächenentwicklung
- Sicherstellung der erforderlichen Personal- und Finanzressourcen für die Umsetzung der im Zielsystem formulierten Maßnahmen und Projekte bei den zuständigen Senatsressorts und Gesellschaften

### EINZELMASSNAHMEN

- Bereitstellung eines jährlichen Budgets zum Ankauf von Grundstücken
- Stelle einer Klimareferentin bei der WFB und SWAE einrichten
- Überprüfung / Analyse der stadtteilbezogenen und regional organisierten Ausrichtung des Unternehmensservices für Unternehmen in Bremen beauftragen
- Finanzielle Absicherung der Zukunftsausrichtung der WFB
- Absicherung der revolvierenden Funktion des Sondervermögens Gewerbe
- Entwicklungsstrategie zur personellen Absicherung der im GEP2030 formulierten neuen Aufgaben der Wirtschaftsflächenentwicklung



## LEUCHTTURMPROJEKTE

- Gebietsmanagement als wesentliches Instrument der Bestandsentwicklung finanziell absichern
- Ressourcen für Flächenmonitoring und kontinuierliche Bedarfsprognose bereitstellen

## 5.17 Exkurs: Der Bremer Norden: Wirtschaftsflächenentwicklung im Stadtbezirk Bremen-Nord

Mit dem GEP2030 wird ein Strategiepapier für die Wirtschaftsflächenentwicklung der gesamten Stadt Bremen vorgelegt. Die Wirtschaftsflächenentwicklung erfolgt bewusst nicht auf Ebene der Stadtbezirke. Allerdings nimmt der Bremer Norden mit seinen drei Stadtteilen Burglesum, Vegesack und Blumenthal traditionell eine besondere Rolle ein. So verfügt Bremen-Nord mit dem Stadtteil Vegesack über ein Zentrum mit besonderen Funktionen. Dieses Alleinstellungsmerkmal ist auch historisch bedingt, denn erst 1939 wurden verschiedenen Gemeinden zum „Bezirk Bremen-Nord“ zusammengefasst und Bestandteil der Stadtgemeinde Bremen.

In Bremen-Nord mit seinen drei Stadtteilen hat der ökonomische Strukturwandel einen anderen zeitlichen Verlauf und eine andere Sichtbarkeit. Einschneidend war insbesondere der massive Arbeitsplatzabbau, der im Zuge der Einbrüche bei der industriellen-maritimen Produktion hingenommen werden musste. Hierzu gehört u.a. der Zusammenbruch der Großwerft Bremer Vulkan sowie die Schließung der Bremer Wollkämmerei in Blumenthal. Zum anderen entstanden in den letzten Jahren viele Projekte mit denen die ökonomische, ökologische und soziale Zukunftsfähigkeit gestärkt werden soll. Es gibt im Bremer Norden regionale, nationale und auch international ausgezeichnete Unternehmen und Einrichtungen – sogenannte Hidden-Champions. Bremen-Nord wird aber bislang nur unzureichend als innovativer Standort wahrgenommen, das Stadtteil-Image ist noch zu wenig damit verbunden. Nach wie vor ist die Arbeitsplatzdichte in Bremen-Nord geringer, die Bevölkerung älter, die Arbeitslosigkeit höher als im Städtendurchschnitt.

In dem GEP2030 Strategiekonzept und Handlungsprogramm für die Stadt Bremen sind zahlreiche Maßnahmen und Strategien enthalten, die auf das gesamte Stadtgebiet abzielen aber auch wichtige Maßnahmen und Impulse für die Weiterentwicklung der Wirtschaftsstandorte des Bremer Norden erhalten.

Mit der Weserquerung der A281 und dem damit erlangten Ringschluss rückt der Wirtschaftsstandort Bremen-Nord erheblich an weitere Entwicklungsimpulsflächen Airport-Stadt, GVZ und den gesamten Bremer Süden heran. Die Weg-Zeit-Beziehungen in der Stadt verändern sich insgesamt deutlich und es ergeben sich funktionale Vernetzungen.

Nachfolgend werden die im GEP2030 enthaltenen Projekte des Bremer-Nordens aufgeführt, die zur Stärkung der Wirtschaftskraft und Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsraums des Stadtbezirks beitragen sollen.

### - Weiterentwicklung Kämmerei-Quartier

- In Zusammenarbeit zwischen SKUMS und SWAE soll das Zentrum Blumenthal unter Einbezug des künftigen Berufsbildungs- und Gewerbecampus und eines Handwerker- und Gewerbehofes im **Kämmerei-Quartier** zu einem attraktiven Standort entwickelt werden. Eine Verknüpfung von Berufsbildungs- und Weiterqualifizierungsinstitutionen sowie der geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen mit dem Wirtschaftsstandort Kämmerei-Quartier soll Flächenentwicklungen für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk ermöglichen. Hierzu sollen die vorhandenen Flächenangebote und ein Gewerbehof beitragen. Aktuell wird eine Machbarkeitsstudie erstellt, wobei der Fokus auch auf berufliche Ausbildung, Existenzgründung und (migrantisches) Unternehmertum gelegt wird.



Der „Weltgewerbehof“ (Arbeitstitel) soll unter Einbezug der Agentur für Arbeit mit den Finanzierungsmöglichkeiten des Qualifizierungschancengesetzes, Arbeit-von-morgen-Gesetzes und unter Nutzung der neu gegründeten Landesagentur für berufliche Weiterbildung (LabeWe) bei der Beratung von Unternehmen realisiert werden.

Ein integriertes Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung des Güterverkehrs soll für den Gewerbe- und Berufsbildungsstandort Kämmerei-Quartier erstellt werden

### - Neue Orte der Produktiven Stadt

- Mit dem Ausbau der bundesweit wahrgenommenen Strategie Bremens „Stadt der Quartiere“ soll im Bremer Norden das Gebiet der Norddeutschen Steingut als Vorzei-

geprojekt entwickelt werden. Grundsätzlich sollen hierbei gemischt genutzte Strukturen in attraktiven Bestandsgebieten geschaffen und abgesichert werden. Bei der Entwicklung des **Steingutareals** ist ein Gleichgewicht von Wohnnutzungen und gewerblich-öffentlichen Nutzungen verabredet. In einem städtebaulichen Wettbewerb für die Quartiersplanung wurden innovative Ideen der Nutzungsmischung entwickelt.

- Das Gebiet „**Kleine Wolke**“ wird für einen Handwerkerhof im Rahmen des Bestandschutzes entwickelt und wird einer Mischnutzung zugeführt.
  - Mit der Sanierung des **Vegesacker Bahnhofs** und der Entwicklung des **Bahnhofsvorplatzes** soll der zentrale Verbindungs- und Erschließungsraum mit Übergängen zum Vegesacker Hafen, dem Zentrum Vegesack sowie dem angrenzenden Stadtteil Grohn entwickelt werden.  
Das historische und unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude ist mit seinen angrenzenden Außenflächen im Eigentum der Stadt Bremen. Die Sanierung und Weiterentwicklung soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des Projektes Speicherquartier ehemals **Haven Hööv**t erfolgen.  
Für den Bahnhofsvorplatz ist sorgfältig zu prüfen, wie dieser weiterentwickelt werden kann. Neben den erforderlichen Mobilitäts- und Freiraumfunktionen hat dieser auch Potenziale, zu einem modernen „Neuen Ort der Produktiven Stadt“ weiterentwickelt zu werden.
- Erfolgsprojekte fortschreiben und nachhaltig weiterentwickeln
- Mit der Gründung der CU-Grohn/Constructor University (ehemals Jacobs University Bremen<sup>30</sup>) in 2001 als private, staatlich anerkannte Hochschule erfolgte eine Umnutzung der ehemaligen Roland-Kaserne der Bundeswehr. Mit der Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts CU-Grohn besteht die Möglichkeit hier einen weiteren Leuchtturm der Forschung und des Transfers zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu etablieren.
- Bestandsgebiete zukunftsorientiert, nachhaltig und bedarfsgerecht entwickeln
- Die Planungen für die kleinteilige Erschließung des 3. Bauabschnitts im Gewerbegebiet **Steindamm** wird fortgeführt. Die Flächenbereitstellung kann ab 2024 erfolgen.
  - Mit dem **6. Bauabschnitt im Bremer Industrie-Park** wird die letzte große Fläche des Industriestandortes erschlossen. Hier sollen insgesamt 64 ha Gewerbefläche entwickelt werden, die im Umfeld der Stahlwerke Bremen zahlreiche Arbeitsplätze entstehen lassen. Start der Bautätigkeit ist 2027. Bei der Entwicklung ist die Realisierung von Windenergieanlagen (Gewerbeschutzgebiet) mit zu berücksichtigen.
  - Urbane Produktionsorte wie bspw. in Burglesum z.B. in der Grönlandstraße die Dreiha-Werke oder die Tischlerei in der Straße „Am Rastplatz“ sind gegen das Heranrücken von Wohnbebauung in ihrem Bestand zu sichern.
  - Mit der Fertigstellung des Wesertunnels erfolgt ein Zusammenrücken des Bremer Nordens mit Bremer Süden. Der Bremer Industrie-Park als bedeutender Standort auch für Bremen Nord rückt zusammen zum sogenannten **Zukunftsband A281** mit den Industriehäfen, dem Neustädter Hafen und dem GVZ. Um die Synergien zwischen den Standorten zu heben, soll eine gemeinsame Entwicklung und Vermarktung des Zukunftsbandes erfolgen.
  - Mit dem ehemaligen BBV-Gelände besteht die Möglichkeit das Gewerbegebiet Bremer Vulkan mit den ansässigen Unternehmen mit überregionaler Bedeutung weiterzuentwickeln.
  - ..
  - Das Gewerbegebiet Farge-Ost ist aufgrund des belasteten Flächen (ehemals Deponiegelände) und des in Teilen aufstehenden Waldes mit Vermarktungshemmnissen

---

<sup>30</sup> Die Deputation für Wirtschaft und Arbeit hat im Juni 2022 der Unterzeichnung eines Memorandum of Understanding zur Erstellung eines Masterplans zur Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandortes JUB-Grohn (nunmehr CU-Grohn/Constructor University) unter Einbezug der Science-Park-Flächen zugestimmt.

belegt. Gleichwohl ist dieser Standort aufgrund seiner Anbindung an die B74 und der grundsätzlich begrenzten Gewerbeflächenpotenziale insgesamt mittel- und langfristig ein wichtiges gewerbliches Potenzialgebiet. Unterstützt werden soll die Vermarktung des Standortes perspektivisch durch eine Vermarktungsstrategie für den Bremer-Norden insgesamt. Das Tanklager Farge könnte nach erfolgreicher Sanierung im Umfeld des Verladebahnhofs auch gewerbliche Entwicklungspotenziale bieten. Diese Entwicklungsoption soll nach Abschluss der Altlastensanierung (voraussichtlich ab 2027) gemeinsam mit SKUMS und der Ortspolitik geprüft werden.

- Um das Kraftwerk Farge auch über den Kohleausstieg hinaus nachhaltig und zukunftsfähig aufzustellen, ist geplant, das Kraftwerk einem Brennstoffwechsel zu unterziehen, sodass ein klimaneutraler Weiterbetrieb am Standort und die damit verbundene Sicherung der Wirtschaftskraft für die Region möglich ist. Der Flächenbedarf kann größtmöglich auf den bereits vorhandenen Flächen errichtet werden. Zusätzlich benötigte kleinere Teilflächen, befinden sich außerhalb der gegenwärtigen Kraftwerks-umzäunung, noch im Bereich der im FNP als Versorgungsfläche Elektrizität ausgewiesenen Flächen. Die Entwicklung des Kraftwerks Farge ist zu begleiten.

## 5.18 GEP2030-Zielkarte

Die räumliche Ausprägung der GEP2030 Entwicklungsziele wird in der Zielkarte verdeutlicht. Basierend auf der FNP-Fortschreibung Stand 09.03.2020 werden die wirtschaftsrelevante Infrastruktur der Stadt Bremen und die Nutzungsschwerpunkte der größeren Gewerbegebiete dargestellt. Diese sind

- Industrie / emittierendes Gewerbe,
- Logistik,
- Wissenschaft / Forschung und
- Dienstleistungen

Die gewerbliche Flächennutzung wird differenziert nach:

- Gewerbebestandsflächen (GE/GI)
- Hafensflächen
- Gewerbliche Sonderbauflächen
- Gemischte Bauflächen mit hohem gewerblichen Anteil
- Gemischte Bauflächen

Ergänzend werden folgende Entwicklungspotenziale und –strategien aufgezeigt:

- Aktivierung gesicherter Entwicklungspotenziale (FNP)
- Bestandsgebiete der Produktion / Gewerbeschutzgebiete
- Gebiete der Urbanen Produktion / „Neue Orte der Produktiven Stadt“
- Gewerbliche Potenzialgebiete
- Pilotvorhaben

Die GEP2030-Zielkarte ist im Anhang beigefügt.

## 6 Leistungsfähige Umsetzungsstrukturen und Finanzierung

Mit dem GEP2030 werden ambitionierte Ziele für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bremen gesetzt. Insbesondere mit der Intensivierung der Bestandsentwicklung, mit den Themen Mobilität, Nachhaltigkeit und den „Neuen Orten der Produktiven Stadt“ werden Aufgaben formuliert, die mit den vorhandenen Ressourcen so nicht umsetzbar sind.

Um alle Entwicklungsziele im Planungszeitraum realisieren zu können, sind die hierfür erforderlichen leistungsfähigen Umsetzungsstrukturen zu schaffen. Die erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen sind im Rahmen der aufgezeigten, konkret zu erarbeitenden Handlungsstrategien, Einzelmaßnahmen und Leuchtturmprojekte zu ermitteln. Dies gilt sowohl für die beteiligten Ressorts wie für die WFB. So sind zur Vorbereitung der Umsetzung einzelner Maßnahmen (Machbarkeits-) Studien zu beauftragen – bspw. zur Erweiterung der Airport-Stadt auf dem Flughafengelände oder für die Erweiterung des Technologieparks (Horner Spitze); zudem haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass die erforderlichen stadt- und bauleitplanerischen Prozesse zunehmend komplexer werden und zeit- und arbeitsintensiver sind. Nur, wenn die erforderlichen Kapazitäten zur Betreuung der Erschließungs-, Bestands- und Nachverdichtungsprojekte bedarfsgerecht bereitgestellt werden bzw. diese personell und finanziell abgesichert werden, können alle formulierten Ziele erreicht werden.

Darüber hinaus müssen die sich aus den Sondervermögen Gewerbeflächen sowie Überseestadt ergebenden Finanzierungsmöglichkeiten genutzt werden. Die Möglichkeit, andere Leistungen aus dem Flächenverkauf zu finanzieren, ist allerdings weitgehend erschöpft; diese Finanzierungsart widerspricht auch der Idee des revolvingen Fonds. In Zukunft werden daher ergänzend Zuführungen aus dem Haushalt erforderlich werden, um die erforderlichen Aufgaben bewältigen zu können. Berücksichtigt werden muss bei einer Finanzierung von Investitionen aus den Sondervermögen zudem, dass die nachhaltige Deckung der für die Sondervermögen bestehenden unabweisbaren laufenden Aufwendungen nicht beeinträchtigt werden. Problematisch ist in diesem Zusammenhang insbesondere das Sondervermögen Überseestadt. Dieses hat vielfältige Aufgaben übernommen (z.B. die Pflege der Grünanlagen oder die Realisierung und Aufrechterhaltung der erforderlichen Infrastrukturen), verfügt aber nur über ein endliches Potenzial an vermarktbarer Fläche. Daher sind die Aufgaben entweder an die in Bremen zuständigen Bedarfsträger (z.B. ASV) zu übergeben oder es muss eine auskömmliche Finanzausstattung über den Haushalt erfolgen.

Ergänzend zu den Sondervermögen ist hierfür insbesondere die Etablierung eines revolvingen Flächenfonds Gewerbe mit einer langfristigen Handlungs- und Rentabilitätsperspektive erforderlich. Dieser muss ebenfalls geschäftsbesorgend über die WFB geführt werden, damit weiterhin eine Wirtschaftsförderung aus einer Hand erfolgen kann. Hiermit sind erweiterte Aufgaben für die WFB verbunden. Die ggf. sich daraus ergebenden personellen und finanziellen Erfordernisse sind bei der Erarbeitung eines Flächenfonds Gewerbe zu ermitteln und aufzuzeigen.

### 6.1 Leistungsfähige Umsetzungsstrukturen

Im zuständigen Referat für Gewerbe- und Regionalplanung bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und bei der WFB sind für die Umsetzung der im GEP2030 formulierten Ziele und hinzukommenden Aufgaben die vorhandenen Strukturen zu ergänzen.

Die neuen Aufgaben der Wirtschaftsförderung durch eine veränderte Gewerbeflächenentwicklung (NOPS, Gewerbegebietsmanagement, Flächenfonds Gewerbe, Nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung, Klimaschutz etc.), die Verschiebung von Aufgaben der Wirtschaftsförderung in deutlich arbeitsintensivere Themen (Verstärkung der Bestandsentwicklung, Flächenkreislaufwirtschaft etc.) aber auch deutlich komplexer werdende Planungsprozesse und Unterstützungsbedarfe der Wirtschaft, führen zu neuen Anforderungsprofilen der Mitarbeitenden (z.B. Klimaschutzmanagement), zu einem höheren Aufgabenvolumen und zu neuen bzw. ergänzenden Organisationsstrukturen und Arbeitsweisen (agilere Strukturen etc.).

Mit den bestehenden Strukturen und Mitarbeitenden alleine sind diese Aufgaben nicht zu bewältigen. Die Neuausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung erfordert, um die zukünftigen Aufgaben bewältigen zu können, zwingend eine Anpassung der vorhandenen Strukturen bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa insbesondere in der für die Umsetzung des GEP 2030 zuständigen Einheit der Abteilung Wirtschaft und bei der WFB. Enge Kommunikations- sowie Abstimmungsbedarfe zwischen der Stadtplanung und der Gewerbeplanung sind in den künftigen Arbeitsstrukturen Rechnung zu tragen. Zudem ist auch darauf zu achten, dass die erforderlichen Personalkapazitäten in anderen Ressorts, Ämtern und Gesellschaften bereitstehen (z.B. für die Themen Stadtentwicklung, Bauleitplanung und Verkehr bei SKUMS). Wenn hier oder an anderer Stelle ein Bottleneck entsteht, richtet sich die Leistungsfähigkeit des gesamten Systems am „schwächsten Glied in der Kette“ aus.

## 6.2 Finanzierung

Die Gewerbeflächenentwicklung finanziert sich aus ganz unterschiedlichen Quellen. Neben den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln erfolgen Finanzierungen aus den Sondervermögen (Sondervermögen Gewerbe und Sondervermögen Überseestadt) und aus Drittmittelprogrammen. Die WFB finanziert ihre Aktivitäten zudem aus Eigenmitteln und aus der Institutionellen Förderung.

Von besonderer Bedeutung für die Drittmittelfinanzierung ist hierbei insbesondere das GRW-Programm des Bundes. Bei der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) stellt der Bund gemeinsam mit den Ländern den Koordinierungsrahmen der GRW und stellt Mittel zur Finanzierung der regionalen Wirtschaftsförderung zur Verfügung. Das Land Bremen stellt die Kofinanzierung dieser Bundesmittel in gleicher Höhe aus dem Haushalt sicher. Die Mittel der Gemeinschaftsaufgabe werden überwiegend zur Förderung der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur eingesetzt. Sie werden im Wesentlichen für die Erschließung und Wiederherrichtung von Industrie- und Gewerbegebiete und für die Anbindung von Gewerbebetrieben an das überregionale Verkehrsnetz verwendet und sind – auch durch die inhaltliche Fokussierung der Mittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) auf das Thema Innovation – in den vergangenen Jahren zu der tragenden Säule bei der Entwicklung von Wirtschaftsflächen geworden. Daneben werden GRW-Mittel auch für die gewerbliche Investitionsförderung im Rahmen des Landesinvestitionsförderprogramms (LIP 2014) eingesetzt. Ziel der Förderung ist neben der Neuschaffung bzw. Sicherung von wettbewerbsfähigen Dauerarbeitsplätzen die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und die Stärkung und Weiterentwicklung von kleinen und mittleren Unternehmen.

Bei den Sondervermögen Gewerbe und Überseestadt haben die erfolgreichen Flächenveräußerungen der vergangenen Jahre in einem erheblichen Umfang dazu beitragen können, die Finanzierung wirtschaftsfördernder Aufgaben abzusichern (Realisierung von Erschließungsmaßnahmen etc.). Diese Möglichkeiten werden in den kommenden Jahren zurückgehen. Verantwortlich hierfür sind nur noch vergleichsweise geringe Flächenreserven und damit Einnahmepotenziale in den Sondervermögen (die wesentlichen Flächenpotenziale befinden sich mit den Großprojekten GHB und BIP im Eigenvermögen der WFB) und eine zunehmende Verlagerung der wirtschaftsfördernden Tätigkeiten der WFB in Richtung Bestandsentwicklung und inhaltliche Profilierung des Wirtschaftsstandortes.

Die Bedeutung der Finanzierung der Wirtschaftsförderung aus Haushaltsmitteln wird daher zunehmen. Im Rahmen kommender Haushaltsaufstellungen wird ein konkreter Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsplan aufgestellt. Entsprechend sind im Rahmen der Haushaltsaufstellung die genannten Projekte und Strukturen einzurichten und die aufgeführten Maßnahmen sind im Haushalt abzusichern.

Zur Umsetzung der Bodenstrategie mit der Zielsetzung einer Flächenkreislaufwirtschaft sind zudem für den hierfür erforderlichen Flächenfonds Gewerbe erforderliche Mittel bereit zu stellen. Der Flächenfonds wird als revolvingender Fonds organisiert, so dass er sich zunehmend aus Eigenmitteln finanzieren kann.



# Anlage 1: GEP2030-Zielkarte

