

Anlage 1 zur Deputationsvorlage 21/251-S



- Seit der Beschlussfassung zum GEP2030 im Frühjahr 2023 erfolgt nun die jährliche Berichterstattung an die zuständige Deputation für Wirtschaft
- Die jährliche Berichterstattung im Jahr 2025 beleuchtet die Berichtsjahre 2023 und 2024
- Aussagen werden in einen längeren Betrachtungszeitraum eingebettet.



**Erste jährliche Berichterstattung
über die gewerbliche Entwicklung
in 2023 und 2024**

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Kennzahlen der Wirtschaftsentwicklung

1. Konjunkturdaten
2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen
3. Entwicklung der Dispositionssreserve
4. Immobilienmarkt

Teil B: Handlungsstrategien GEP2030

1. Bodenmarktstrategie
 - „Gewerbeschutzgebiete“ / Umnutzung von GE-Standorten (Übersicht Stefan Langer)
 - Nachhaltige Vermarktungskriterien
2. Handlungsstrategie zur Bestandsentwicklung

Teil C: Flächen- und projektbezogene Betrachtung

1. Sondervermögen „60 ha-Ziel“
2. Steckbriefe zu weiteren Wirtschaftsflächen
3. Bericht zur Handwerksstrategie
4. Gewerbegebietsmanagement
5. Bericht zur Handlungsstrategie NOPS

Übersicht der betrachteten Flächenentwicklungen

Flächen zum Sondervermögen 60 ha-Ziel:

1. Hanna-Kunath-Straße
2. Kämmerei-Quartier
3. GG Steindamm
4. Gewerbepark Hansalinie 3. Baustufe
5. Lunedelta
6. Carl-Schurz-Gelände
7. Weserportstraße
8. Carsten-Lücken-Straße

Handwerksflächen:

1. Kämmerei-Quartier
2. GG Steindamm
3. Gewerbepark Hansalinie 3. Baustufe
4. GG Nußhorn
5. Bremer Industrie-Park 6. Bauabschnitt
6. Überseestadt – Zukunftsquartier Piek 17
7. GG Reedeich
8. Senator-Apelt-Straße / Neustadtgüterbahnhof / Spurwerk

Flächen der Neuen Orte der Produktiven Stadt (NOPS):

1. Steingutquartier
2. Überseestadt – Zukunftsquartier Piek 17
3. Überseesinsel
4. Vorderes Woltershausen / Tabakquartier
5. Sodenmattquartier
6. Hachez-Quartier – Neustadt
7. Kornquartier – Neustadt
8. Alte Süßwarenfabrik – Hemelingen
9. Brauerviertel – Coca Cola – Hemelingen
10. Brauerviertel – Könecke – Hemelingen
11. Dello – Autohaus
12. Plantage – Findorff

Weitere Flächenbetrachtungen:

1. Machbarkeitsstudie Horner Spitze
2. Machbarkeitsstudie Airport-Stadt-Süd
3. Science Park

Teil A: Kennzahlen der Wirtschaftsentwicklung

1. Konjunkturdaten
2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen
3. Entwicklung der Dispositionssreserve
4. Immobilienmarkt

A: Zur wirtschaftlichen Lage 2023/2024

Deutschland: (Stand: 15.01.25)

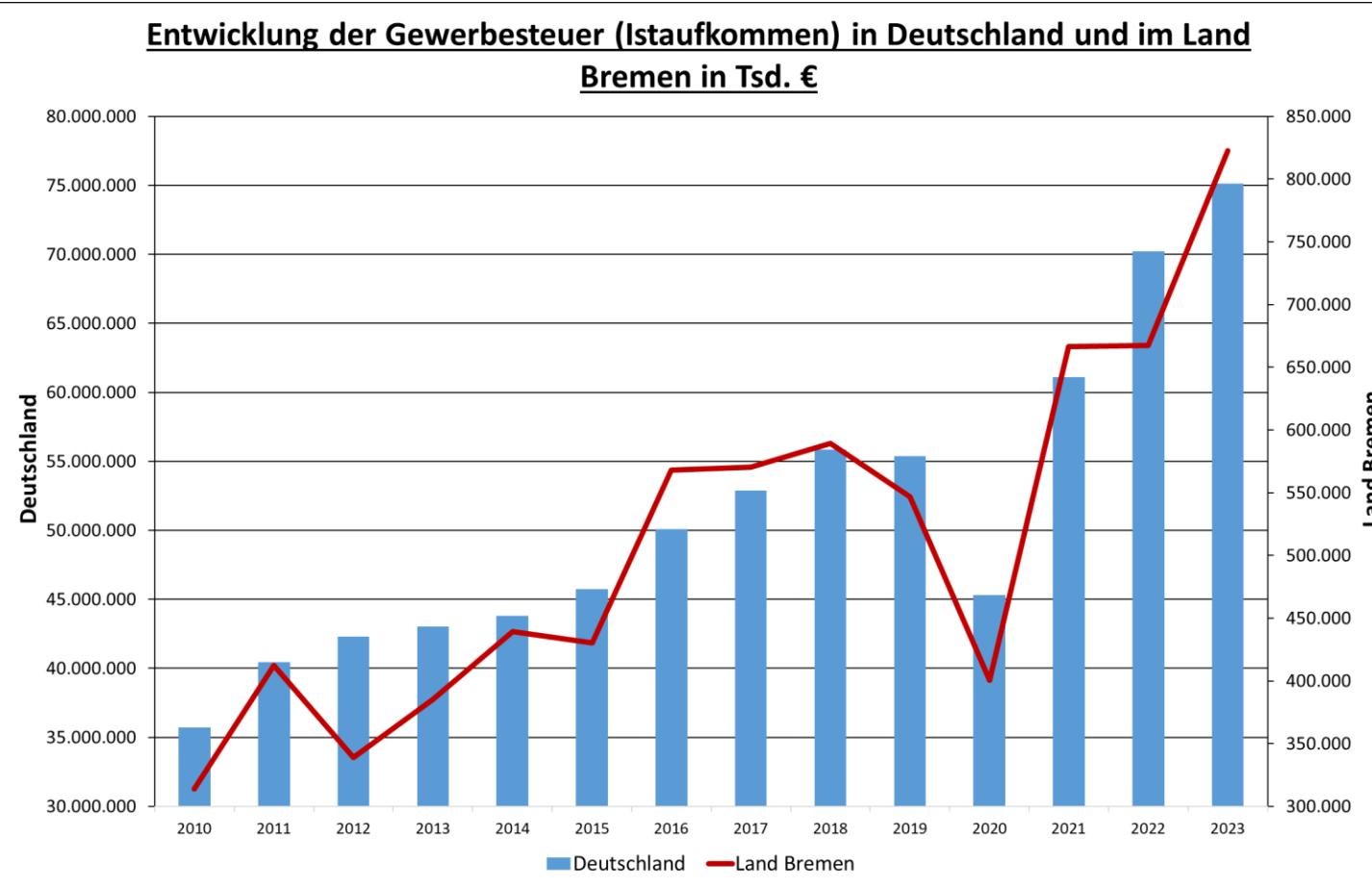
- Die deutsche Wirtschaft ist 2024 das zweite Jahr in Folge geschrumpft:
Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank in 2024 um 0,2 % gegenüber 2023. Bereits in 2023 hatte es einen Rückgang von 0,3 % gegenüber 2022 gegeben. Zwei aufeinanderfolgende Jahre mit negativer Entwicklung des BIP gab es zuletzt 2002/03.
- Die tendenziell negative Konjunktur dämpfte im vergangenen Jahr auch die öffentlichen Finanzen. Der deutsche Staat verzeichnete 2024 eine höhere Neuverschuldung. Die Ausgaben von Bund, Ländern, Kommunen und Sozialversicherung überstiegen die Einnahmen um 118,8 Milliarden Euro, wie das Statistische Bundesamt in einer ersten Schätzung mitteilte.
- Für das laufende Jahr wird aktuell mit einem leichten Wachstum gerechnet. Die Bundesbank rechnet für 2025 mit einem Wachstum von 0,2 %.
- Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) geht davon aus, dass Europas größte Volkswirtschaft 2025 so langsam wachsen wird, wie keine andere Industrienation.

A: Zur aktuellen Konjunktur 2023/2024

Land Bremen:

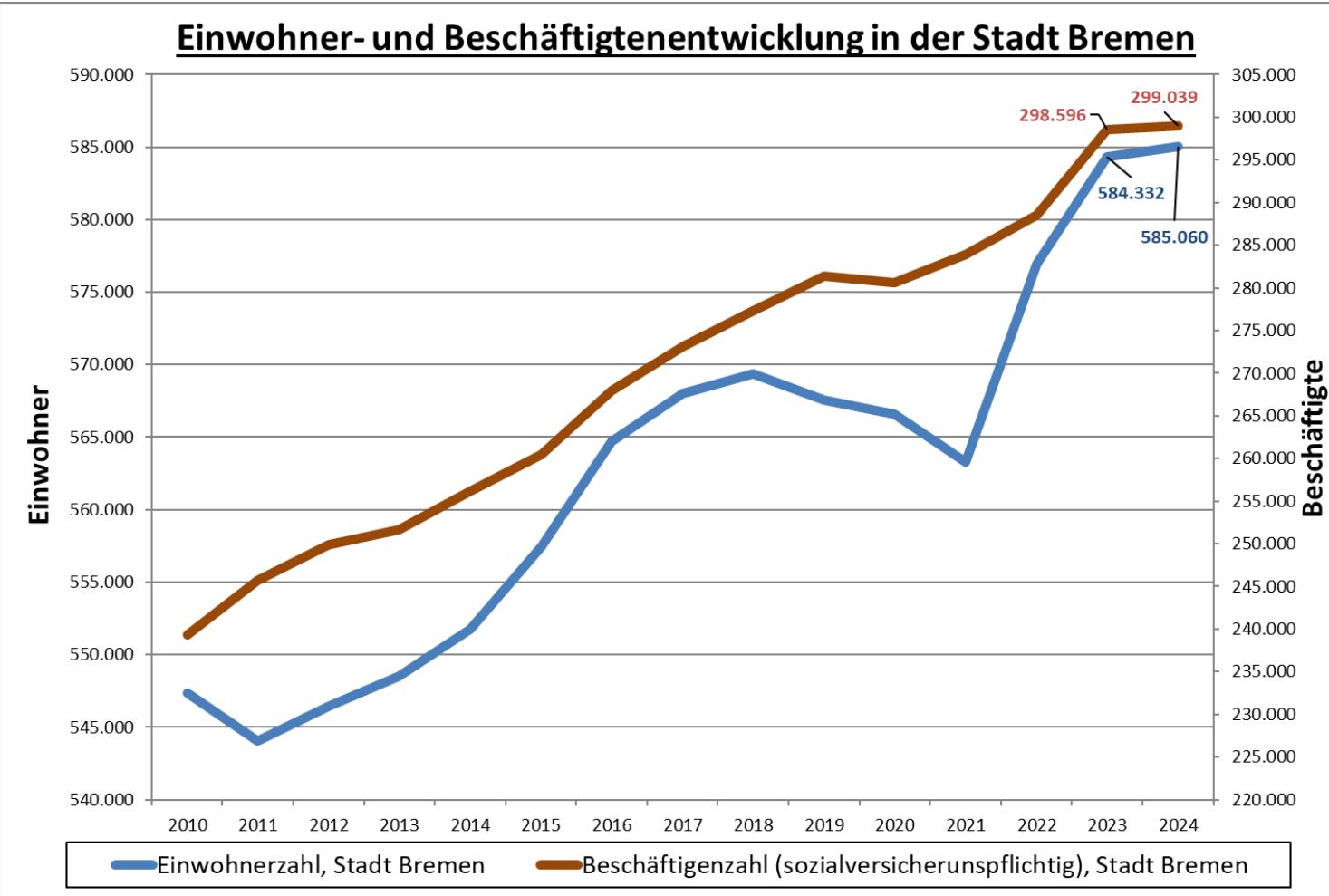
- Die Wirtschaftskraft des Landes Bremen hat seit der Jahrtausendwende deutlich zugenommen (+76,1% zwischen 2000 und 2023), die bundesdurchschnittliche Entwicklung fiel aber besser aus (+95,4%).
- Zwar hat sich die Wirtschaft im Land Bremen zunächst spürbar von den Folgen der Corona-Krise erholt, aber mit dem Angriffskrieg in der Ukraine und den daraus folgenden weltweiten wirtschaftlichen Verwerfungen hat sich diese Erholung nicht weiter fortgesetzt.
- Seit 2023 ist das Wirtschaftswachstum rückläufig, der stetige Beschäftigungsaufbau der letzten Jahre verlangsamt sich zunehmend, die Nachfrage nach Arbeitskräften sinkt kontinuierlich und die Arbeitslosigkeit steigt. Auch in 2024 hat sich diese eher schlechte Konjunkturentwicklung fortgesetzt.
- Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes Bremen und des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ sank das Bruttoinlandsprodukt im Land Bremen 2023 real um 0,6 % gegenüber 2022 und damit etwas stärker als auf Bundesebene (- 0,3 % preisbereinigt).
- Je erwerbstätiger Person wurden im Land Bremen in 2023 88.200 € erwirtschaftet, was einem nominalen Anstieg um 4,9 % entspricht. Berücksichtigt man den deutlichen Anstieg des allgemeinen Preisniveaus ergibt sich jedoch bei der Betrachtung pro Kopf ein Rückgang um real 1,5 % im Vergleich zu 2022. Damit ist das BIP je erwerbstätiger Person im Land Bremen etwas niedriger als im Bund (89.700 €).

A: Entwicklung der Gewerbesteuer



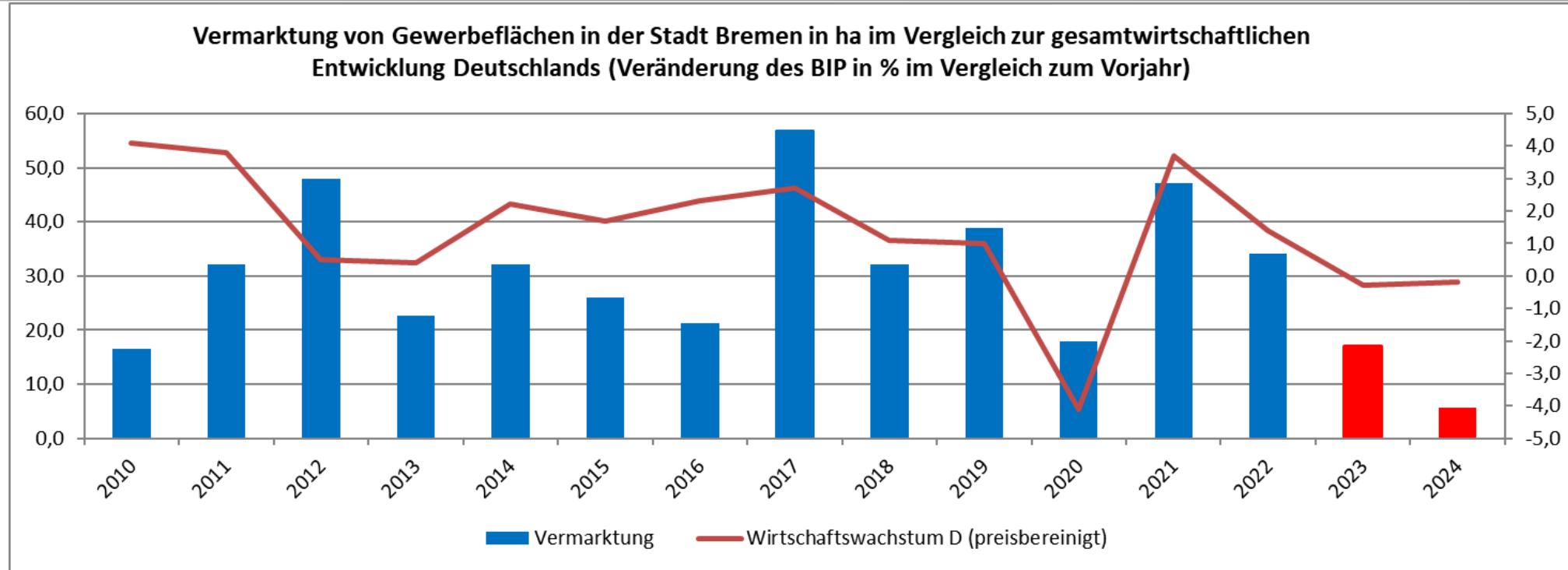
- Im Betrachtungszeitraum 2010-2023 ist die Gewerbesteuer im Land Bremen um 509.035 Tsd. € bzw. 61,9 % gestiegen.
- In 2023 lag das Ist-Aufkommen der Gewerbesteuer bei 822.745 Tsd. €.
- Trotz der allgemeinen wirtschaftlichen Lage stieg die Gewerbesteuer im Land Bremen im Vergleich zu 2022 um 155.490 Tsd. € bzw. 23,3 %.
- Demgegenüber ist die Gewerbesteuer in Deutschland im Vergleich zu 2022 um 6,5 % gestiegen.
- Es liegen noch keine Daten für 2024 vor (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | Stand: 03.04.2025 / 11:07:06).

A: Gewerbeentwicklung in einer wachsenden Stadt



- Bremen ist eine wachsende Stadt. Das wird durch die positive Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2010-2024 (+ 7 %) aber noch stärker durch die Zunahme von Arbeitsplätzen deutlich (+ 25 % im gleichen Zeitraum).

A: Vermarktungsleistung und gesamtwirtschaftliche Entwicklung



- Während die durchschnittliche Vermarktung im Betrachtungszeitraum 2010-2024 32 ha umfasste, zeigen sich in den letzten zwei Jahren (2023/2024) die Auswirkungen der negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: mit 17 ha in 2023 und 5,6 ha in 2024 ist die Vermarktung in diesen Jahren unterdurchschnittlich.

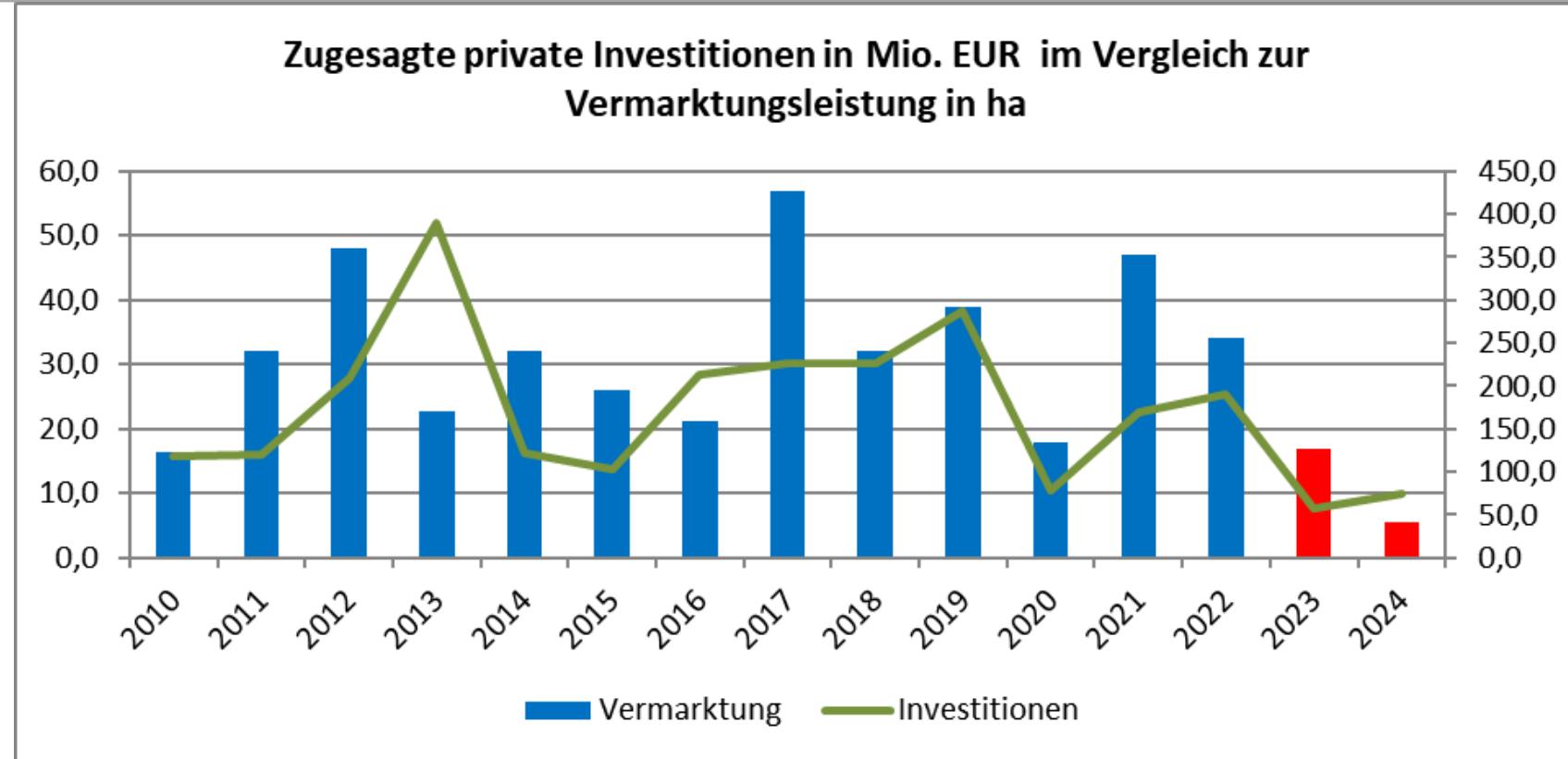
A: Vermarktungsleistung pro Gewerbegebiet

Vermarktungsleistung in den Gewerbegebieten in ha:

| | 2023 | 2024 | Summe |
|--|-------------|------------|-------------|
| Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) | 4,9 | 1,4 | 6,3 |
| Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ) | 6,7 | - | 6,7 |
| Bremer Industrie-Park (BIP) | 3,0 | - | 3,0 |
| Bayernstraße | - | 2,2 | 2,2 |
| Überseestadt | 0,7 | - | 0,7 |
| Kämmerei-Quartier | 0,3 | 0,1 | 0,4 |
| Sonst. Stadtgebiet | 1,4 | 0,9 | 2,3 |
| <u>Summe</u> | 17,0 | 5,6 | 22,6 |

- Im gesamten Stadtgebiet wurden insgesamt 22,6 ha gewerblicher Fläche in 2023 und 2024 vermarktet.

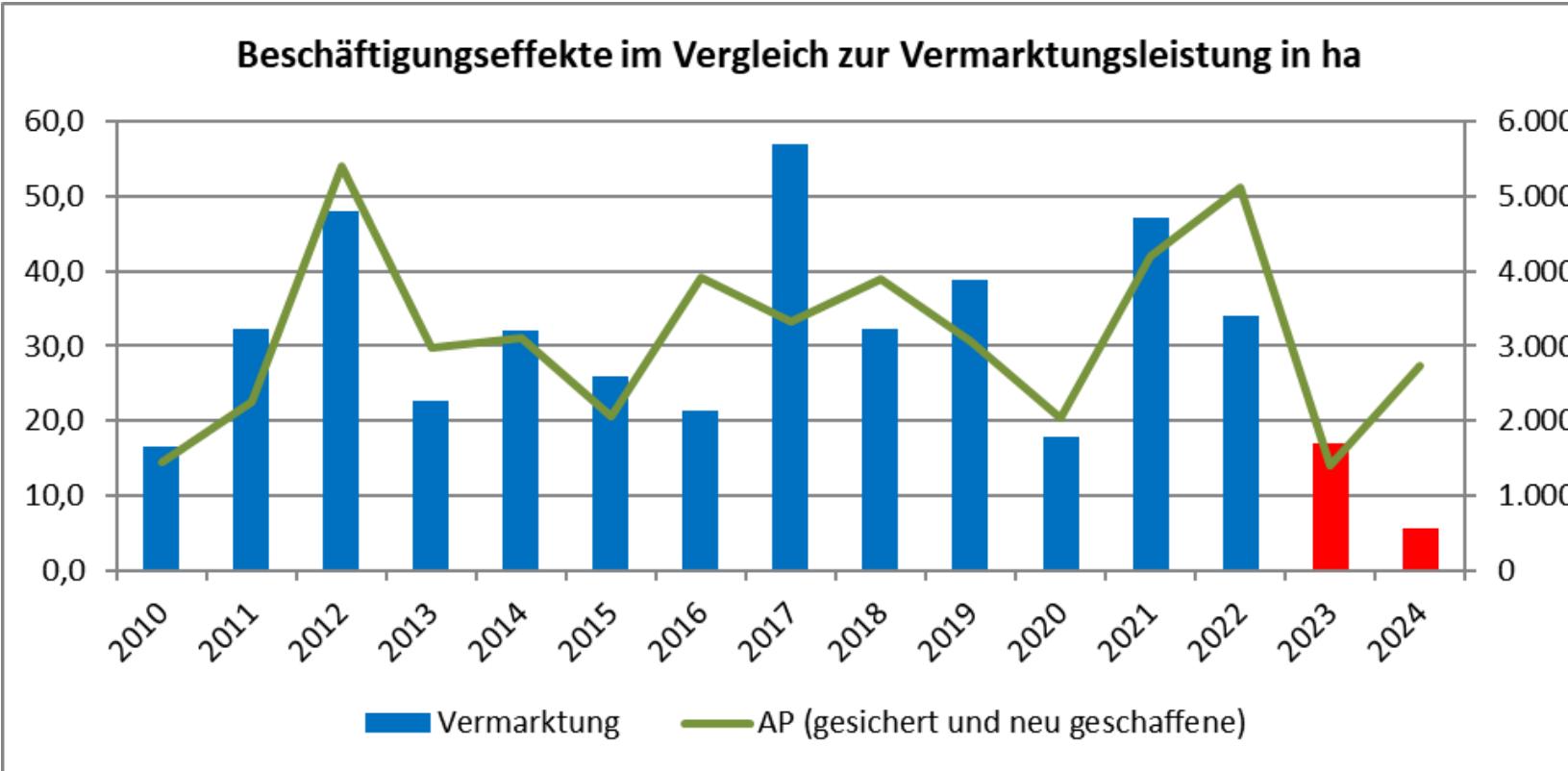
A: Vermarktung und zugesagte Investitionen



Zugesagte Investitionen im Zusammenhang mit der Flächenvermarktung der WFB im Betrachtungszeitraum:

- In den Jahren 2023-2024 wurden insgesamt Investitionen in Höhe von 133,2 Mio. € zugesagt. Auch hier zeigt sich eine Entwicklung entsprechend der schwierigen wirtschaftlichen Lage: Im Durchschnitt lagen die zugesagten Investitionen im Zeitraum 2010-2024 bei jährlich 184,7 Mio. €.

A: Vermarktung und Beschäftigungseffekte



Zugesagte Beschäftigungseffekte im Zusammenhang mit der Vermarktung von Flächen durch die WFB im Betrachtungszeitraum:

- Für den Zeitraum 2010-2024 wurde durchschnittlich die Sicherung von 2.683 Arbeitsplätzen (AP) zugesagt. In 2023 wurden 1.115 AP und in 2024 2.677 AP gesichert. *
- Im Durchschnitt von 2010-2024 wurden 672 neu geschaffene Arbeitsplätze zugesagt. In 2023 wurden 295 neue AP, in 2024 64 neue AP zugesagt.

* Wobei die Arbeitsplatzkennziffern in 2024 wesentlich durch den Grundstücksankauf der BSAG für die Erweiterung des Betriebsgeländes beeinflusst sind. Entsprechend der Regularien für die Berichterstattung im Rahmen von Grundstücksgeschäften werden die bestehenden Arbeitsplätze auch bei diesem Verkauf als gesicherte Arbeitsplätze gewertet.

A: Effekte der Vermarktung gewerblicher Flächen

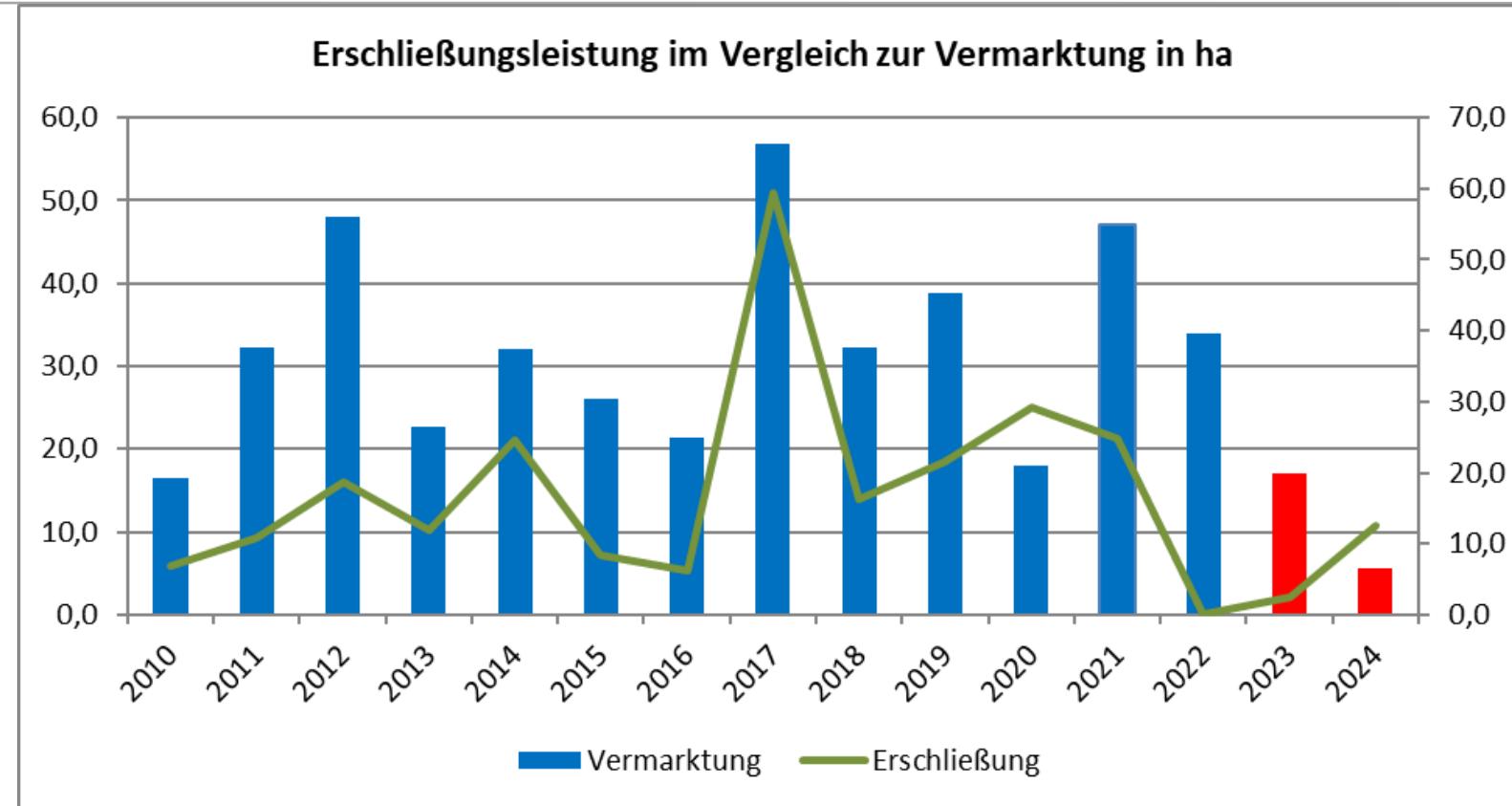
Effekte aus der Vermarktung gewerblicher Flächen:

| | 2023 | 2024 | <u>Summe</u> |
|--|-------|--------|--------------|
| Arbeitsplätze gesichert | 1.115 | 2.677* | 3.792* |
| Arbeitsplätze neu geschaffen | 295 | 64 | 359 |
| Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen | 1.410 | 2.741 | 4.151 |
| Investitionseffekte in Mio.€ | 57,7 | 75,5 | 133,2 |

- In Relation zur marktabhängig eher niedrigen Vermarktungsleistung zeigt sich ein eher unterdurchschnittlicher Wert in der Schaffung neuer Arbeitsplätze, aber eine verhältnismäßig stabile Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze.
- In den Jahren 2023-2024 wurde die Sicherung von 3.792 Arbeitsplätzen und die Schaffung von 359 neuen Arbeitsplätzen zugesagt.

* Wobei die Arbeitsplatzkennziffern in 2024 wesentlich durch den Grundstücksankauf der BSAG für die Erweiterung des Betriebsgeländes beeinflusst sind. Entsprechend der Regularien für die Berichterstattung im Rahmen von Grundstücksgeschäften werden die bestehenden Arbeitsplätze auch bei diesem Verkauf als gesicherte Arbeitsplätze gewertet.

A: Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung



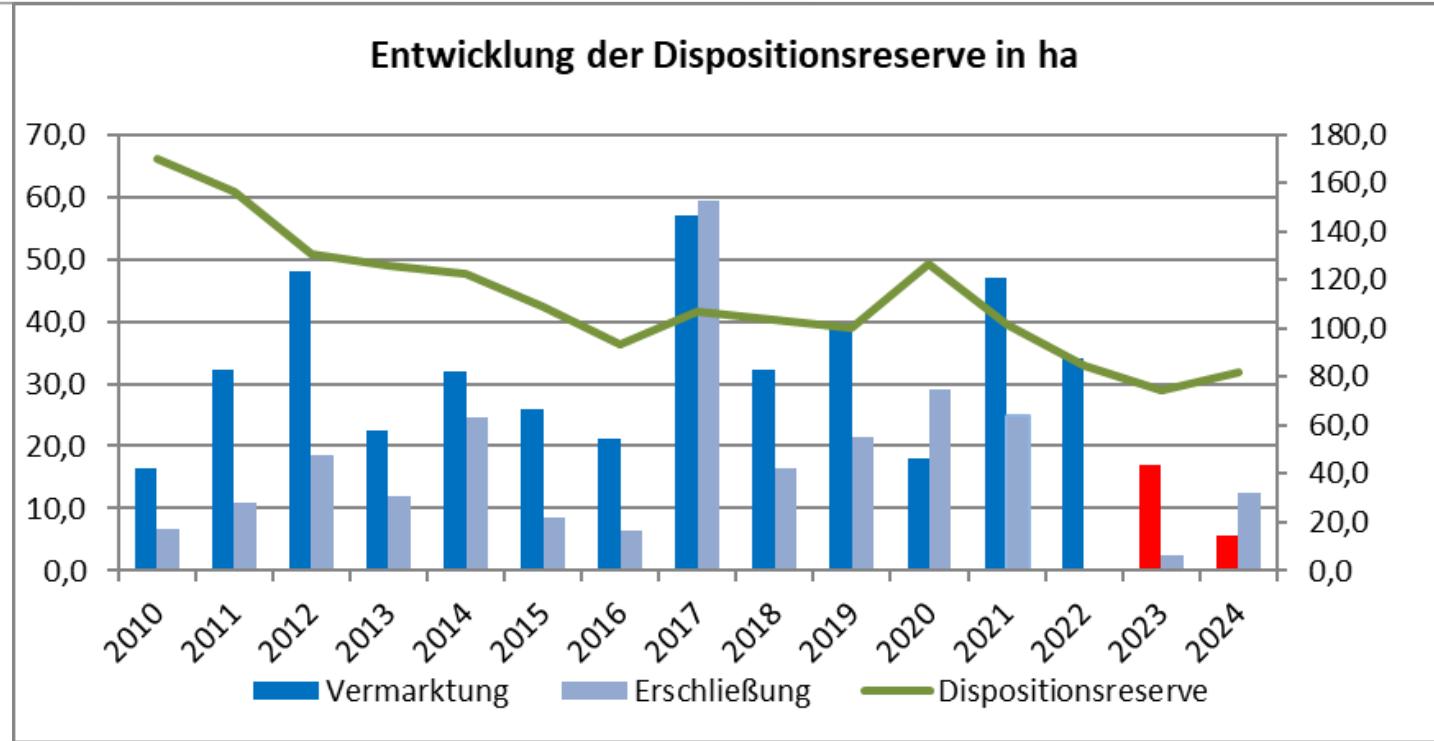
- Während die durchschnittliche Erschließung im Betrachtungszeitraum 2010-2024 18,1 ha pro Jahr umfasste, konnten in 2023 2,4 ha Gewerbegebäuden erschlossen werden. In 2024 steigt die Erschließung auf 12,5 ha.
- Aktuell befinden sich 137,1 ha in der Erschließung und der Erschließungsplanung.

A: Umgesetzte Erschließungsleistung

Ein Grundstück gilt erst dann als erschlossen, wenn Straßen (ohne Nebenanlagen) und die Entwässerung vollständig hergestellt sowie das Grundstück aufgehöht und ggf. sanierungsbedürftige Altlasten beseitigt wurden.

- In 2023/2024 wurden insgesamt 14,9 ha Gewerbeflächen neu erschlossen bzw. aufbereitet, davon in 2023 2,4 ha Gewerbeflächen im Kämmerei-Quartier und in 2024 12,5 ha im Güterverkehrszentrum (GVZ).
- Zum Stand 31.12.2024 befinden sich insgesamt 137,1 ha in Planung („in Planung“ bedeutet, dass die Bauleitplanung eingeleitet ist.)
- Die größten Entwicklungsflächen entfallen auf den Gewerbepark Hansalinie - Erweiterung 3. Baustufe mit 67,3 ha, den Bremer Industrie-Park 6. Bauabschnitt mit 30 ha und die Überseestadt mit 26,3 ha.
- Die gewerblichen Flächenpotenziale in dem 6. Bauabschnitt des Bremer Industrie-Parks wurden aufgrund der aktuellen Planung zur Errichtung eines für die Dekarbonisierung der Stahlwerke erforderlichen „Energieknotens“ (Umspannwerk einschl. Konverter) erheblich reduziert.
- Außerdem befinden sich weitere 1,9 ha im GG Steindamm, 4,6 ha in der Hanna-Kunath-Straße, 4,1 ha im Kämmerei-Quartier und 2,2 ha im GG Bayernstraße in Planung.

A: Entwicklung der Dispositionssreserve



- Ausgehend von einer Dispositionssreserve in Höhe von 170 ha in 2010 hat sich die Dispositionssreserve aufgrund der guten Vermarktungsergebnisse weiter verringert.
- Die **Dispositionssreserve beträgt zum 31.12.24** 81,7 ha, wobei dieser Wert sich gegenüber der kontinuierlichen Abnahme bis 2023 (74,6 ha) leicht erhöht hat.
- Eine differenziertere Betrachtung der Dispositionssreserve (abzüglich Reservierungen, für Wohnen vorgesehene, in der Vermarktung zurückgestellte, schwer vermarktbare Flächen) weist für 2023 eine sofort verfügbare Fläche in Höhe von 8,6 ha und für 2024 von 12,0 ha aus.

A: Büroimmobilienmarkt

- Im ersten Halbjahr 2024 erreichte der Büromarkt einen Flächenumsatz von knapp 30.000 m² – und liegt damit etwas niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahrs.
- Auffällig sind die überwiegend kleinteiligen und bis dato nur wenigen großflächigen Vermietungen. Dies korrespondiert mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Nachfrage ist weiterhin geprägt von einem hohen Anspruch an Qualität sowie einer zentrale Lage der Mietflächen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Krisen wird für 2024 ein Jahresendergebnis zwischen 90.000 und 100.000 m² erwartet.

| Jahr | Vermietete Büroflächen, in m ² |
|-------|---|
| 2020 | 100.000 |
| 2021 | 145.000 |
| 2022 | 95.000 |
| 2023 | 94.300 |
| 2024* | 90.000 - 100.000 |

| Branchen | Vermietete Büroflächen 2024*, in m ² |
|---|---|
| Banken, Finanzdienstleistungen | 5.000 |
| Kommunikations- und Informationstechnik | 6.000 |
| Spedition, Produktion, Handel | 7.500 |
| Unternehmensbezogene Dienstleistungen | 15.000 |
| Verbände, Stadt, Universität | 17.000 |
| Sonstige Branchen | 20.000 |

* für 2024 ein Prognosewert

A: Logistikimmobilienmarkt

- Die Stadt Bremen ist ein wichtiger Knotenpunkt im europäischen Warentransport und weit darüber hinaus.
- Die hohe Vernetzungsqualität ist entscheidend für Unternehmen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Sie ist der Ausgangspunkt für die Standortbewertung.
- Im Logistikcluster Bremen werden viele Lieferketten gebündelt. Sehr hoch ist die Vernetzungsqualität sowohl über die Häfen als auch über die LKW-Linienverkehre und Stückgutnetzwerke.

| Jahr | Flächenumsatz, in m ² | | |
|-------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | Neubau / Revitalisierung | Nutzerwechsel / Investment | Gesamt |
| 2023 | 110.000 | 74.593 | 184.593 |
| 2024* | 59.000 | 265.960 | 324.960 |

| Standort | Vermietete Hallenflächen 2024*, in m ² |
|-------------------------------------|---|
| Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ) | 1.775.750 |
| Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) | 575.700 |
| Industriehäfen | 487.000 |
| Bremer Kreuz | 259.150 |
| Überseeestadt | 145.800 |
| Sonstige Standorte | 114.000 |

* für 2024 ein Prognosewert

A: Investmentmarkt

- Das Jahr 2023 endete mit einem unterdurchschnittlichen Transaktionsvolumen von insgesamt 241,6 Millionen Euro.
- Hierbei verfestigte sich 2023 der Trend zu Transaktionen unter zehn Millionen Euro.
- Mit einem Volumen von 171,7 Millionen Euro erreichten die Bürolagen (Überseestadt, Airport-Stadt, Technologiepark Universität) trotz Krise fast das Ergebnis von 2022.
- Das Investitionsvolumen von 124,1 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2024 übertrifft das des vorangegangenen Halbjahres schon deutlich und kündigt eine leichte Wiederbelebung an. Bis Ende 2024 ist mit einer weiteren Belebung, aber noch keiner vollständigen Erholung des Bremer Marktes zu rechnen.

| Objektart | Transaktionsvolumen 2024* (in Mio. €) | Transaktionsvolumen 2023** (in Mio. €) |
|--------------------------------|--|---|
| Büros, Büro- / Geschäftshäuser | 137,5 | 67,8 |
| Sonstige Objektarten | 68,3 | 136,0 |
| Einzelhandelsimmobilien | 59,7 | 20,4 |
| Logistikimmobilien | 32,3 | 26,2 |

| Lage | Transaktionsvolumen 2024* (in Mio. €) | Transaktionsvolumen 2023** (in Mio. €) |
|------------|--|---|
| Peripherie | 100,4 | 33,6 |
| Bürolagen | 92,5 | 156,0 |
| City | 90,0 | 58,4 |
| Cityrand | 15,0 | 2,4 |

* für 2024 ein Prognosewert

** für 2023 ein Prognosewert

Teil B: Handlungsstrategien GEP2030

1. Bodenmarktstrategie
 - „Gewerbeschutzgebiete“ / Umnutzung von GE-Standorten (Übersicht Stefan Langer)
 - Nachhaltigen Vermarktungskriterien
2. Handlungsstrategie zur Bestandsentwicklung

B: Handlungsstrategien zur GEP2030-Umsetzung

Maßgebliche Strategien und Maßnahmen des GEP2030 zur Etablierung einer Flächenkreislaufwirtschaft



B: Bodenmarktstrategie

Elemente einer aktiven Bodenmarktstrategie:

Aktive Bodenmarktstrategie

Ziele:

- Nachhaltige Wirtschaftsflächenentwicklung
- Sicherung der wirtschaftspolitischen Ziele
- Stärkung der Einflussnahme auf die konkreten Nutzungen und damit bedingten Effekte

Vor- und
Wiederkaufsrechte

Verkauf von
Grundstücken

Flächenankaufstrategie

Vermarktungskriterien

Vergabe per
Erbaurecht

Flächenbedarfs-
analyse

Instrumente des
besonderen
Städtebaurechts

Disposition-
reserve

B: Kriterien zur nachhaltigen Vermarktung von Wirtschaftsflächen

42 stadtremische Vermarktungskriterien

16 Ökonomische Kriterien

Arbeitsplätze

Wirtschaftsstruktureller Beitrag

Lokale/ regionale Wertschöpfung

15 Ökologische Kriterien

Umweltfreundliches Wirtschaften

Flächensparen

Klimaschutz, -anpassung

11 Soziale Kriterien

Gleichstellung, Inklusion, Integration

Antidiskriminierung

Fortbildung

Bildungs-/ Schulförderung

B: Gewerbeschutzgebiete / Umnutzung von GE-Standorten

„Gewerbeschutzgebiete“:

Gewerbeinseln, die bislang nicht ausreichend geschützt sind, sollen entsprechend der Zielsetzung im GEP2030 als „Gewerbeschutzgebiet“ gesichert werden:

GEP2030: 4.1. Flächenbestand und Wirtschaftsflächenentwicklung: ... Neben der Neuerschließung von Gewerbeflächen innerhalb der Grenzen des FNP ist der Bestandsschutz für Wirtschaftsflächen weiter in den Fokus der Stadtentwicklung zu nehmen. Gewerbliche Flächen sind in sehr viel stärkerem Maße als bisher vor Verdrängungsprozessen und einer marktgetriebenen Umnutzung zu schützen.

Wobei gerade für eine Stadt wie Bremen auch das Potenzial genutzt werden soll, ehemalige Gewerbeflächen in einer nachhaltigen Transformation zu gemischt genutzten urbanen Quartieren zu entwickeln und hierbei auch insbesondere die Möglichkeiten der urbanen Produktion zu berücksichtigen. Dies soll in einem gesteuerten Prozess, wie mit der Handlungsstrategie NOPS erfolgen, wobei die gewerblichen Bedarfe Berücksichtigung finden. So zeigen bisherrige Bilanzierungen (z.B. Überseestadt, Tabakquartier), dass 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.

Nachfolgend werden die seit 2022 erfolgten Umwidmungen von gewerblichen Flächen dargestellt.

B: Umwidmung von GE-Flächen (2022 - 03.2025, © WFB)*

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|-----------------------------------|--------------------|--|--|---|--|------------------------------|
| 2519A | Überseeinsel | beschlossen | Staffel- u. Gewerbeplan 45 | Überwiegend GE (ca. 37.000m ²) | MU (ca. 28.2000m ² /SO (ca. 1.800m ²)/Rest Grün/Verkehr | 8.500 | 28.500 |
| 1629 | Bremen-Vegesack (Steingut) | beschlossen | Für den Hauptbereich nicht vorhanden | §34/gew. genutzt (ca. 100.000m ²) | GE (ca. 47.000m ²)/MU (ca. 28.000m ²)/Rest Grün/Verkehr | 55.400 | 44.600 |
| 2351 | Koch + Bergfeld Areal/Kirchweg | beschlossen | 561 | GE (ca. 40.000m ²) | MU (ca. 33.400m ²)/Rest Grün/Verkehr | 10.000 | 30.000 |
| 2529 | Kornquartier/Kornstraße | beschlossen | 561 | GE (ca. 31.000m ²) | MU (ca. 26.700m ²)/Rest Grün/Verkehr | 8.000 | 23.000 |
| 2545A | Woltmershausen/ Brinkmann | beschlossen | 2115 | GE (ca. 103.000m ²) | MU (ca. 70.000m ²)/Rest Grün/Verkehr | 21.000 | 82.000 |
| 2545B | Woltmershausen/ Brinkmann | öffentl. Auslegung | 2115 | GE (ca. 24.500m ²) | MU (ca. 24.500m ²) | 7.400 | 17.100 |
| 2533 | Woltmershausen/ Brinkmann | beschlossen | 2115 | GE (ca. 43.000m ²) | GE (ca. 5.000m ²)/MU (ca. 19.200m ²)/Rest Grün/Verkehr | 10.800 | 32.200 |

* Bauleitverfahren seit 2022

B: Umwidmung von GE-Flächen (Stand: 03.2025, © WFB)*

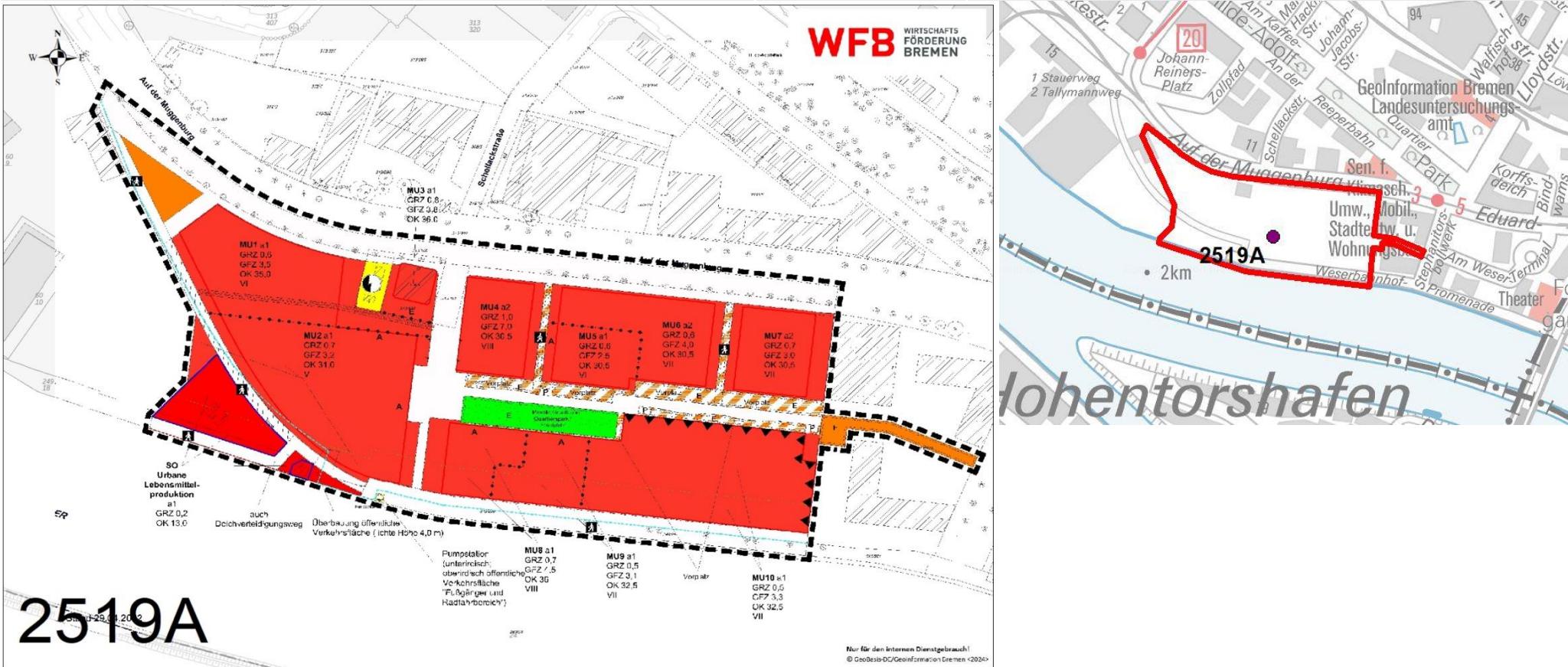
| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--|--|--|------------------------------|
| 1270 | Burglesum/ nord-östlich Dreihä-Werk | beschlossen | 348A | GE (ca. 15.600m ²) | WA (ca. 15.600m ²) inkl. Erschließungsstraße | 0 | 15.600 |
| 2523 | Alte Neustadt/Hachez | beschlossen | Staffelbau- und Gewerbeplan 93 | überwiegend GE/Randbereich MI1 (insg. ca. 11.500m ²) | MU (ca. 11.500m ²) | 3.500 | 8.000 |
| 2427 | Walle/Osterfeuerberger Ring | beschlossen | 1821/2067 | GE (ca. 18.000m ²) | MU (ca. 18.000m ²) | 5.400 | 12.600 |
| 2517A | Könecke-CocaCola-Gelände | Öffentl. Auslegung | 415 | Gewerbeklasse II und III (ca. 38.000m ² insg.) | MU (ca. 22.000m ²)/SO (3.500m ²) | 8000 | 30.000 |
| 2563 | Woltmershausen/Rewe-Sportwelt-Areal | Öffentl. Auslegung | 2115 | GE (ca. 23.000m ²) | MU (ca. 17.000m ²)/Rest Grün/Verkehr | 5.000 | 12.000 |
| 1580 | Kämmerei-Quartier | vorgemerkt | | | | | |
| 2517 | Könecke-CocaCola-Gelände | vorgemerkt | | | | | |
| 2520 | Edisonstraße | vorgemerkt | | | | | |

Summe GE-Verlust: 335.600 m²

* Bauleitverfahren seit 2022

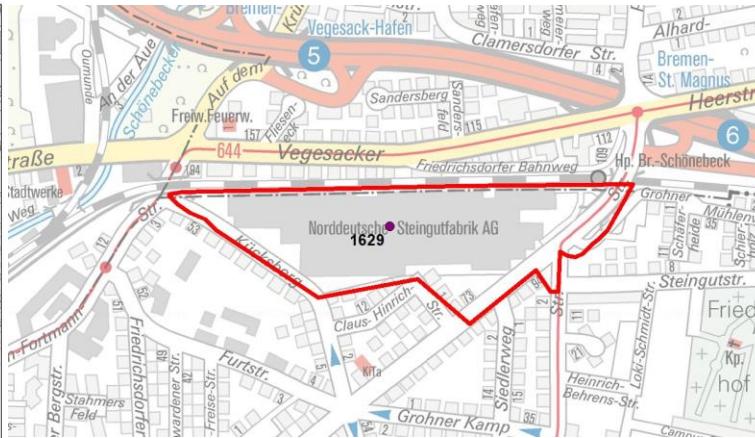
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|--------------|-----------------|-------------------------------|---|--|---|---------------------------------|
| 2519A | Überseeinsel | Beschlossen | Staffel- u. Gewerbeplan 45 | Überwiegend GE (ca. 37.000m ²) | MU (ca. 28.2000m ²)/SO (ca. 1.800m ²)/Rest Grün/Verkehr | 8.500 | 28.500 |



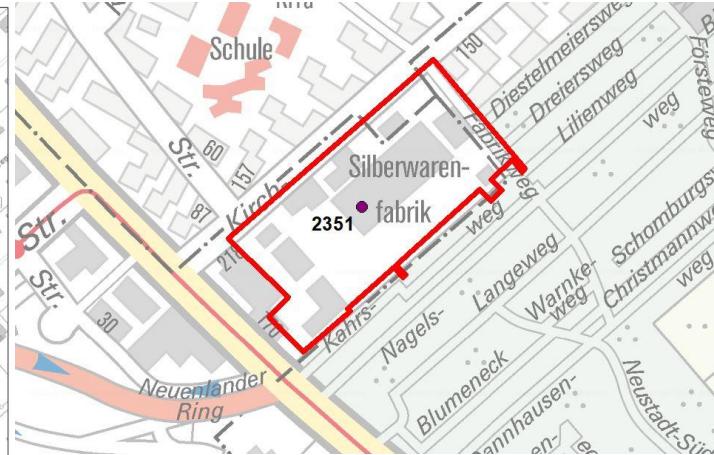
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---|---|--|------------------------------|
| 1629 | Bremen-Vegesack (Steingut) | öffentl. Auslegung | Für den Hauptbereich nicht vorhanden | §34/gew. genutzt (ca. 100.000m ²) | GE (ca. 47.000m ²)/MU (ca. 28.000m ²)/Rest Grün/Verkehr | 55.400 | 44.600 |



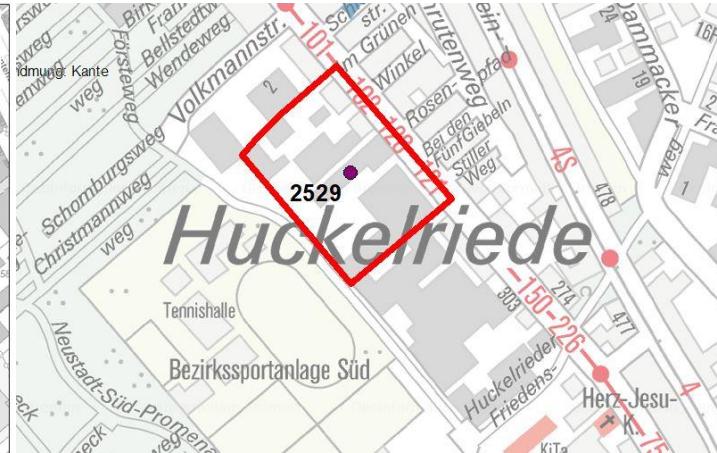
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE- Verlust in m ² |
|--------|-----------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|---|--|-------------------------------------|
| 2351 | Koch + Bergfeld Areal/Kirchweg | beschlossen | 561 | GE (ca. 40.000m ²) | MU (ca. 33.400m ²)/Rest Grün/Verkehr | 10.000 | 30.000 |



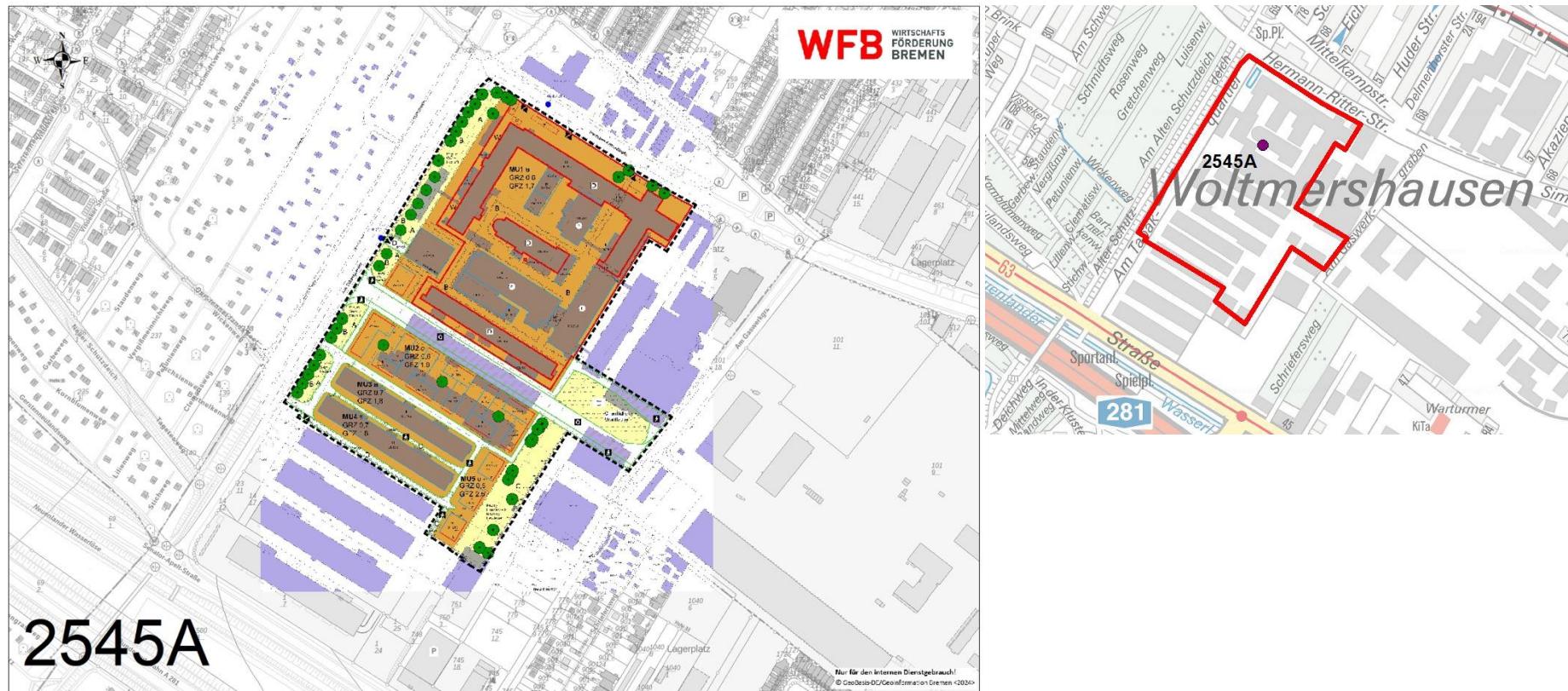
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|-------------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|--|--|------------------------------|
| 2529 | Kornquartier/Kornstraße | beschlossen | 561 | GE (ca. 31.000m ²) | MU (ca. 26.700m ²)/Rest Grün/Verkehr | 8.000 | 23.000 |



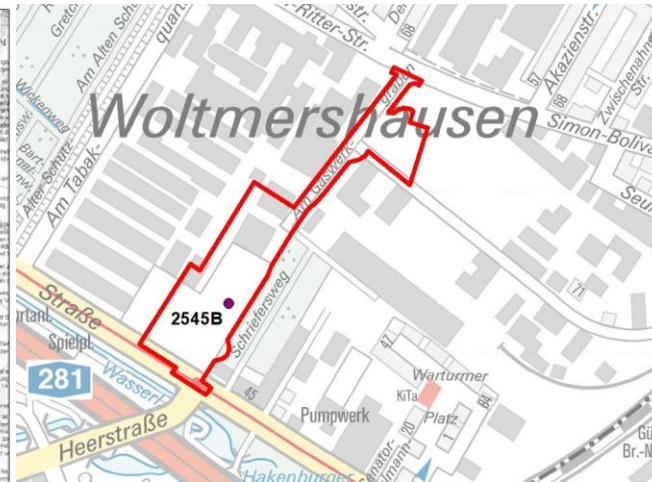
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|------------------------------|-----------------|--------------|---------------------------------|--|--|------------------------------|
| 2545A | Woltmershausen/ Brinkmann | beschlossen | 2115 | GE (ca. 103.000m ²) | MU (ca. 70.000m ²)/Rest Grün/Verkehr | 21.000 | 82.000 |



B: Umnutzung von GE-Standorten

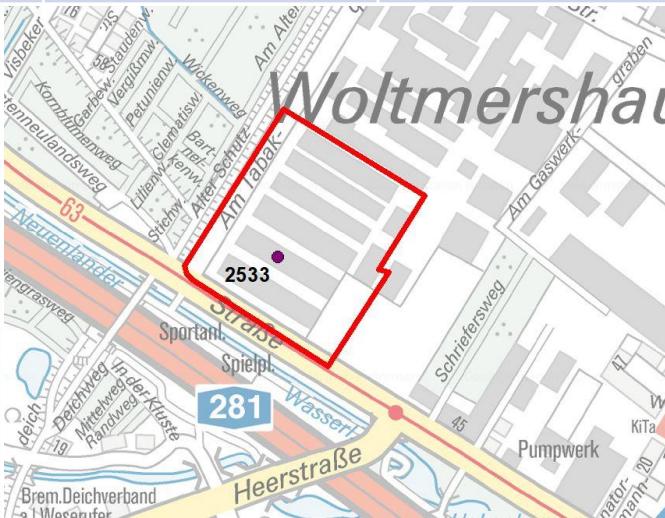
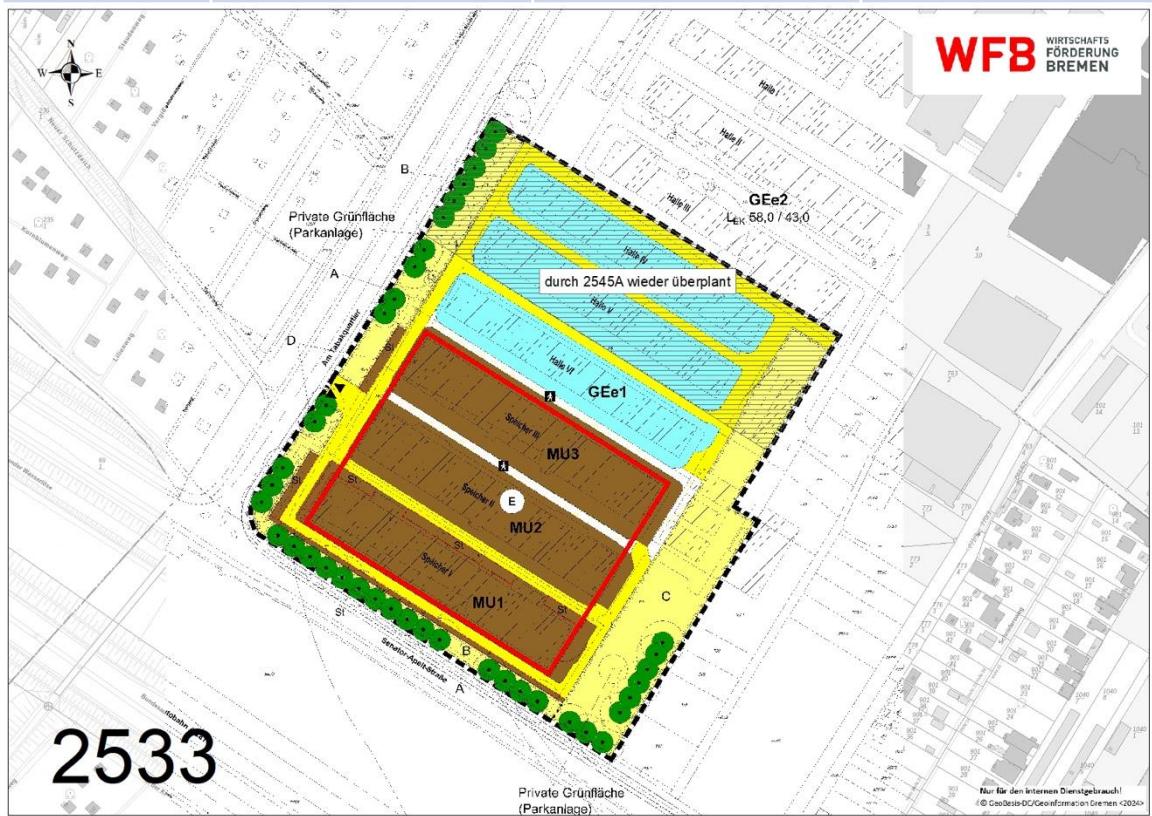
| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|------------------------------|--------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|
| 2545B | Woltmershausen/ Brinkmann | öffentl. Auslegung | 2115 | GE (ca. 24.500m ²) | MU (ca. 24.500m ²) | 7.400 | 17.100 |



2545B

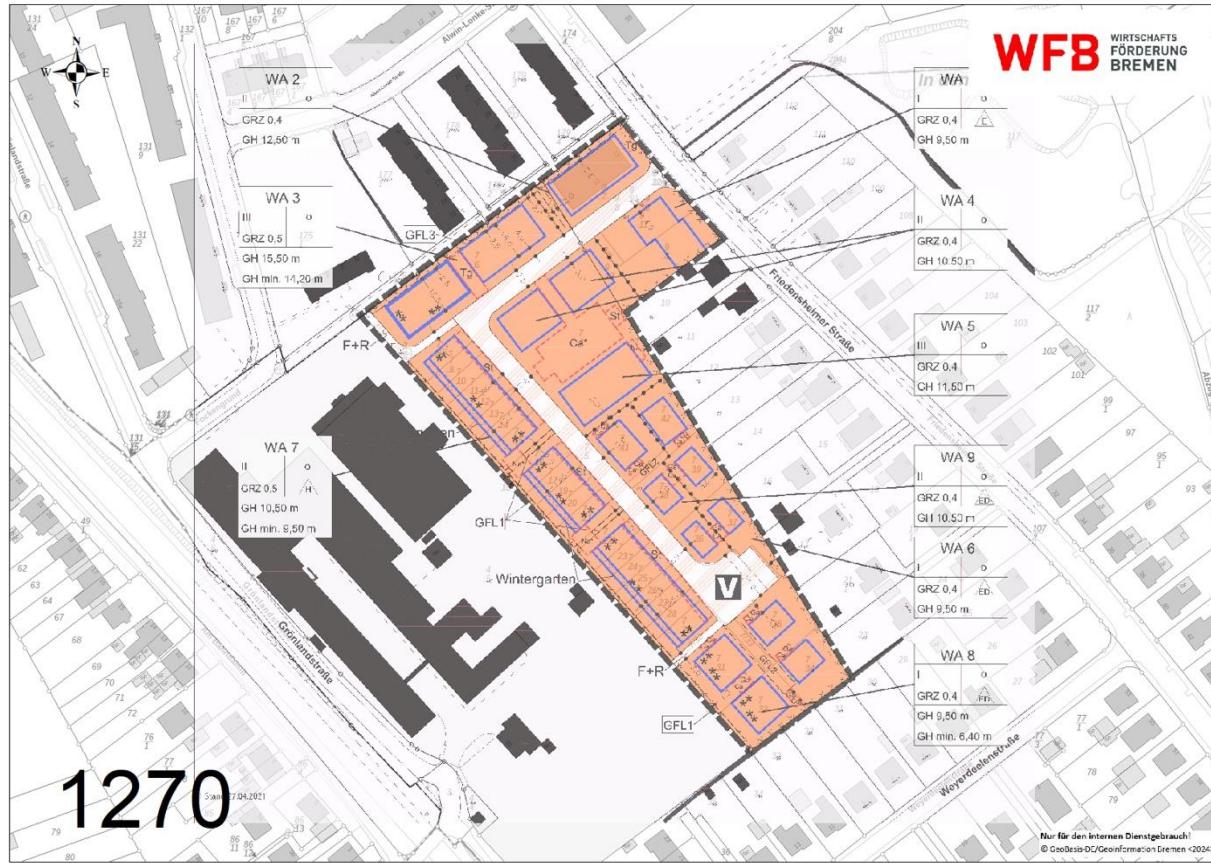
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|--|--|------------------------------|
| 2533 | Woltmershausen/ Brinkmann | beschlossen | 2115 | GE (ca. 43.000m ²) | GE (ca. 5.000m ²)/MU (ca. 19.200m ²)/Rest Grün/Verkehr | 10.800 | 32.200 |



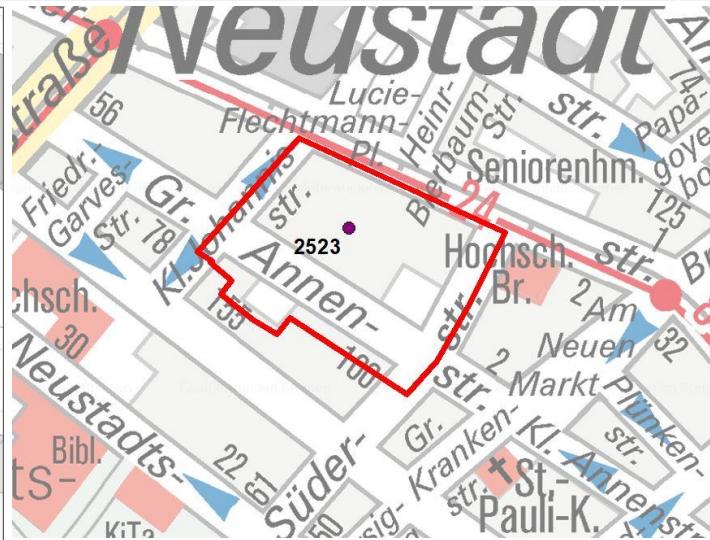
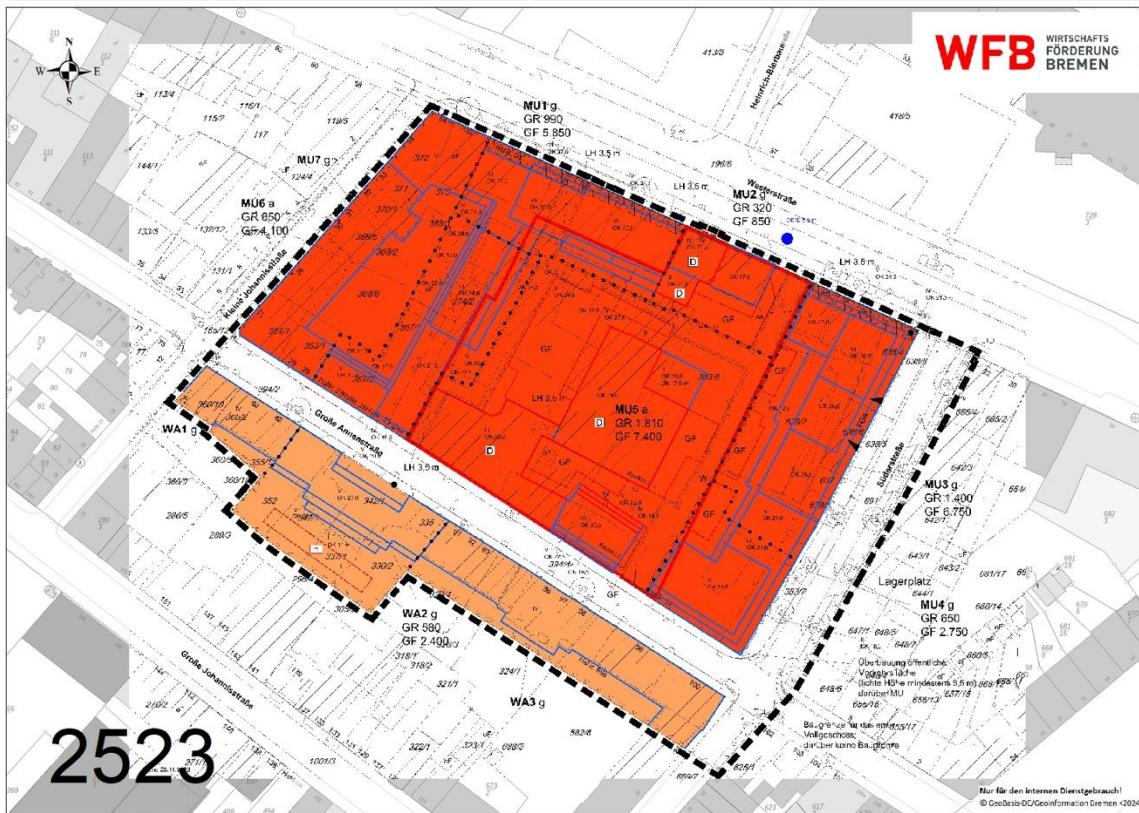
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|-------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|---|--|------------------------------|
| 1270 | Burglesum/ nord-östlich Dreiha-Werk | beschlossen | 348A | GE (ca. 15.600m ²) | WA (ca. 15.600m ²) inkl. Erschließungsstraße | 0 | 15.600 |



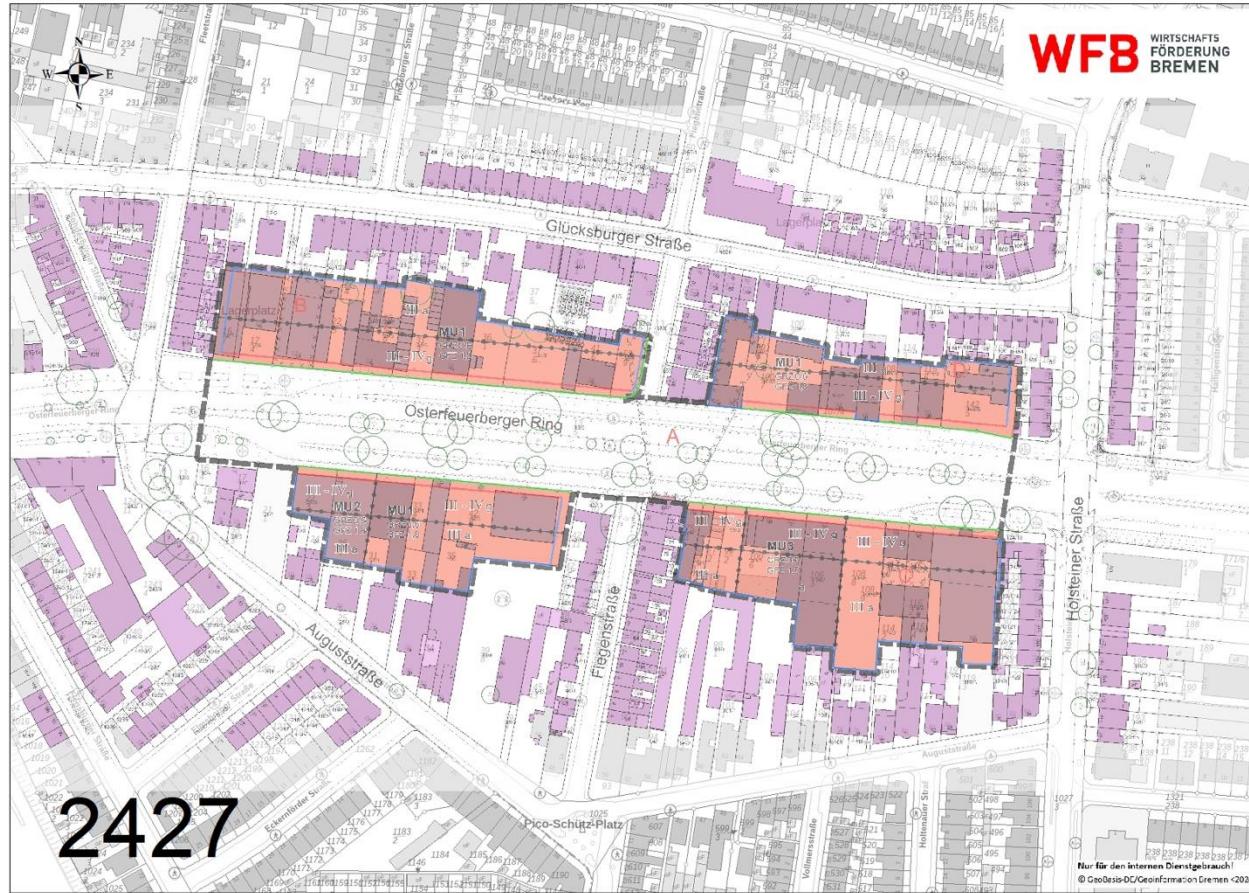
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|----------------------|-----------------|--------------------------------|---|--------------------------------|--|------------------------------|
| 2523 | Alte Neustadt/Hachez | beschlossen | Staffelbau- und Gewerbeplan 93 | überwiegend GE/Randbereich MI1 (insg. ca. 11.500m ²) | MU (ca. 11.500m ²) | 3.500 | 8.000 |



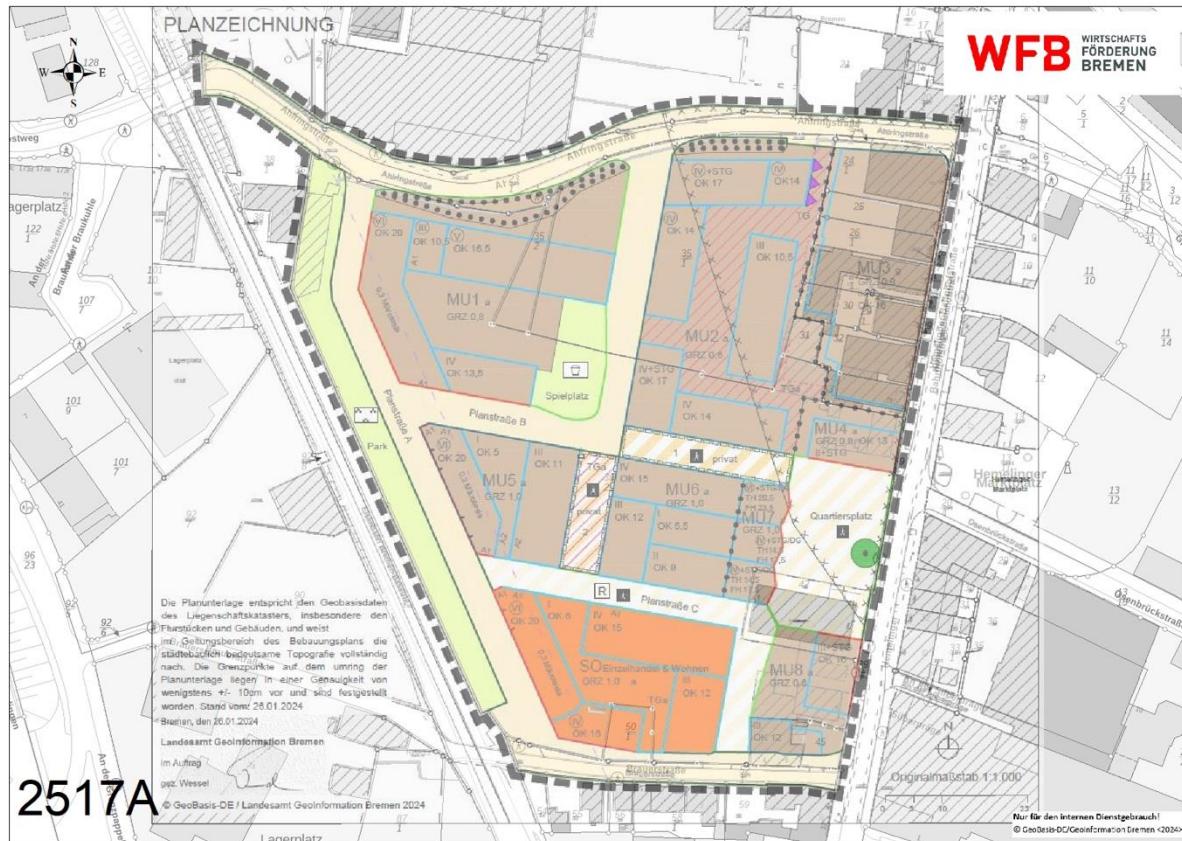
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|-----------------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| 2427 | Walle/Osterfeuerberger Ring | beschlossen | 1821/2067 | GE (ca. 18.000m ²) | MU (ca. 18.000m ²) | 5.400 | 12.600 |



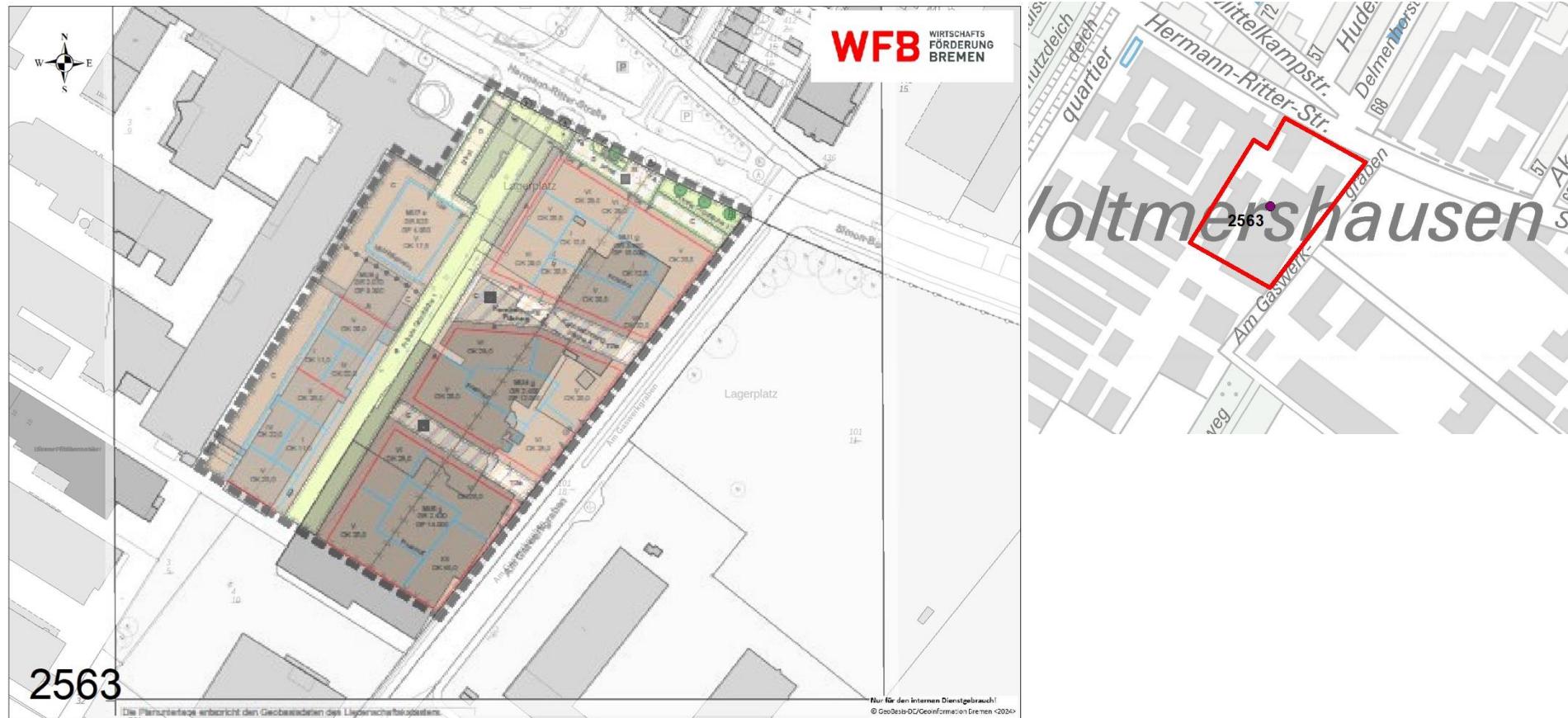
B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|--------------------------|--------------------|--------------|---|--|--|------------------------------|
| 2517A | Könecke-CocaCola-Gelände | Öffentl. Auslegung | 415 | Gewerbeklasse II und III (ca. 38.000m ² insg.) | MU (ca. 22.000m ²)/SO (3.500m ²) | 8.000 | 30.000 |



B: Umnutzung von GE-Standorten

| B-Plan | Bereich | Verfahrensstand | Alter B-Plan | Alte Festsetzung | Neue Festsetzung | Neuer erwarteter GE-Anteil (30% bei MU/MI) in m ² | GE-Verlust in m ² |
|--------|--------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------------------|--|--|------------------------------|
| 2563 | Woltmershausen/Rew e-Sportwelt-Areal | Öffentl. Auslegung | 2115 | GE (ca. 23.000m ²) | MU (ca. 17.000m ²)/Rest Grün/Verkehr | 5.000 | 12.000 |



Teil C: Flächen- und projektbezogene Betrachtung

1. Sondervermögen „60 ha-Ziel“
2. Steckbriefe zu weiteren Flächen
3. Bericht zur Handwerksstrategie
4. Gewerbegebietsmanagement
5. Bericht zur Handlungsstrategie NOPS

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anlass: Mit der Verständigung zwischen Senat und CDU auf die Einrichtung eines Sondervermögens „klimaneutrale Transformation der Wirtschaft“ wurde vereinbart, bis zum Ende der Legislaturperiode Gewerbe-/Industriegebiete mit einer Fläche von mindestens **60 ha** zu entwickeln.

Der Beschluss lautet wie folgt:

1. *Die Bürgerschaft (Landtag) stellt fest, dass die Entwicklung, das heißt Planung und Erschließung, von Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Fläche von mindestens 60 Hektar bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Transformation und Stärkung der Wirtschaft in Bremen und Bremerhaven ist. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, in der laufenden Legislaturperiode entsprechende Erschließungsmaßnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen einzuleiten und der Fachdeputation jährlich spätestens drei Monate vor Beratung des Sondervermögensausschusses über die Fortführung des Sondervermögens einen Bericht über die Maßnahmen vorzulegen.*

Der Beschluss der Bürgerschaft zur Erschließung der 60 ha bezieht sich auf das Land Bremen, deren Umsetzung im Rahmen einer „Steuerungsrunde Controlling 60 ha Ziel“ unter Federführung von SWHT (Abteilung 1) sowie den Senatsressorts SBMS, SUKW, SK und SF sowie dem Magistrat Bremerhaven, der BIS Bremerhaven und der WFB begleitet werden soll.

Die Finanzierung der Flächenentwicklungen ist im Rahmen der regulären Haushaltsaufstellungen bereitzustellen und erfolgt nicht über das Sondervermögen „klimaneutrale Transformation der Wirtschaft“ (2024-2027 414,93 Mio.€). Die Erschließung erfolgt im Rahmen des GEP2030 und den entsprechenden Planungen und Beschlüssen für Bremerhaven.

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Erschließungsleistung 2024-2027 (Angaben in ha):

| Projekt | 2024 | | 2025 | | 2026 | | 2027 | | Summe |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|----------|------------|----------|-------------|----------|-------------|
| | Prognose | Ist | Prognose | Ist | Prognose | Ist | Prognose | Ist | |
| Kämmerei-Quartier | 0 | 0 | 0,5 | 0 | 0 | 0 | 3,2 | 0 | 3,7 |
| Steindamm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,9 | 0 | 1,9 |
| Gewerbepark Hansalinie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 36,5 | 0 | 36,5 |
| Airport-Stadt / Hanna-Kunath-Str. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,6 | 0 | 4,6 |
| GVZ | 12,5 | 12,5 | 0,7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13,2 |
| Restbestand Bayernstraße | 0 | 0 | 2,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,2 |
| Lunedelta * | 0 | 0 | 1,2 | 0 | 0 | 0 | 11,9 | 0 | 13,1 |
| Carl Schurz Gelände | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,2 | 0 | 1,2 |
| Weserportstraße | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,0 | 0 | 0 | 0 | 5,0 |
| Carsten-Lücken Straße | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5,0 | 0 | 5,0 |
| Gesamt Stadt Bremen | 12,5 | 12,5 | 3,4 | 0 | 0 | 0 | 46,2 | 0 | 62,1 |
| Gesamt Bremerhaven | 0 | 0 | 1,2 | 0 | 5,0 | 0 | 17,2 | 0 | 24,3 |
| Gesamt Land Bremen | 12,5 | 12,5 | 4,6 | 0 | 5,0 | 0 | 64,3 | 0 | 86,4 |

* Vorbehaltlich der Finanzierung können in 2027 die 11,9 ha erschlossen werden.

- ⇒ Projekte Kämmerei-Quartier, Gewerbepark Hansalinie, und GG Steindamm sind mit hoher Priorität weiter zu verfolgen; personelle und finanzielle Mittel sind hier zu konzentrieren!
- ⇒ Auswirkungen für die Projekte Airport-Stadt (ÜSS/Piek 17, GG Reedeich und GG Nußhorn) sind zu prüfen.

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Hanna-Kunath Straße

- Nettogewerbefläche: ca. 4,6 ha
- Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit: **voraussichtlich 1. Quartal 2027**

Bauleitplanung – B-Plan 2514:

F-Plan: 05.05.2025 (32. Änderung)

PAB: 2018

Abschluss: Beschlussfassung Stadtbürgerschaft am 05.05.2025

Erschließung:

Mittelbereitstellung Planungskosten: Projektbegleitend 2019-2025

Abschluss Planung LPH4: Mitte 2025

Mittelbereitstellung Umsetzungskosten: Mitte / Ende 2025

Ausschreibung / Vergabe: 2025

Baubeginn: 2026

Abschluss: 1. Quartal 2027



C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Hanna-Kunath Straße:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|--|--|---|---|
| • Weiterführung Kampfmittelräumung (musste aufgrund der Witterung bis ca. 05/25 unterbrochen werden) | • | • WFB | • 05/25 |
| • Rodung (weil B-Plan Beschluss noch nicht vorliegt, durften geschützte Bäume nicht gefällt werden) | • Besteht hier Abwägungsspielraum, um noch im 1. Quartal 2025 die Rodung umzusetzen (SUKW) | • WFB, SUKW | • 1. Quartal 2025 |
| • Einreichung Anträge wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für Hanna-Kunath-Straße und Kladdinger Wiesen | • kurzfristige Vorbereitung vorzeitige Bearbeitung, Beteiligungsverfahren SUKW | • WFB / SUKW/ Niedersächsische Naturschutzbehörde | • jetzt |
| • Abschluss B-Plan-Verfahren | • Ggf. verkürzte Abstimmungsverfahren der Vorlage bei SBMS | • SBMS | • 05.05.25 Beschluss Stadtbürgerschaft |
| • Erschließungsplanung TÖB-Verfahren | • Frühzeitige Vorbereitung WFB • Einhaltung der TöB-Frist durch Beteiligte | • SBMS, SUKW, SWHT, WFB | • April 2025 |
| • Abstimmung Planung AES | • Abstimmung Planung AES (Wall / Kompensationsmaßnahme und Gewässerverfüllung) | • WFB, SBMS, SWHT | • Jetzt Antragscoaching über WFB dem Unternehmen anbieten • Vorgespräch durch SWHT geplant |

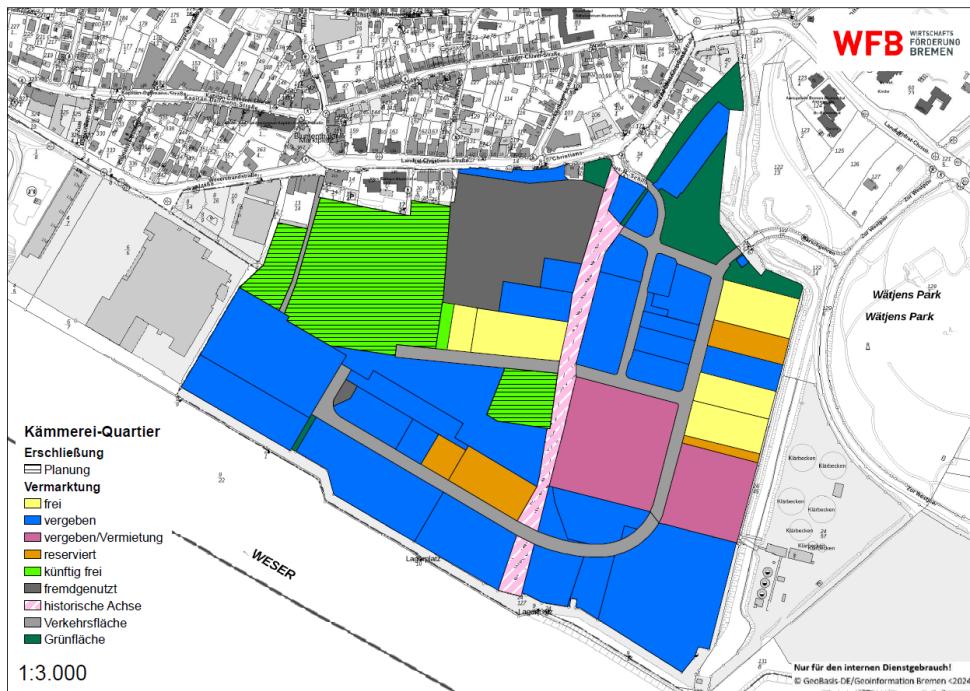
C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Hanna-Kunath Straße:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|--|--|---------------|---|
| • Mittelbereitstellung Erschließung | <ul style="list-style-type: none"> Frühzeitige Vorbereitung der Gremienbefassungen (Senat, Depu, HaFA) Ggf. getrennte Gremienbefassung (Aufhöhung, Erschließung) | • SWHT, WFB | <ul style="list-style-type: none"> Vorbereitung der Senatsvorlage bereits beginnen Abschluss der Vorlagen erst nach TÖB-Beteiligung möglich |
| • Baufachtechnische Zuwendungsprüfung (BZP) | <ul style="list-style-type: none"> Frühzeitige Anmeldung der BZP | • SBMS, WFB | <ul style="list-style-type: none"> Zeitnahe Vorbereitung durch WFB Prioritäre Bearbeitung durch SBMS |
| • Objektplanungsleistungen (Straßen- und Kanalbau, Freianlagenplanung) | <ul style="list-style-type: none"> Konzentrierte Prüfung und Freigabe der Ausführungsplanungen durch die Unterhaltungspflichtigen | • WFB, Ämter | |
| • Geländeaufhöhung (einschließlich Grabenverfüllung nach Vorlage wasserrechtl. Plangenehmigung) | <ul style="list-style-type: none"> Führzeitige Vorbereitung der Ausschreibung Beantragung vorzeitiger Maßnahmenbeginn | • WFB, SWHT | <ul style="list-style-type: none"> Kurzfristige Vorbereitung der Ausschreibung / Vergabe GRW-Antragstellung BAB |
| • Bau von Straße und Entwässerung nach Abschluss Bodensetzungen (WFB) | <ul style="list-style-type: none"> Führzeitige Vorbereitung der Ausschreibung Beantragung vorzeitiger Maßnahmenbeginn | • WFB, SWHT | <ul style="list-style-type: none"> Zeitnahe Vorbereitung der Ausschreibung / Vergabe GRW-Antragstellung BAB |

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Kämmerei-Quartier:



- Rahmenplanung ist abgeschlossen, jetzt Bauleitplanung.
- Hierbei sind erhöhte Flächenbedarfe der Schulen (ca. 6 ha insges.; Außenraum, Stellplätze, Sportanlagen) zu berücksichtigen
- Nettogewerbefläche: ca. 3,7 ha
- Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit: voraussichtlich 2027

Hier werden auch Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.

Bauleitplanung – B-Plan 1580:

F-Plan:

PAB: 02.05.2019

Aktueller Stand: Erarbeitung Bauleitplanung, allerdings wurde zuletzt ein Bearbeitungszeitraum von mind. 24 Monaten signalisiert
Abschluss: nunmehr bei Berücksichtigung der 24-monatigen **Erstellung des B-Plans: 1. Quartal 2027, damit ist die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen in 2027 nicht zu leisten!**

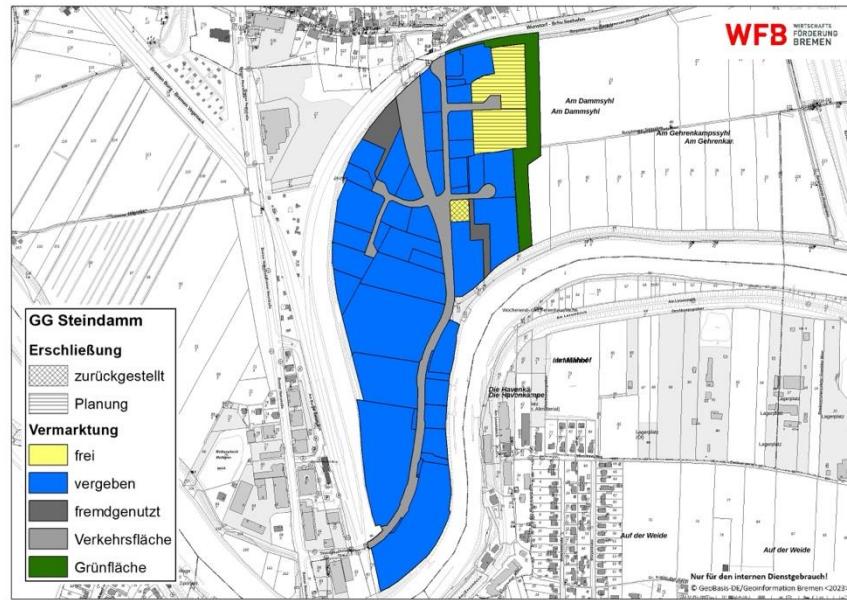
C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Kämmerei-Quartier:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung Bauleitplanung, Wobei eine Bearbeitungsdauer von 24 Monaten signalisiert wurde | <ul style="list-style-type: none"> Prioritäre Bearbeitung der Bauleitplanung | <ul style="list-style-type: none"> SBMS | <ul style="list-style-type: none"> jetzt |
| <ul style="list-style-type: none"> Ermittlung der Kosten für die ersten Planungsphasen | | <ul style="list-style-type: none"> WFB | <ul style="list-style-type: none"> jetzt |
| <ul style="list-style-type: none"> Abbruch der Hallen 200/210 | | <ul style="list-style-type: none"> WFB | <ul style="list-style-type: none"> 2025/2026 |
| <ul style="list-style-type: none"> Finanzierung und Ausschreibung der Projektplanung | | <ul style="list-style-type: none"> WFB, SWHT | <ul style="list-style-type: none"> 2025/2026 |
| <ul style="list-style-type: none"> Abschluss Bauleitplanung | | | <ul style="list-style-type: none"> 1. Quartal 2027 |
| <ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung von erschlossenen Teilflächen | | | <ul style="list-style-type: none"> 4. Quartal 2027 |

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Erweiterung GG Steindamm:



- Aufgrund schlechter Bodenverhältnisse längerer Entwicklungszeitraum (Auflast)
 - Nettogewerbefläche: ca. 1,9 ha
 - Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit: voraussichtlich 2027

Bauleitplanung – B-Plan 1202:

F-Plan: Gewerbe

Abschluss: 02.06.1997

Hier werden auch Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.

Erschließung:

Mittelbereitstellung Planungskosten LPH: 2020

Abschluss Planung LPH4: 2024

Mittelbereitstellung Bau- und Planungskosten LPH 5-8 : 2025

Baubeginn: 2025 bis 2026

Abschluss: 2027 bis 2028

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Erweiterung GG Steindamm:

Aktuelle Meilensteine:

- Abschluss Planung LPH 4: 2024 ✓
- Mittelbereitstellung Baukosten 1. Quartal 2025 ✓

Beschleunigungsmaßnahmen:

- Verkürzte Bearbeitungszeit der Finanzierungsentscheidung
- Beginn der weiteren Planungsleistungen vor dem offiziellen Beschluss der Senatsvorlage → Finanzierung für den Fall der Ablehnung der Vorlage ist zu klären

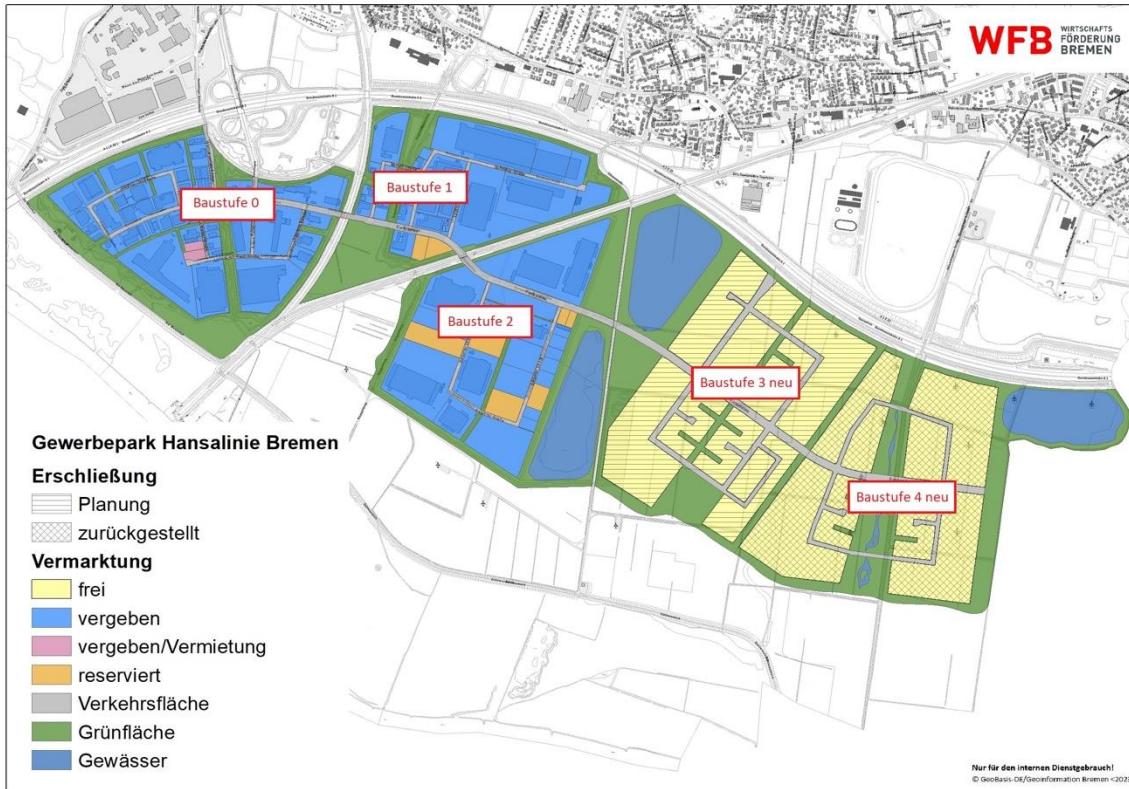
C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Erweiterung GG Steindamm:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|--|---|---------------|---|
| • Mittelbereitstellung Erschließung | • frühzeitige Vorlagenerstellung und Mittelbereitstellung | • SWHT, WFB | • Vorbereitung der Senatsvorlage bereits beginnen • Abschluss der Vorlagen erst nach TöB-Beteiligung möglich |
| • Baufachtechnische Zuwendungsprüfung (BZP) | • Frühzeitige Anmeldung der BZP | • SBMS, WFB | • Zeitnahe Vorbereitung durch WFB • Prioräre Bearbeitung durch SBMS |
| • Objektplanungsleistung LP 4-8 • Straßen- und Kanalbau, Geländeaufhöhung | • Konzentrierte Prüfung und Freigabe der Ausführungsplanungen durch die Unterhaltungspflichtigen • Führzeitige Vorbereitung der Ausschreibung • Beantragung vorzeitiger Maßnahmenbeginn | • WFB, Ämter | |
| • Verfolgung der Bodensetzungen | | • WFB | • Kurzfristige Vorbereitung der Ausschreibung / Vergabe • GRW-Antragstellung BAB |
| • Bau von Straße und Entwässerung nach Abschluss Bodensetzungen (WFB) | • Führzeitige Vorbereitung der Ausschreibung • Beantragung vorzeitiger Maßnahmenbeginn | • WFB, SWHT | • Zeitnahe Vorbereitung der Ausschreibung / Vergabe • GRW-Antragstellung BAB |

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Gewerbepark Hansalinie 3. Baustufe:



- Nettogewerbefläche: 67,3 ha, 1. Bauabschnitt 36,5 ha
- Entwicklung als nachhaltiges Gewerbegebiet
- Erschließung der Baustufe 3 erfolgt unter Berücksichtigung kleinteiliger Grundstücke. Diese sollen voraussichtlich ab 2028 zur Verfügung stehen.
- Erste erschlossene Grundstücke werden ab 2027 zur Verfügung stehen.

Hier werden auch Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.

Bauleitplanung – B-Plan 2516:

F-Plan: 10.11.2022

Abschluss: 11.11.2022

Aktueller Stand: Ausschreibung Sandgewinnung/Gewässerbau 1. Quartal 2025

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Gewerbepark Hansalinie 3. Baustufe:

Erschließung:

Mittelbereitstellung Planungskosten: 2018

Abschluss Planung:

Mittelbereitstellung Umsetzungskosten:

- Vorbereitende Maßnahmen 2020
- Sandaufhöhung 2025
- Erschließung 2024 1. BA

Ausschreibung / Vergabe: 2025

Baubeginn: 2025 (mit Sandaufhöhung)

In Teilen Fertigstellung ab: 2027

Abschluss: 2029

Voraussetzung für weite Teile der Erschließung der 3. BS
GHB ist aus Sicht des Verkehrsressorts eine **weitere**
(zunächst provisorische) **Anbindung an die BAB A1**
nötig; Finanzierung ist gesichert, Antragstellung beim
Bund wurde versandt

Aktuelle Meilensteine:

- Wasserrechtliche Plangenehmigung liegt seit Mitte September 2024 vor ✓
- Bereitstellung Erschließungsmittel in Höhe von rd. 22 Mio. € für die Erschließung des 1. BA in Höhe von 36,5 ha. ✓
- Ausschreibung Sandaufhöhung wird vorbereitet

Steuerungsmaßnahmen:

- Zuordnung von für andere Projekte vorgesehenen Mittel zur Erschließung eines weiteren Bauabschnitts

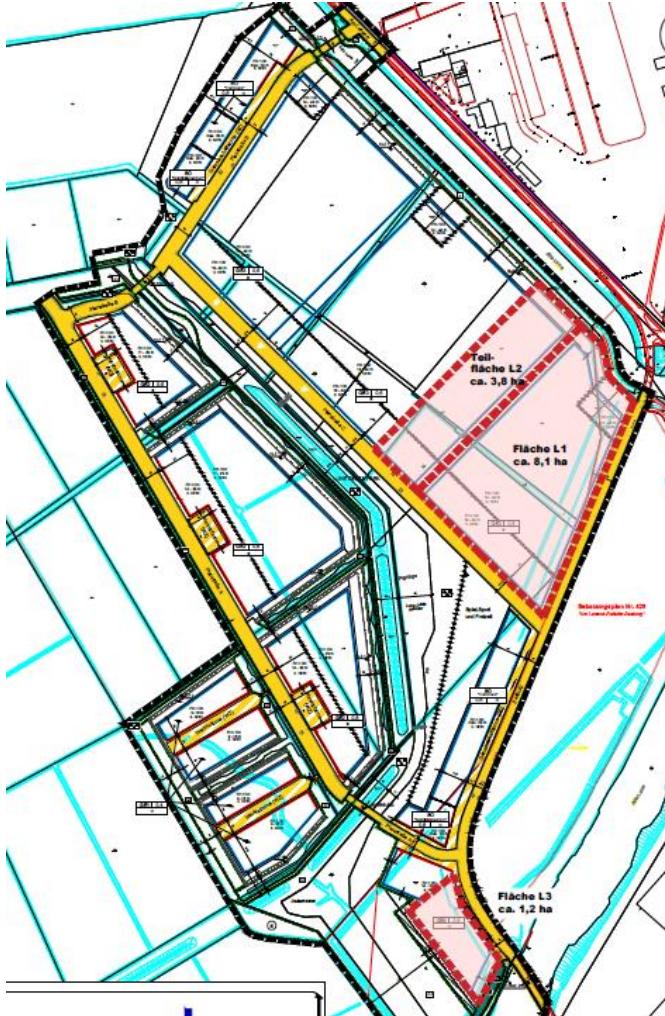
C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Gewerbepark Hansalinie 3. Baustufe:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|---|---|---------------|------------------------|
| • Wasserrechtliche Plangenehmigung | • ist erfolgt | • SWHT, WFB | • Liegt seit 9/24 vor |
| • Bereitstellung Erschließungsmittel in Höhe von rd. 22 Mio. € für die Erschließung des 1. BA 3. Baustufe | • ist erfolgt | • SWHT | • erfolgt |
| • Baufachtechnisch Zuwendungsprüfung | • zügige BFZ ist erfolgt | • SBMS | • erfolgt |
| • Beauftragung ökologische Baubegleitung | • Erste Ausschreibung: kein Bieter • Zweite Ausschreibung: Auftrag erteilt | • WFB | • erfolgt |
| • Ausschreibung Sandgewinnung / - Aufhöhung und Gewässerbau vorbereiten | • Vorbereitung der Ausschreibung | • WFB | • Ende März 2025 |
| • Verfolgung Bodensetzungen | | • WFB | |
| • Weitere Anbindung an die BAB A1 | • Einreichung der vorbereiteten Antragstellung beim Bund ist durch SBMS vorbereitet • Abstimmung mit Achim erfolgt derzeit | • SBMS | • zeitnah |
| • Verlängerung Europa-Allee vorbereiten | | | |

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Lunedelta:



- Nettogewerbefläche: 13,1 ha
- Entwicklung als nachhaltiges Gewerbegebiet
- Erschließung über bestehendes Straßennetz
- Erste 1,2 ha erschlossene Grundstücke stehen ab Mitte 2025 zur Verfügung, sowie weitere 11,9 ha bis Ende 2027 (**vorbehaltlich der Finanzierung**).

Bauleitplanung – B-Plan 494:

F-Plan: liegt vor

Abschluss: erfolgt

Aktueller Stand: beschlossen am 13.09.2024

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Lunedelta:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|---|--|---------------|---|
| • Aufsandung 1.BA (1,2 ha) | | • BIS | • In Kürze abgeschlossen |
| • Aufsandung 2.BA (11,9 ha) | • Mittelbereitstellung erforderlich ff. | • BIS | • bis Ende 2027 |
| • Überarbeitung Entwurfsplanung/ Baugenehmigungsunterlage | | • BIS | • 2 Monate ab Mittelbereitstellung |
| • Genehmigung des Bauantrags | | • BOA | • 2 Monate |
| • Erstellung der Ausschreibung und Vergabe (EU-weit) der Bauleistung | | | • 6 Monate, aber parallel startend zum Genehmigungsverfahren |
| • Ausführung Bauauftrag Aufsandung | | • BIS | • 8 Monate |
| • Setzungszeit | | • BIS | • 9 Monate |
| • Abtrag der Auflast | | • BIS | • 4 Monate |

Gesamtzeitraum nach Mittelbereitstellung: 29 Monate;

Mittelbereitstellung im Juli 2025 erforderlich, um in 2027 die Fläche zur Verfügung stellen zu können.

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Carl-Schurz-Gelände:



- Nettogewerbefläche: 1,2 ha
- Abbruch eines Gebäudekomplexes
- Erschließung über vorhandenes Straßennetz
- Fläche kann ab 2027 zur Verfügung stehen
- Mittelbereitstellung erforderlich

Bauleitplanung – B-Plan 1981:
F-Plan: vorhanden
B-Plan: vorhanden

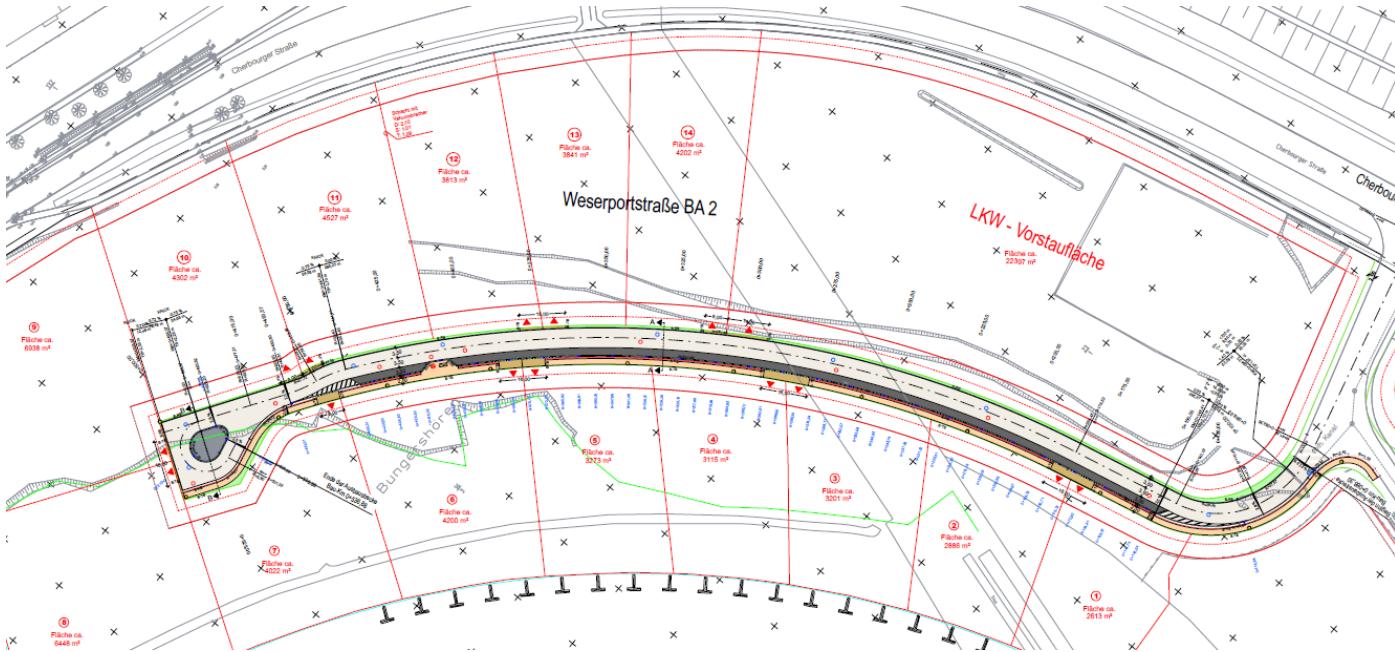
C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Carl-Schurz-Gelände:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|---|---|---------------|------------------------|
| • Erarbeitung der Gremienbeschlüsse für Planungs- und Baumittel | | • BIS/SWHT 3 | • 06/2025 |
| • Beschlüsse erfolgt | | • SWHT 3 | • 10/2025 |
| • Planung des Rückbaus | • Mittelbereitstellung erforderlich ff. | • BIS | • bis 02/2026 |
| • Rodungsarbeiten | | • BIS/U-Amt | • bis 02/2026 |
| • Genehmigung Abbruchantrag | | • BIS/BOA | • 04/2026 |
| • Rückbau des Gebäudes/Flächenherrichtung | | • BIS | • 06/2027 |

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Weserportstraße:



- Nettogewerbefläche: 5,0 ha
- Entwicklung als Gewerbegebiet
- Finanzierung gesichert (GRW)
- Entwurfsplanung abgeschlossen
- BZP erfolgt
- Baumaßnahme Mitte 2026 baulich abgeschlossen.
- Erste erschlossene Grundstücke können ab Mitte/Ende 2026 zur Verfügung stehen.

Bauleitplanung – B-Plan 1981:

F-Plan: liegt vor

B-Plan liegt vor

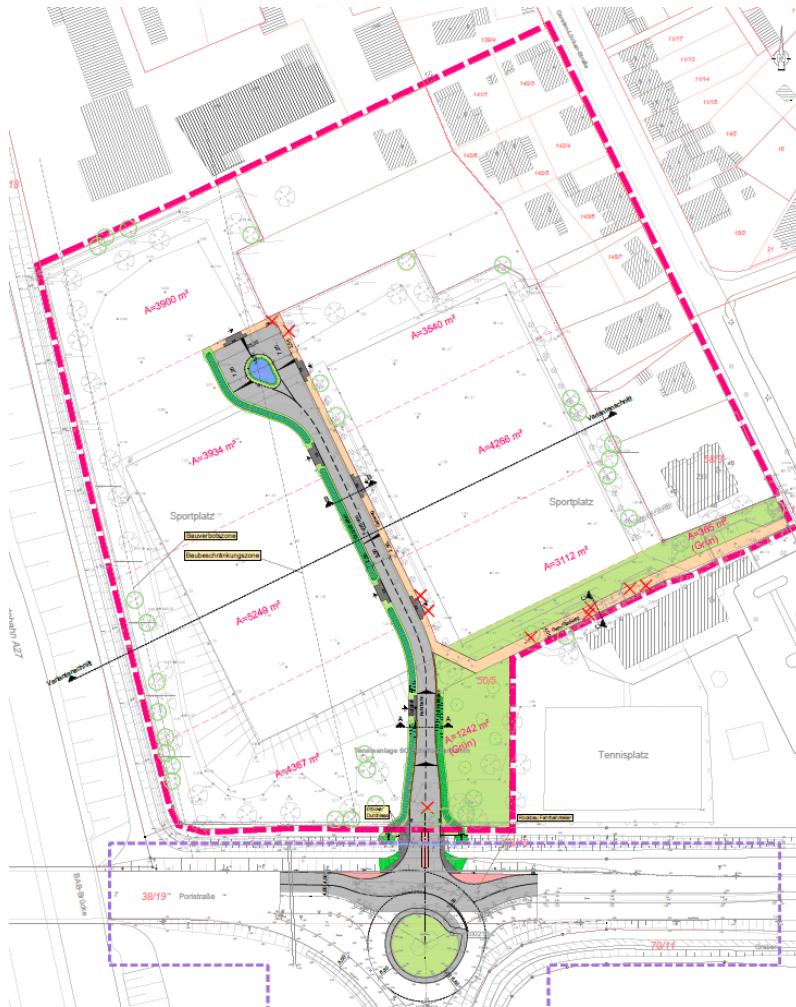
C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Weserportstraße:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|------------------------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| • Ausschreibung der Bauleistung | | • BIS | • in 03/2025 erfolgt |
| • Vergabe und Beginn Bauausführung | | • BIS | • Geplant in 05/2025 |
| • Fertigstellung der Maßnahme | | • BIS | • Geplant in 06/2026 |

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Carsten-Lücken-Straße:



- Nettogewerbefläche: 5,0 ha
- Entwicklung als Gewerbegebiet
- Bau der Erschließung erforderlich
- Finanzierung der Baumittel erforderlich
- Erste erschlossene Grundstücke werden ab 2027 zur Verfügung stehen.

Bauleitplanung – B-Plan in Ausarbeitung:

F-Plan: in Arbeit

B-Plan: Aufstellungsbeschluss und vorgezogene Beteiligung der TÖB erfolgt

Abschluss: ca. 12/2025

Aktueller Stand: Überarbeitung der Entwurfsplanung bis 05/2025

C: Sondervermögen 60 ha-Ziel

Anstehende Meilensteine Carsten-Lücken-Straße:

| Aktuelle Meilensteine | Steuerungsmaßnahmen | Zuständigkeit | Zeitplan – Stand 02/25 |
|--|-------------------------------------|---------------|---------------------------|
| • Fertigstellung Entwurfsplanung | | • BIS | • 05/2025 |
| • Aufstellung B-Plan | | • SPA | • 12/2025 |
| • Vorlagenerstellung für Baumittel nach BZP zur Gremienbefassung | | • BIS | • bis 10/2025 (Beschluss) |
| • Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe | • Mittelbereitstellung erforderlich | • BIS | • bis 03/2026 |
| • Bauliche Umsetzung | • Mittelbereitstellung erforderlich | • BIS | • 04/2026 bis 09/2027 |

C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

Gewerbegebiet Nußhorn:



- Verständigung zwischen SWAE (heute SWHT) und SKUMS (heute SBMS und SUKW) zu den Grundsätzen der Flächenentwicklung
- Nettogewerbefläche: ca. 2,6 ha
- **Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit: frühestens 2029**
- Infolge der zeitaufwendigen Verständigung im Hinblick auf die Erschließung des Areals bei möglichst Erhalt der vorhandenen, das Areal querenden Baumallee und der sich hieraus ergebenden, zeitaufwendigen Prüfprozesse muss nunmehr die für das B-Plan-Verfahren notwendige ökolog. Bestandskartierung erneut durchgeführt werden. Hieraus ergibt sich eine weitere zeitliche Verzögerung von 1,5 Jahren.

Bauleitplanung – B-Plan:

F-Plan: Gewerbe

PAB: 05.10.2006

Aktueller Stand: B-Plan-Verfahren
wird vorbereitet

Abschluss: 2025/2026

Erschließung:

Mittelbereitstellung Planungskosten: 2018

Abschluss Planung: 2026

Mittelbereitstellung Umsetzungskosten: 2027

Ausschreibung / Vergabe: 2027

Baubeginn: 2028

Abschluss: 2029

**Hier werden auch Flächen für Handwerk
und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.**

C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

Bremer Industrie-Park, 6. Bauabschnitt:



- Planungen und Bauleitplanung für die Entwicklung des 6. Bauabschnitts wurde begonnen. Hier wird neben der im Rahmen der Dekarbonisierung der Stahlwerke erforderlichen Vorhaben („Energieknoten“; Umspannwerk, Konverter, Leitungstrasse; Vorhabenträgerin: TenneT) die Errichtung eines 2. Kraftwerks der swb berücksichtigt. Diese Vorhaben werden rd. 43,6 ha des 6. BA in Anspruch nehmen.
- Das Raumordnungsverfahren mit der TenneT TSO GmbH als Vorhabenträger für den Energieknoten wurde abgeschlossen.
- **Mit dem Beginn der Erschließung ist frühestens im Jahre 2028 zu rechnen.**

Hier werden auch Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.

C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

Bremer Industrie-Park, 6. Bauabschnitt:

- Bruttogewerbefläche: ca. 30 ha abzgl. Umspannwerk und Versorgungsleitungen ...
- Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit: voraussichtlich ab 2029



Bauleitplanung – B-Plan:

F-Plan:

PAB:

Aktueller Stand: Beauftragung F-Plan und B-Plan ist erfolgt
Abschluss: geplant F-Plan 2025, B-Plan 2028

Erschließung:

Mittelbereitstellung Planungskosten: April 2019

Abschluss Planung: 2027

Mittelbereitstellung Umsetzungskosten: 2027

Ausschreibung / Vergabe: 2027

Baubeginn: 2028

Abschluss: -

C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

Überseestadt – Zukunftsquartier Piek 17:



Erschließung:

Mittelbereitstellung Rahmenplanung: 2025

Mittelbereitstellung Aufstellung B-Plan und Objektplanung: 2026

Mittelbereitstellung Erschließungskosten: 2027/2028

Baubeginn: 2028

Abschluss: 2030 ff.

Hier werden auch Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.

- Aktuell wird das städtebauliche Konzept überprüft. Hierfür wird ein VGV Verfahren mit vorgesetztem Wettbewerb durchgeführt. Die Wettbewerbsergebnisse liegen vor. Aktuell wird die Bewilligung der Mittel zur Umsetzung des Verfahrens vorbereitet. Nach Abschluss des Planverfahrens sind Anpassungserfordernisse in Bezug auf das bestehende Baurecht zu prüfen.
- Nettogewerbefläche: ca. 16 ha
- Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit: in Teilbereichen ab 2027

Aktuelle Meilensteine:

- Abschluss Städtebauliche Studie Ende 2025, Überprüfung Baurecht
- Mittelbereitstellung abhängig von der Notwendigkeit, neues Baurecht zu schaffen.

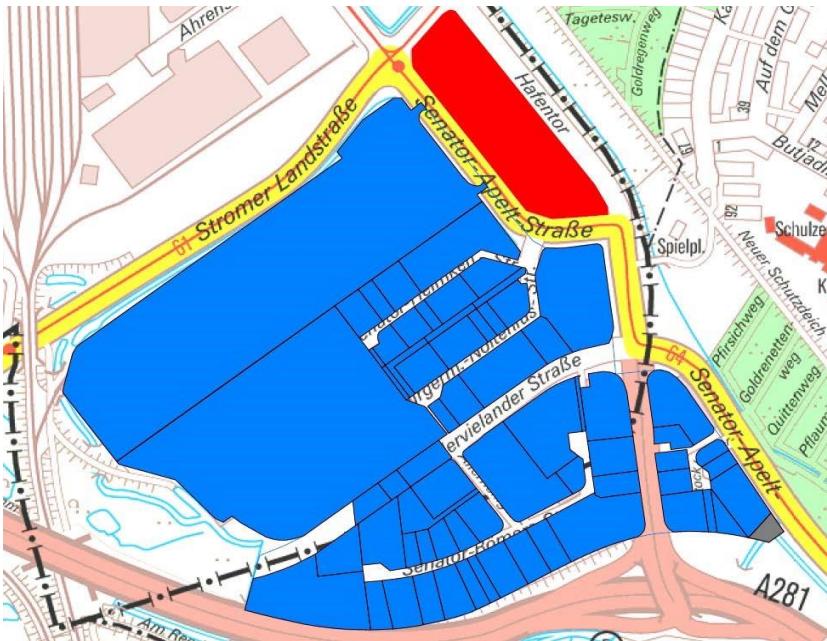
Bauleitplanung – B-Plan 2335:

F-Plan: Gewerbe

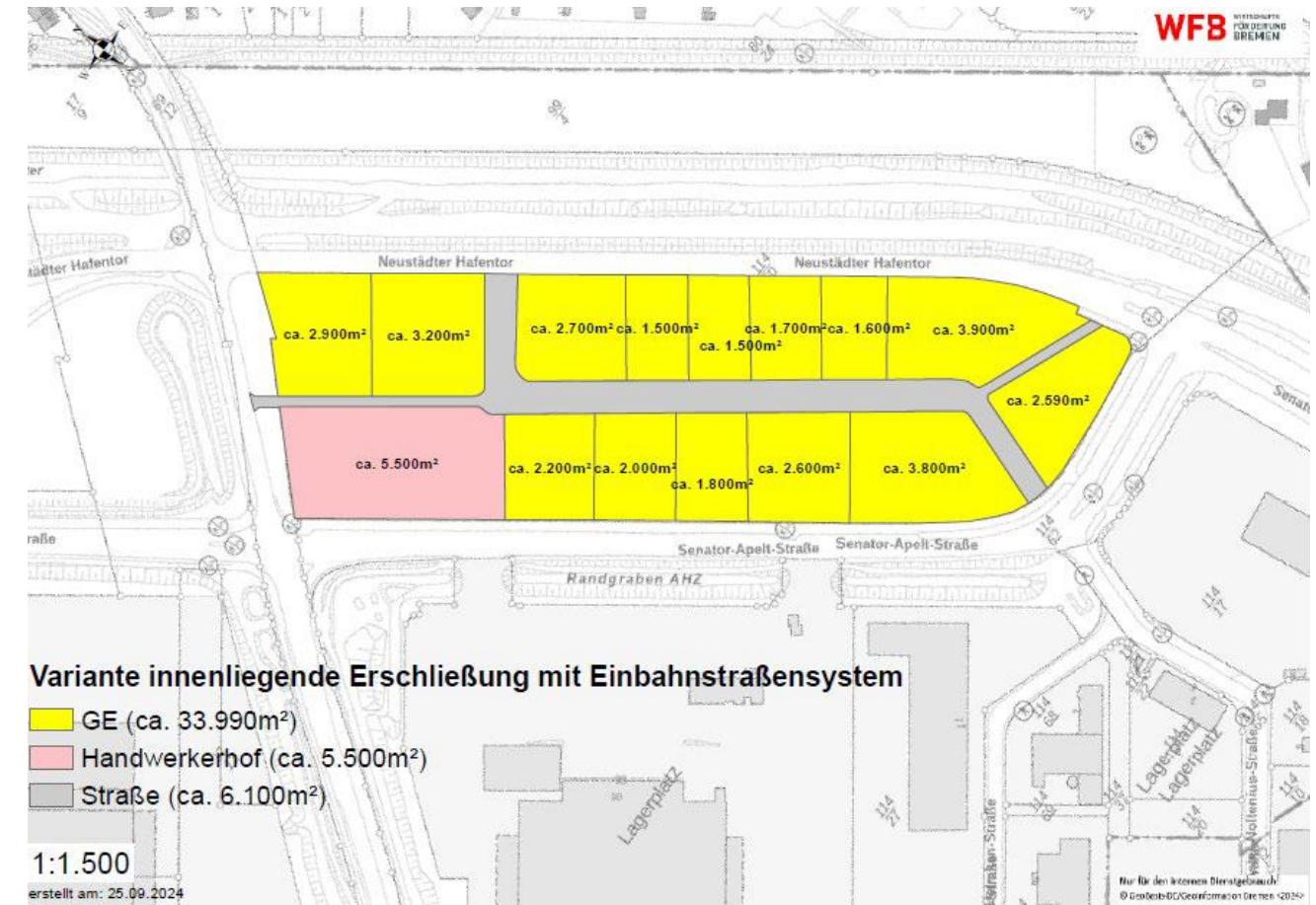
Abschluss: Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung besteht bereits, Überprüfung auf Basis des neuen städtebaulichen Konzepts

C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

Gewerbegebiet Reedeich:



Hier werden ausschließlich Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.



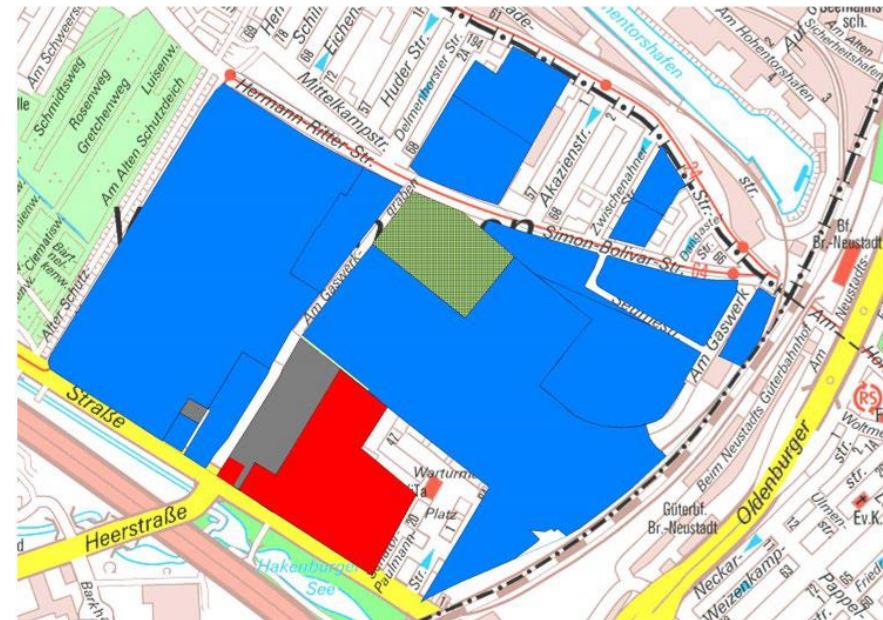
C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

Gewerbegebiet Reedeich:

- **Fläche: ca. 4,6 ha**
- Der Aufstellungsprozess des B-Plans, sowie die Gutachtenerstellung sind in Bearbeitung.
 - Ein Altlastengutachten ist erforderlich – es wird ausgeschrieben und beauftragt.
 - Ein Schallschutzgutachten ist wegen nördlich angrenzender Wohnbebauung und einer hohen Vorbelastung in Bearbeitung. Es ist davon auszugehen, dass bei einer zukünftigen Bebauung das Thema Schallschutz berücksichtigt werden muss (lärmabschirmende Wirkung etc.)
- Die Erschließungsvariante ist abzustimmen:
 - Verschiedene Versionen zur Nutzung und der damit einhergehenden Erschließung werden aktuell diskutiert
 - Die Nutzung einer Teilfläche für einen Handwerkerhof (von ca 5.500 m²) wird aktuell diskutiert
 - Anschließend erfolgt die Planung der Verkehrs- und Kanalanlagen.
- Für die Erschließung sind baugrundverbessernde Maßnahmen und voraussichtlich Schallschutzeinrichtungen erforderlich. Der Wald ist auszugleichen.
- Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit: Zeitplanung wird derzeit auf Basis der Untersuchungsergebnisse erarbeitet

C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

Senator-Apelt-Straße / Neustadtsgüterbahnhof / Spurwerk:



- Fläche: ca. 4,5 ha
- Im Masterplan „Vorderes Wolmershausen“ werden langfristig gewerbliche Nutzungen gesichert und eine Attraktivierung des Gebietes (u.a. **Senator-Apelt-Straße**) ist als Zielsetzung formuliert.
- Weitere Flächenoptionen bestehen auf dem benachbarten „Spurwerk-Gelände“ das durch einen privaten Investor entwickelt wird.



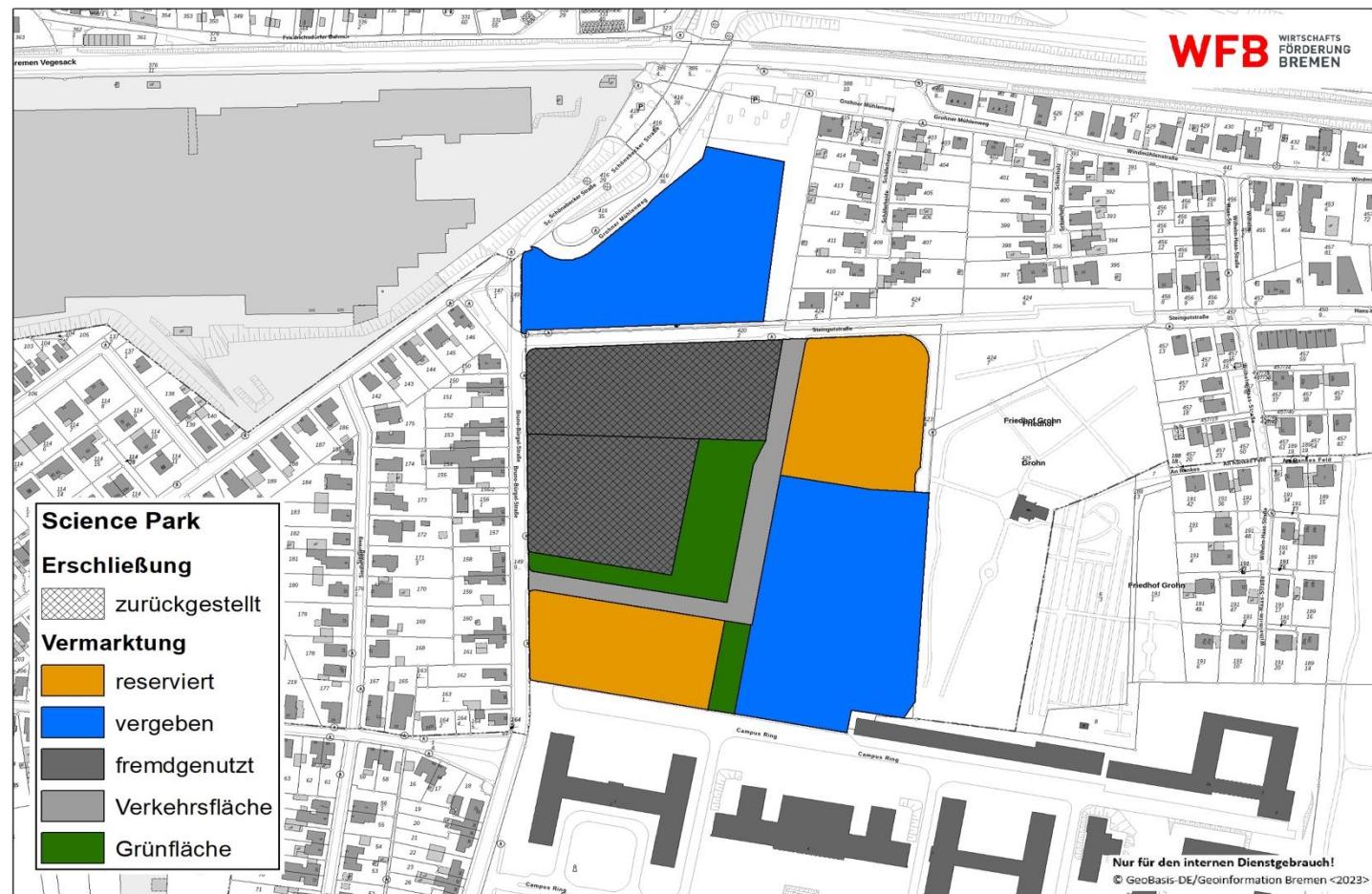
@ Spurwerk, Peper & Söhne

Hier werden auch Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe entwickelt.

C: Steckbriefe zu weiteren Flächen

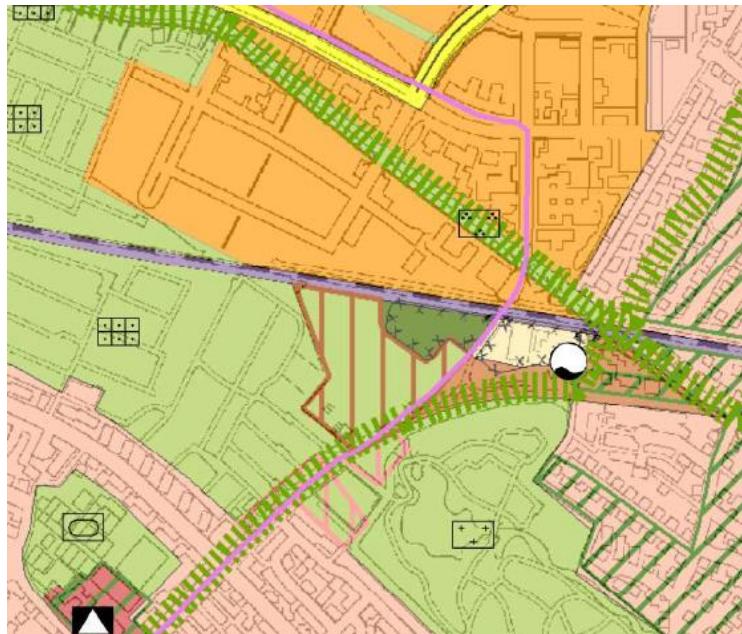
Science-Park:

- Mit der Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts CUB Grohn besteht die Möglichkeit, hier einen Leuchtturm der Forschung und des Transfers zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu etablieren.
- Die Entwicklung ist gemeinsam mit der Transformation des Standortes Steingut zu betrachten.
- Im Rahmen eines Memorandum of Understanding wurde 2023 mit der Constructor-University Bremen der Prozess zur Erstellung eines entsprechenden Masterplans neu vereinbart, der dem Beirat bereits vorgestellt wurde und Ende 2023 vorliegen soll.
- Nettogewerbefläche: rd. 4 ha



C: Steckbriefe zu sonstigen Flächen: Horner Spitze

FNP



Räumliche Ausprägung der GEP2030-Entwicklungsziele

Entwicklungspotenziale / -strategien

- Aktivierung gesicherter Entwicklungspotenziale (FNP)
- Bestandsgebiete der Produktion / Gewerbeschutzgebiete
- Gebiete der Urbanen Produktion / Neue Orte der Produktiven Stadt (Diskussionsstand 12.2021)
- Gewerbliche Potenzialgebiete
- Pilotvorhaben (Bestandsentwicklung, Grünes Gewerbegebiet, Interkommunale Kooperation, Kraftband BAB 281 / GVZ-BIP-Häfen)

Kartengrundlage: OpenStreetMap BPW Stadtplanung, Stand 14.12.2021
*basierend auf der FNP-Fortschreibung, Stand 09.03.2020

C: Steckbriefe zu sonstigen Flächen

Horner Spitze:

- **Netto-Fläche: ca. 4,74 ha**
- Im FNP wird die Horner Spitze als „Gemischte Baufläche – Prüfbereich“ festgelegt. Mit der Beschlussfassung zum GEP2030 erfolgte die Festlegung, für dieses Gebiet eine gewerbliche Nutzung zu prüfen.
- Das Potenzialgebiet zur Ergänzung des Technologieparks soll als Standort für Luft-Raumfahrt-Unternehmen und für technologieintensive Unternehmen dienen.
- Auf Basis der Machbarkeitsstudie ist mit einer hohen Arbeitsplatzdichte (150 AP/ ha) und mit hohen Grundstücksbewertungen (250-300 € / m²) zu rechnen. Rund 610 neue Arbeitsplätze werden voraussichtlich durch die vollständige Entwicklung der Horner Spitze induziert und führen im Saldo zu fiskalischen Überschüssen von rund 0,5 - 0,7 Mio. € p.a.
- Bereits im GEP2030 ist festgehalten, dass auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie eine Prüfung der Flächenaktivierung und gemeinsame Beschlussfassung im Senat erfolgen soll. Insofern wird auf Basis der Machbarkeitsstudie aktuell eine Senatsvorlage vorbereitet. Die Deputation für Wirtschaft und Häfen wird auf Basis des Senatsbeschlusses über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie beraten und die weiteren Schritte beschließen.
- Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Gremien noch in der 1. Jahreshälfte 2025 befasst werden.
- Für eine Entwicklung der Horner Spitze ist von einem Zeitraum von rd. 7 – 8 Jahren auszugehen.

C: Airport-Stadt Süderweiterung (34,1 ha)

- Machbarkeitsstudie der verkehrlichen Anbindung**

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der verkehrlichen Anbindung liegt abgestimmt mit SBMS und dem Flughafen vor. Empfohlen wird Variante 5. Hierbei wird das flughafenaffine Gewerbegebiet über den Knotenpunkt Kattenturmer Heerstraße/Arster Damm an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.



- Weiteres Vorgehen**

Zur Klärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Fläche wurde dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) im Oktober 2024 eine, von der Flughafen Bremen GmbH (FBG) mit Vertretern der bremischen Luft- und Raumfahrtindustrie entwickelte Flächenbelegungsvariante mit zunächst angesetzter maximaler Ausdehnung und Höhe zur Prüfung übergeben. Mit dem Ergebnis soll die Machbarkeitsstudie zeitnah den Gremien vorgelegt und auf dieser Basis Planungskosten für den weiteren Prozess bewilligt werden.

C: Handwerkstrategiepapier Roter Teppich für goldenen Boden

Bedeutung des Handwerks:

- Das Handwerk ist für die Stadt Bremen von hoher Bedeutung. Mit ca. 5.500 Betrieben und 31.000 Beschäftigten generierten die Handwerksunternehmen einen Jahresumsatz von ca. 3,2 Mrd. €.
- Das Handwerk schafft qualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze und erbringt Leistungen, die stetig und nahezu konjunkturunabhängig nachgefragt werden.
- Ein wesentlicher Aspekt für die positive Entwicklung des Handwerks ist die Bereitstellung von ausreichenden und bedarfsgerechten Gewerbeflächen, welche für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe oder Handwerksbetrieben geeignet sind.
- In 2018 wurde im Rahmen der jährlichen Evaluierung und Berichterstattung zum Gewerbeentwicklungsprogramm GEP2020 deutlich, dass die aufgrund ihrer Standorteignung für das Handwerk besonders nachgefragten innerstädtischen Gewerbegebiete für die Ansiedlung von stadtteilbezogenen kleinen und kleinsten Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks nahezu vollständig vermarktet waren.
- Das Wirtschaftsressort und die WFB haben gemeinsam mit der Handwerkskammer Bremen und der Kreishandwerkerschaft Bremen das Handwerker-Strategiepapier „Roter Teppich für goldenen Boden“ aufgestellt.

C: Umsetzung Handwerkerstrategiepapier

Standorte für Handwerkerinnen und Handwerker in Bremen



C: Umsetzung Handwerkerstrategiepapier

Gesamtübersicht zu den bereits veräußerten Flächen:

| Anzahl | Fläche in m ² | Arbeitsplätze neu & gesichert | Investitionen in TEUR |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Direkt an Unternehmen vermarktet: | | | |
| 16 | 45.098 | 405 | 10.315 |
| An Investoren veräußert: | | | |
| 5 | 23.722 | 219 | 10.810 |
| Summe: | | | |
| 21 | 68.820 | 624 | 21.125 |

- Seit 2018 konnten insgesamt 16 Grundstücke an Handwerksbetriebe und handwerksnahe Unternehmen veräußert werden.
- Darüber hinaus wurden fünf Grundstücke an Investoren veräußert, welche jeweils einen Gewerbehof errichten werden bzw. errichtet haben und damit Flächen an kleinteiliges Gewerbe inkl. Handwerksbetriebe vermieten.
- Daraus ergeben sich in der Gesamtbetrachtung 6,8 ha gewerblicher Fläche für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk, die Zusage für 624 gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze sowie 21,1 Mio. € Investitionen.

- Es wird davon ausgegangen, dass ca. 100 Einheiten auf diesen Flächen entstehen, wobei einige Module in Garagengröße auch als Lagerräume vermietet werden und auch vollwertige Gewerbehallen im Angebot sein werden. Daher wird angenommen, dass ca. 75 Unternehmen dort Räume anmieten können.
- In 2024 konnte keine kleinteilige Fläche veräußert werden. Die Ursachen hierfür sind neben den wenigen verbliebenen und nicht immer optimal für Handwerksunternehmen geeigneten Flächen insbesondere auch die allgemeine konjunkturelle Lage.

C: Weitere Umsetzung Handwerkerstrategiepapier

Auf folgenden Flächen ist im Weiteren Prozess die kleinteilige Entwicklung für Handwerksunternehmen und kleinteiliges Gewerbe vorgesehen:

Kämmerei-Quartier

GG Steindamm

Gewerbepark Hansalinie 3. Baustufe

GG Nußhorn

Bremer Industrie-Park 6. Bauabschnitt

Überseestadt – Zukunftsquartier Piek 17

GG Reedeich

Senator-Apelt-Straße / Neustadtgüterbahnhof / Spurwerk

GG Farge-Ost

Bedarfe von Handwerksunternehmen und kleinteiligem Gewerbe werden bei allen Flächenentwicklungen in den Blick genommen:

- Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS):
 - Transformation von Brachflächen und untergenutzte Flächen
 - Mischgenutzte Quartiere, Wohnen Arbeiten
 - Flächenbedarfe für das Handwerk werden mitgedacht
- Bestandsentwicklung
 - Belange der angesiedelten Unternehmen gemeinsam in den Blick nehmen
 - Bedürfnisse von Handwerksunternehmen in „handwerksstarken“ Gewerbegebieten (Utbremen, Riedemann-/ Reiherstr., Seumestraße, Gewerbehof Oslebshausen) in den Fokus nehmen

C: Weiteres Vorgehen Handwerkerstrategiepapier

- Die Umsetzung der gewerblichen Flächenentwicklung – auch der für das Handwerk und kleinteilige Gewerbe erfolgt auf Basis des mit den Beiräten abgestimmten Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen (GEP2030). Darüber hinaus sind keine institutionalisierten Abstimmungen mit den Beiräten geplant.
- Im Rahmen des Gebietsmanagements für Gewerbebestandsgebiete haben bzw. verschaffen sich die jeweiligen Gebietsbetreuer:innen der WFB einen Überblick über Leerstandsimmobilien und -flächen. Hier werden jeweils die privaten Flächeneigentümer kontaktiert und auf Entwicklungsmöglichkeiten angesprochen.
- Ein flächendeckendes Leerstandskataster, wie es beispielsweise für die Innenstadt erstellt wurde, wird nicht eingeführt: Dieses wäre systematisiert für alle Stadtteile zu erheben und dauerhaft zu pflegen, wodurch ein zusätzlicher erheblicher Aufwand entstehen würde. Die personellen und finanziellen Kapazitäten hierfür sind nicht vorhanden.
- Wie bereits in den letzten jährlichen Berichterstattungen zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen erfolgt, wird es auch zukünftig im Rahmen der zweijährlichen ausführlichen Berichterstattungen zur Umsetzung des GEP2030 ein Schlaglicht auf das Handwerk geben. Darüber hinaus sind keine weiteren Berichterstattungen – wie bspw. im Antrag der Regierungsfraktionen (Drucksache 21/459 S) vom 30.01.25 gefordert, vorgesehen.
- Für eine lebenswerte, funktionsgemischte Stadt im Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft ist es erforderlich, dass gewerbliche Flächen, insbesondere kleinteilige, für Handwerksunternehmen geeignete Flächen, in sehr viel stärkerem Maße als bisher vor einer Umnutzung geschützt werden. Entsprechend wurde mit dem GEP2030 die Zielsetzung formuliert, eine Handlungsstrategie zur Bestandsicherung und -entwicklung aufzustellen zu lassen. Aufgrund der vorhandenen Arbeitsbelastung und der begrenzten Personalressourcen ist aktuell nicht absehbar, wann der Prozess zur Aufstellung der Handlungsstrategie Bestandssicherung und -entwicklung weitergeführt werden kann.

C: Pilotprojekt zur Bestandsentwicklung



- Gemeinsam mit den ansässigen Unternehmen und Eigentümer:innen wird die ganzheitliche, nachhaltige und zukunftsähnliche Aufwertung in insgesamt 8 Bestandsgebieten verfolgt.
- Dies erfolgt mittlerweile mit 4 Gewerbegebietsmanager:innen: Seit 2023 sind zwei neue Gewerbegebietsmanager:innen und 4 neue Gebiete hinzugekommen
- Ziel ist die ganzheitliche Aufwertung und Qualifizierung robuster Gewerbegebiete mit dem Fokus auf eine klimafreundliche Entwicklung.

C: 6 Handlungsfelder in den Bestandsgebieten



C: Gemeinsam mit den insgesamt 1.200 Unternehmen vor Ort*

*Stand 2021, Statistisches Landesamt Bremen



GG Blumenthal mit
85 Unternehmen



GG Hohentorshafen mit
90 Unternehmen



GG Bremer Kreuz / Weserpark mit
184 Unternehmen



GG Mittelshuchting mit
51 Unternehmen



GG Hastedter Linse / Stresemannstraße
mit 633 Unternehmen



GG Riedemann- / Reiherstraße mit
91 Unternehmen



GG Utbremen mit
51 Unternehmen



GG Seumestraße mit
17 Unternehmen

C: Handlungsfeld Grün- und Freiraum

Umgesetzte Maßnahmen 2024

- Rodung einer Fläche für eine biodiverse Neubepflanzung
- Biodiversitätsberatung (Riedemann-/Reiherstraße)



©WFB GmbH



©WFB GmbH

Geplante Maßnahmen ab 2025

- Baumpflanzungen (z.B. Mittelshuchting, Hastedter Linse, Riedemann-/Reiherstraße)
- Künstlerische Gestaltung einer öffentlichen Fläche am Tunnel (z.B. Utbremen)
- Entsiegelung und biodiverse Bepflanzung von öffentlicher Fläche (z.B. Utbremen, Mittelshuchting)
- Freiraumplanung (z.B. Stresemannstraße)
- Aufstellen von Bänken (Solar-Sitzbank)



C: Handlungsfeld Vernetzung

Umgesetzte Maßnahmen 2024

- Vierteljährlicher Versand des Newsletters (Aktuelles, Unternehmensportraits, Unterstützungsmöglichkeiten durch Bremer Akteure und Akteurinnen)
- Nachbarschaftstreffen, Betriebsführungen und Tag der offenen Tür bei Unternehmen
- Vernetzung mit Verwaltung und Begleitung bei behördlichen Genehmigungsverfahren

Geplante Maßnahmen ab 2025

- Sichtbarkeit erhöhen (Newsletter, Content Artikel, etc.)
- Nachbarschaftstreffen bei Unternehmen
- WISSENSWERT!-Veranstaltungsreihe zu spezifischen Themen fortführen
- Weitere Vernetzung mit Verwaltung und Begleitung bei behördlichen Genehmigungsverfahren
- Städteübergreifender Austausch mit kommunalen Akteur:innen

C: Handlungsfeld Energieversorgung

Umgesetzte Maßnahmen 2024

- WISSENSWERT!-Veranstaltung: Gebäudeeffizienz
- Beratungen zu energetischen Gebäudesanierungen im Anschluss an thermografische Gebäudeuntersuchungen und zu Solar in Kooperation mit Energiekonsens
- Prozessbegleitung bei der Implementierung von PV-Anlagen



©WFB GmbH

Geplante Maßnahmen ab 2025

- Beratungen zu energetischen Gebäudesanierungen und zu Solar
- Begleitung Projekt Energieversorgung von elektrifizierten Binnenschiffen
- Zusammenarbeit mit SBMS bezüglich Installierung von E-Ladeinfrastruktur
- Veranstaltung „Solar konkret“
- Thermografische Gebäudeuntersuchungen in den „neuen“ Gebieten

C: Handlungsfeld Sauberkeit

Umgesetzte Maßnahmen 2024

- Sonderreinigung (Utbremen)
- Aufstellung öffentlicher Papierkörbe (Hastedter Linse)
- Initiierung der Beseitigung illegaler Müllentsorgungen (Hastedt, Riedemann-/Reiherstraße)

Geplante Maßnahmen ab 2025

- Eigentümeransprache von mindergenutzten Grundstücken
- Angebot zur Aufstellung von Müllcontainern (Sonderprojekt)
- Prüfung der Umsetzung einer befestigten Toilettenanlage (z.B. Hohentorshafen)

C: Handlungsfeld Sicherheit

Umgesetzte Maßnahmen 2024

- Beispiel Utbremen: Sicherheitsberatung zur Einbruchsprävention / Verstärkung öffentliche Beleuchtung / Gestaltung Tunnel / Tag der offenen Tür / Krisenkommunikation und Aufklärung bei Unternehmen / Zusammenarbeit Kontaktpolizistin / Zusammenarbeit SBMS zwecks Mobilitätskonzept zur Unfallvermeidung
- Unterstützung bei der Umsetzung einer Feuerwehrzufahrt (Seumestraße)

Geplante Maßnahmen ab 2025

- Erste-Hilfe-Kurs in Kombination mit der Aufstellung von öffentlichen Defibrillatoren
- Intensivierung Zusammenarbeit mit Ordnungsamt und Polizei: Begehung der Gebiete mit der Kontaktpolizei, AK Umweltdelikte

C: Handlungsfeld Infrastruktur | Mobilität

Umgesetzte Maßnahmen 2024

- Erneuerung Fahrbahnmarkierungen (Utbremen)
- Versetzung Straßenlaterne (Hastedter Linse)
- Ausbesserung Asphalt von Auffahrten und Anlegung von Blindenleitsteinen für Gehwege (Seumestraße)
- Machbarkeitsstudie zur Anpassung an neue Mobilitätsstandards: Anlegung Fuß- und Radwege, Einrichtung von Ladezonen und Pflanzung von Bäumen (Utbremen)

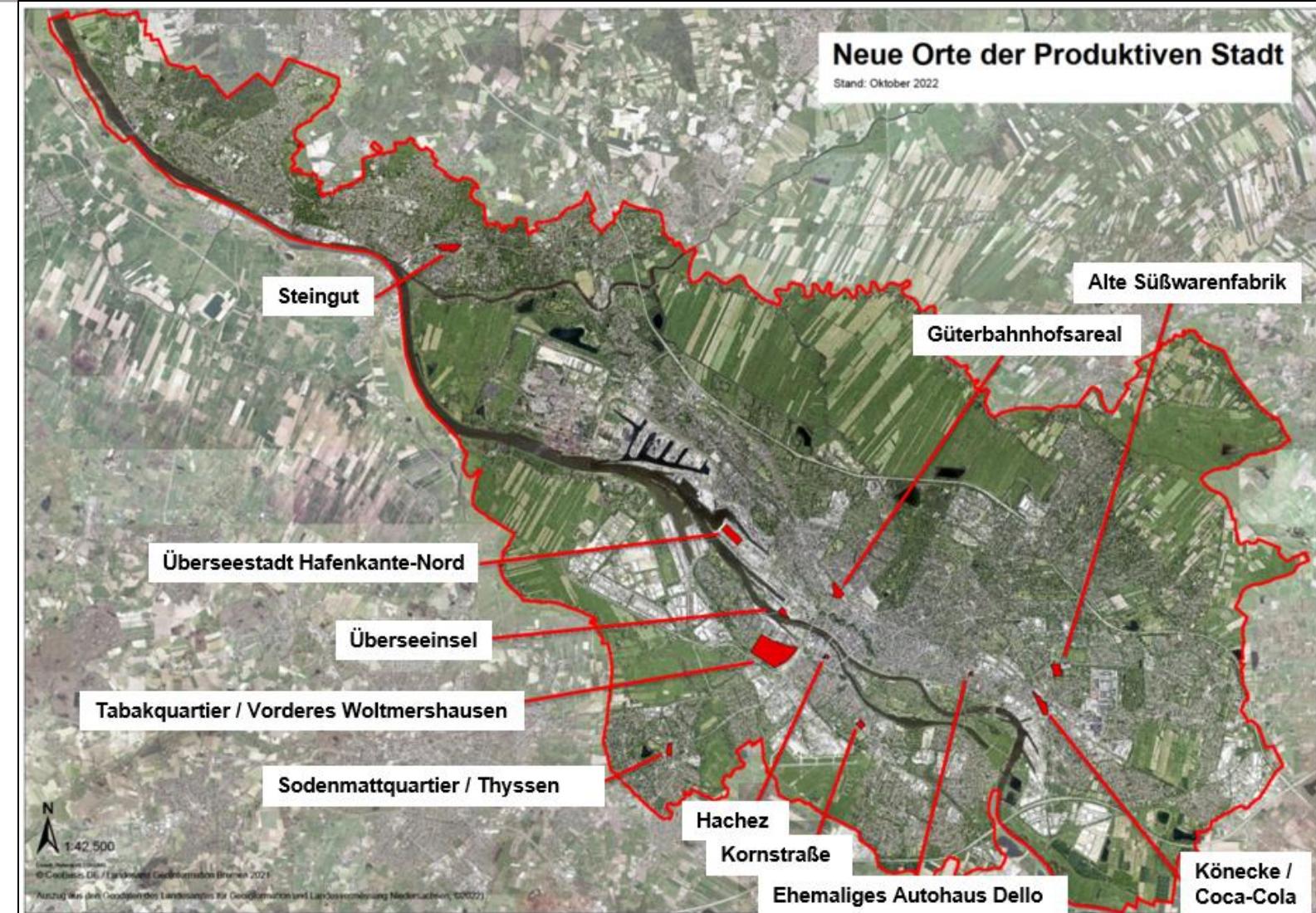


Geplante Maßnahmen ab 2025

- Quartierskonzept Mobilität und Energie (z.B. Riedemann-/Reiherstraße)
- Entwurfserstellung von Parkplatz-PV im Gewerbegebiet in Kombination mit Nahversorgungsautomat und/oder Fahrzeugladung (E-Bike und/oder Pkw)
- Stetige Begleitung von Infrastrukturprojekten
- Billboards/Ausschilderung

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

- Strategie zur Entwicklung von 12 ausgewählten Quartieren in Transformation zu Flächen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt (NOPS)**.
- Die Vereinbarung gewerblicher Nutzungsanteile für die Urbane Produktion wie Handwerksbetriebe, verarbeitendes Gewerbe, urbane Nahrungsmittelproduktion, emissionsarme (Klein-)Fabriken.



C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Übersicht über die geplanten Nutzungsverteilungen

| NOPS-Fläche | Fläche insgesamt | Anteil Gewerbe |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Steingut | 12 ha | Min. 50 % |
| Überseestadt Zukunftsquartier Piek 17 | 16 ha | 100 % |
| Überseeinsel | 4,1 ha | 45 % (Nichtwohnen) |
| Tabakquartier | 55 ha | 45 % |
| Sodenmattquartier | 4,2 ha | 30 % |
| Hachez | 1,1 ha | 30 % (Nichtwohnen) |
| Kornquartier | 3,0 ha | 40 % (Nichtwohnen) |
| Ehem. Autohaus Dello | 0,8 ha | 27-33 % |
| Alte Süßwarenfabrik | 7,5 ha | 60 % |
| Güterbahnhofsareal | 7,0 ha | Fläche ist in Prüfung |
| Könecke / Coca-Cola | 4,5 ha + 3,5 ha | 23 % (Coca-Cola) |
| Summe | 118,7 ha | |

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Steingut:



Größe:

10 ha

LOI:

2023

Nutzungsmischung:

Gewerbe und Wohnen gleichwertig,
min. 50 Prozent Gewerbe

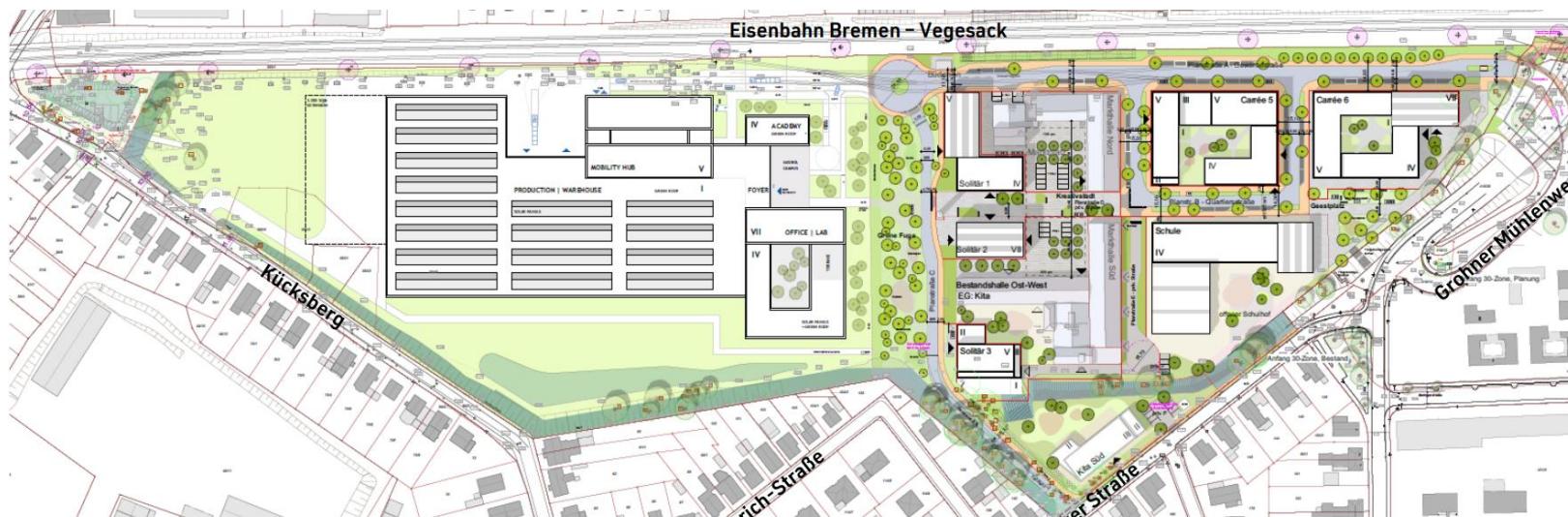
Neuer Standort: Gestra

2023

B-Plan:

1629, 18.07.2024

Städtebaulicher Vertrag: Mai 2024



Aktueller Sachstand:

- optional Grundschulstandort, 1-2 Kitas
- TÖB Beteiligung, Ausbauplanung
öffentliche Verkehrsanlagen
- geplant: WE: 250/530 EW; circa
70.000 BGF Gewerbe, 770 AP

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Überseestadt – Zukunftsquartier Piek 17:

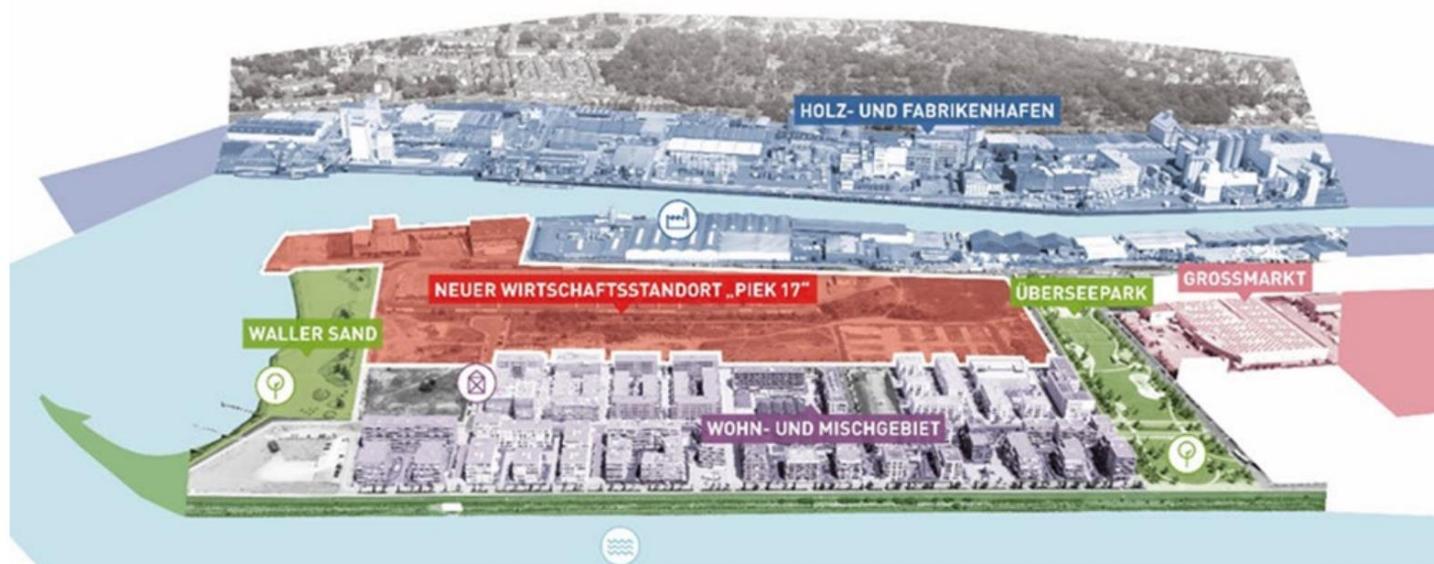
Größe: 160.000 m², Bremische Fläche

Nutzungsmischung: Gewerbe, kein Wohnen

Rahmenplan: Ausschreibung wird vorbereitet

B-Planverfahren: 2335, 2448

Aktueller Sachstand: Überprüfung des Rahmenplanes unter Berücksichtigung des Projektes „Energiehaus, Hybridnetzt“



Prognose für das Gesamtprojekt ÜSS:
circa 18.000 AP

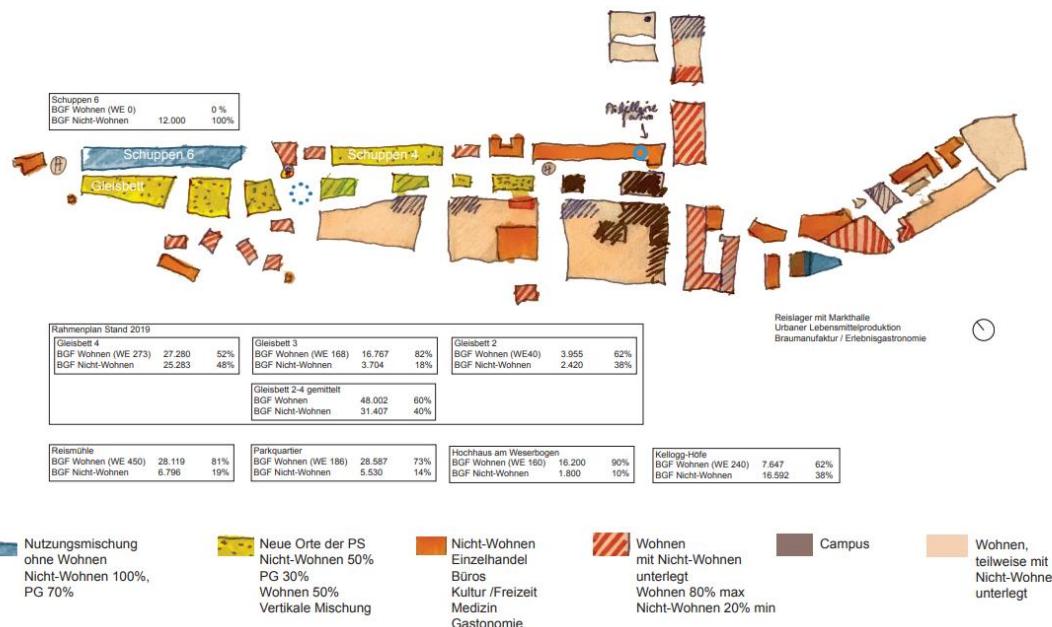
Abb. 1: Luftbild der Hafenkante sowie des Holz- und Fabrikenhafens (Quelle: WFB)

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Überseeinsel:

Nutzungen: Neue Orte der Produktiven Stadt

Potentielle Lokalisierung "Produktive Stadt" aufgrund Beibehaltung Schwerlastverkehr Hoenckeckstraße für Schuppen 6:
Gleisbett und Schuppen: 50% Wohnen und 50% Nicht-Wohnen mit 30% produktives Gewerbe



Größe:

41.500 m²

LOI:

in Teilquartieren

Nutzungsmischung:

55 % Wohnen,

45 % Nichtwohnen

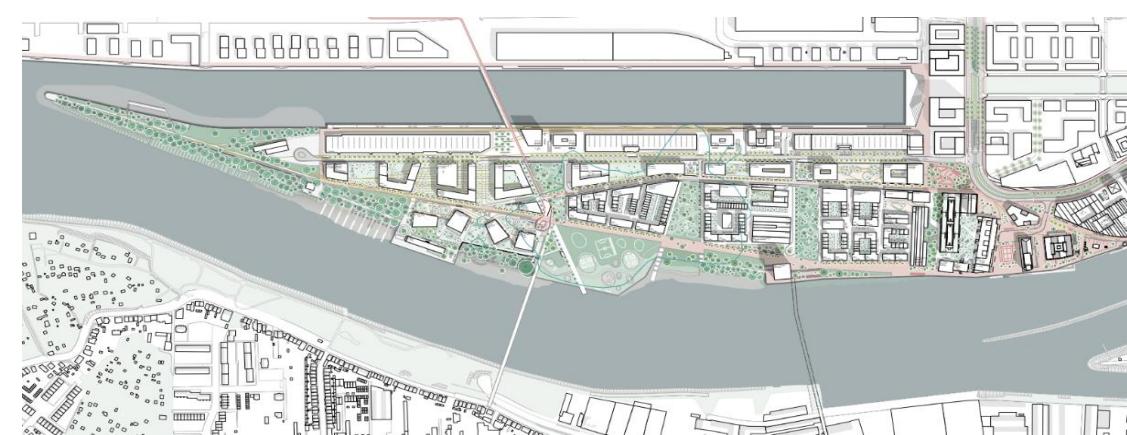
Rahmenplan:

01.10.2019, in Überarbeitung

B-Plan:

Fortschreibung, in Teilquartieren

2519A Stephanitor, 2519 B Kellogg Pier (im Verfahren)



Aktueller Sachstand:

- Fortschreibung der Rahmenplanung, diverse Quartiersplanungen, Teilbereiche in Umsetzung
- Prüfung Klima-Campus einschl. TBZ

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Vorderes Waltmershausen / Tabakquartier:



| | |
|--------------------------|---|
| Größe: | 55 ha insgesamt, TBQ 18 ha |
| Masterplan: | 2020 |
| Rahmenplan: | 01.02.2021 |
| LOI: | 22.01.2021 |
| Nutzungsmischung: | Wohnen: 45 %, Gewerbe: 45 % |
| B-Planverfahren: | BP 2545 Teile A und B, 2563 (Teilbereich) |



Aktueller Sachstand:

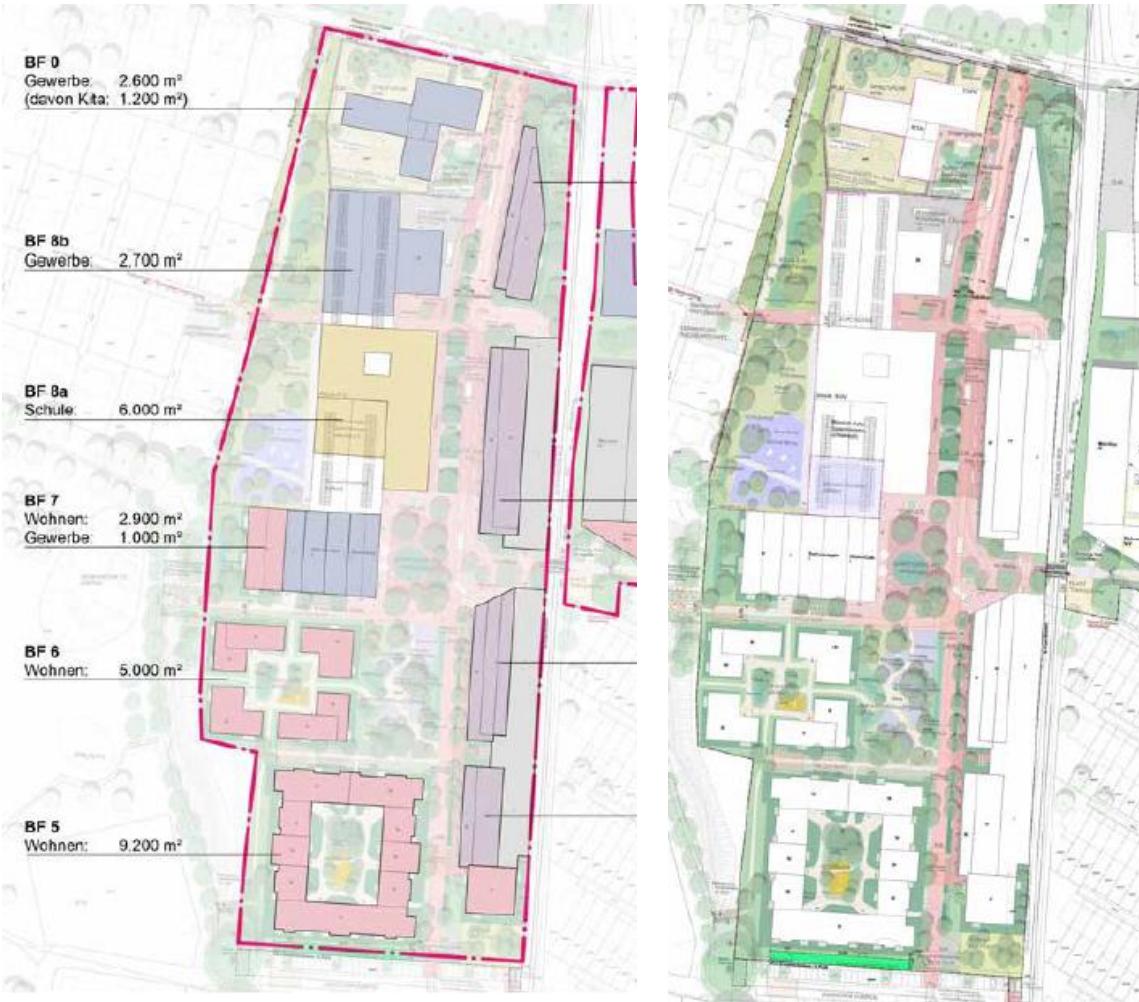
- Umsetzung Planungsrecht, Herstellung öffentliche Erschließung, Schaffung Grün- und Freiflächen, Infrastruktur
- REWE / Sportwelt, Klärung Besitzverhältnisse

Geplant für das Gesamtprojekt Vorderes Waltmershausen:

1150 WE, 97.000 BGF Gewerbe, BGF Nicht-Wohnen 25.000, BGF Wohnen 105.000

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Sodenmattquartier:



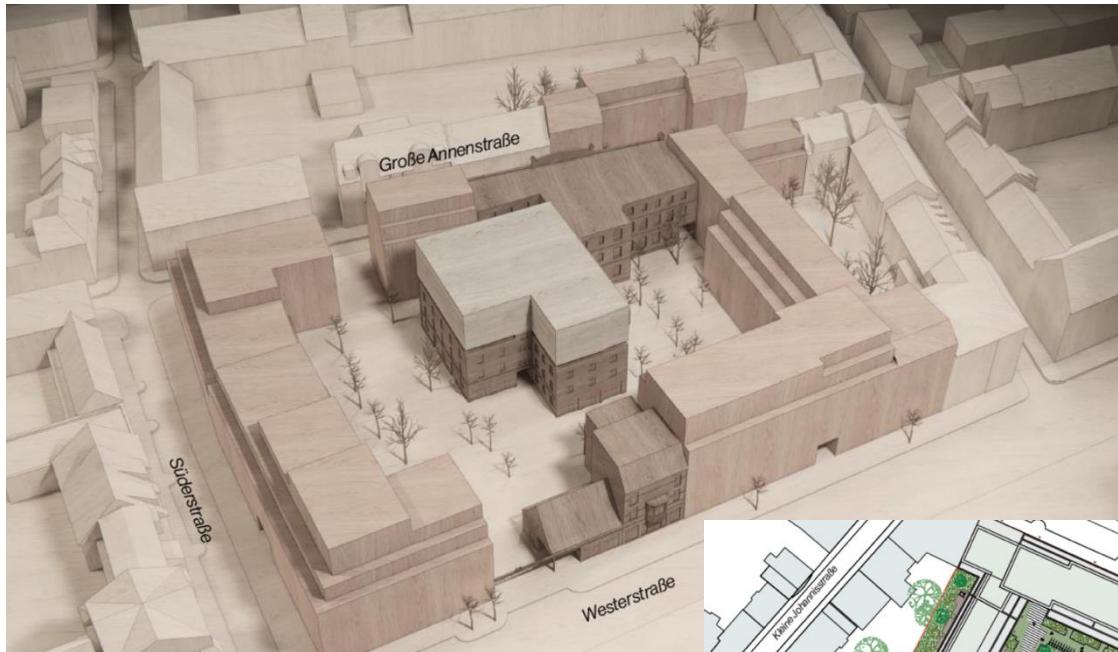
| | |
|---------------------------------|---------------------------|
| Größe: | 42.000 m ² |
| LOI: | 21.01.2022 |
| Nutzungsmischung: | Gewerbe: ca. 30% der BGF |
| B-Plan: | 2524, laufendes Verfahren |
| Städtebaulicher Vertrag: | in Arbeit |

Aktueller Sachstand:

- Prüfung Berufsschulstandort, erst nach Abschluss kann das Bauleitplanverfahren fortgesetzt werden
- Nutzungsverteilung (Stand: Januar 2024):
 - Wohnen: 24.600 m² (57,4 %)
 - Gewerbe: 12.300 m² (28,6 %)
 - Schule: 6.000 m² (14,0 %)
- Zwischennutzung durch Unternehmen

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Hachez – Neustadt:



Größe:

10.875 m²

LOI:

21.04.2021; max. 30.000 m² BGF

Nutzungsmischung:

Wohnen: 50 %

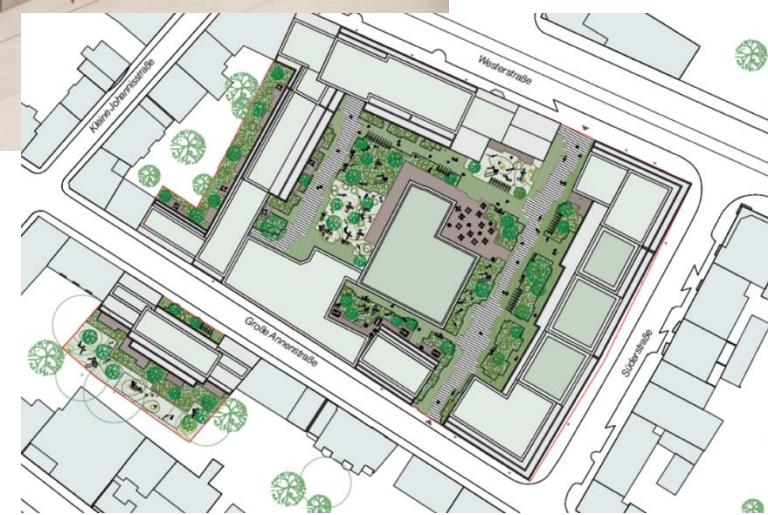
hybride Nutzungen: 20 %

Nicht-Wohnen: 30 %

2523

Städtebaulicher Vertrag: 2023 unterzeichnet

B-Planverfahren:



Städtebaulicher Vertrag:

Aktueller Sachstand:

- Überseeinsel GmbH Eigentümerin der Fläche

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Kornquartier – Neustadt:



| | |
|---------------------------------------|-----|
| Wohnungen gesamt | 303 |
| • frei finanziert | 206 |
| • gefördert | 97 |
| studentischs Wohnen | |
| Seniorenwohnen | |
| Gewerbe / Büronutzungen / Gastronomie | |
| Gesundheit / Praxen | |
| KITA | |
| Kultur | |
| Mobilitätshäuser, Fahrradparken | |

Bauanträge eingereicht 11 / 2024
 Baubeginn Erschließung Q1 / 2025
 Baubeginn Hochbau Q3 / 2025



Größe:

30.000 m²

LOI:

17.12.2020

Nutzungsmischung:

Wohnen: 40 %

hybride Nutzung: 20 %
 (Seniorenwohnen)

Nicht-Wohnen: 40 %

Rahmenplan:

17.12.2012

B-Planverfahren:

2529, 19.05.2022

Städtebaulicher Vertrag:

abgeschlossen

Aktueller Sachstand:

- Bauanträge eingereicht
- Erschließungsvertrag unterschrieben

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Alte Süßwarenfabrik – Hemelingen:

Nutzungskonzept



- Größe:** 75.000 m²
LOI: 10.10.2023
Nutzungsmischung: 40 % Wohnen, 60 % Gewerbe
Rahmenplan: wird auf Grundlage des LOI erarbeitet
B-Planverfahren: wird auf Grundlage des Rahmenplanes erarbeitet
Städtebaulicher Vertrag: -

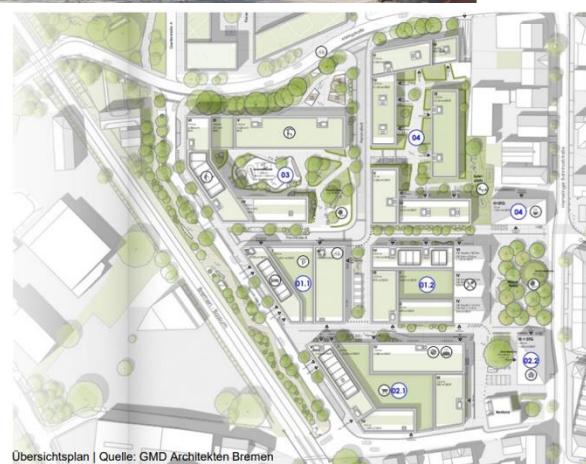


Aktueller Sachstand:

- Erarbeitung städtebaulicher Rahmenplan
- Bau Edeka-Markt 2025/2026

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Brauerviertel – Coca Cola – Hemelingen:



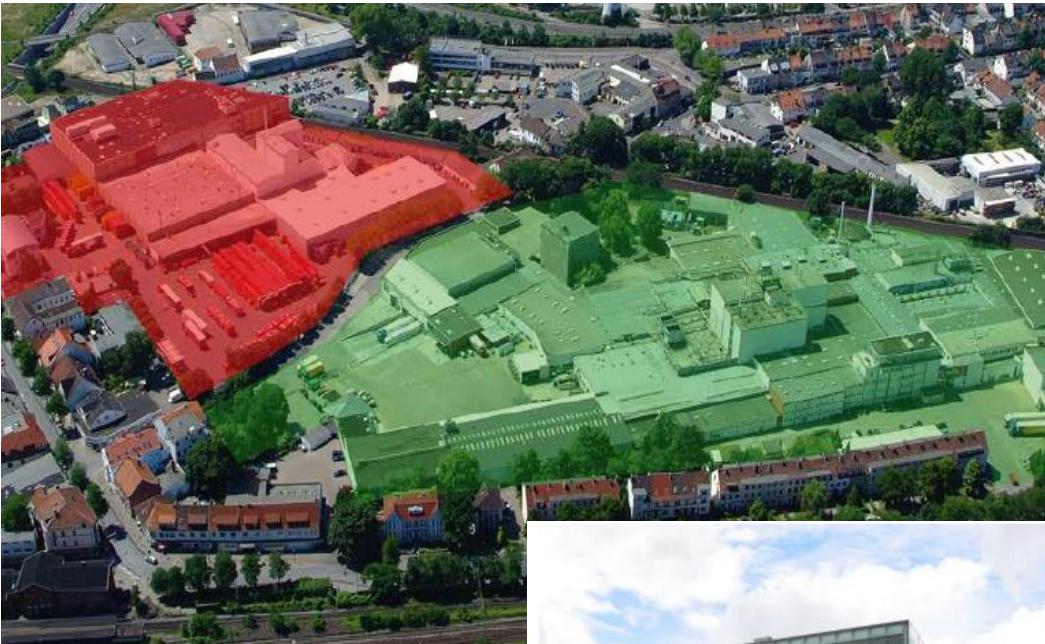
| | |
|---------------------------------|---|
| Größe: | 3,5 ha |
| LOI: | 2021 |
| Nutzungsmischung: | Wohnen 71 %, Gewerbe: 23 % (Einzelhandel DL), Kita |
| Rahmenplan: | 2019 |
| B-Planverfahren: | 2517 A, Satzungsbeschluss März 2025 |
| Städtebaulicher Vertrag: | ja |

Aktueller Sachstand:

- Quell R.E. Projektentwickler
- Beginn Bauarbeiten
- Fokus Einzelhandel

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Brauerviertel – Könecke – Hemelingen:



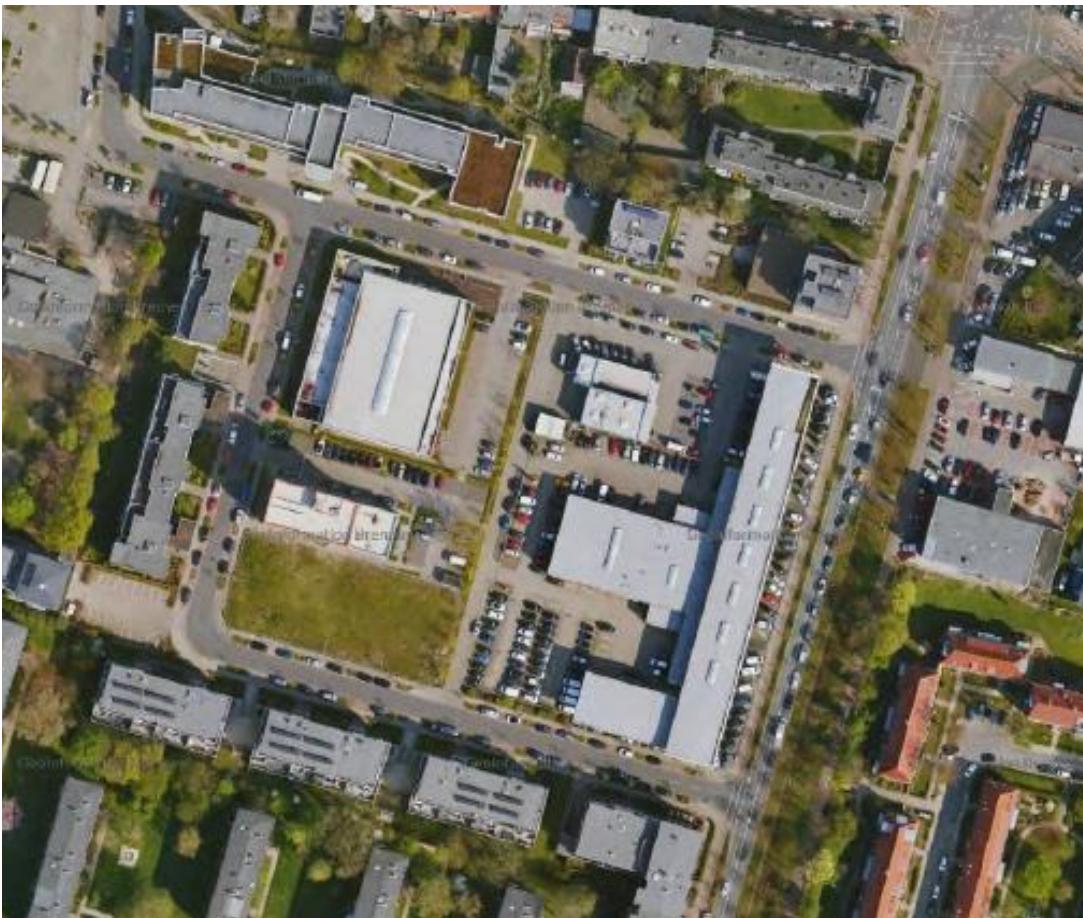
| | |
|---------------------------------|---|
| Größe: | 4,5 ha |
| LOI: | 2021 |
| Nutzungsmischung: | Wohnen und Gewerbe, Anteile stehen noch nicht fest. |
| Rahmenplan: | 2019 |
| B-Planverfahren: | 2517 B, laufendes Verfahren |
| Städtebaulicher Vertrag: | im Prozess |

Aktueller Sachstand:

- Insolvenz Wohninvest Holding GmbH
- Zwischennutzung AAA/ZZZ
- optional Berufsschulstandort; Entscheidung des Senats: auf Basis des Berufsschulstandortes wird die Bauleitplanung erarbeitet
- Prüfung Kauf Brestadt

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Dello – Autohaus:



Größe: 8.082 m²
LOI: 19.224 m² BGF
Nutzungsmischung: in Vorbereitung
Wohnen: 40-60 %
hybride Nutzung: 16-27 %
Gewerbe: 27-33 %

Bebauungs-Planverfahren: /
Städtebaulicher Vertrag: /

Aktueller Sachstand:

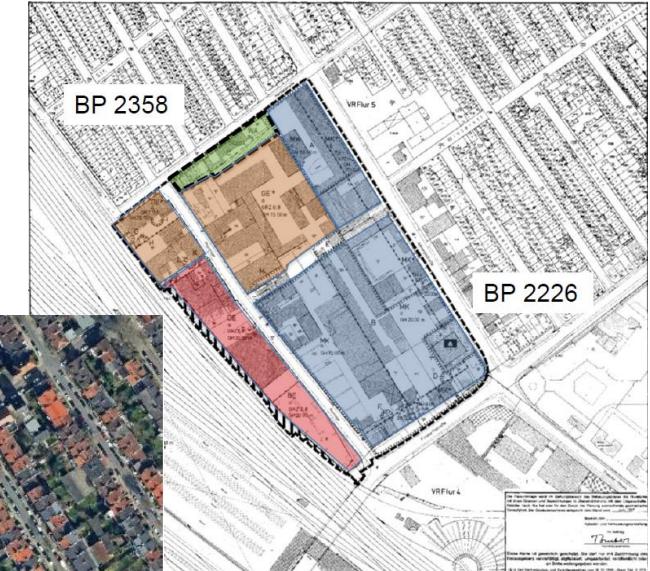
- Gespräche zum LOI ruhen
- Zwischennutzung konnte bislang nicht umgesetzt werden.

C: Bericht zur Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt (NOPS)

Plantage – Findorff:

Größe: 7 ha

B-Plan: 2358 / 2226



Aktueller Sachstand:

- Die Plantage soll als mischgenutzter Standort unter dem Leitbild der NOPS geprüft werden.
- Ausschreibung Analyse der Fläche erfolgt

