



**BREMEN  
MOIN ZUKUNFT!**

**Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen (GEP)**

**GEP 2030  
FACHDIALOG  
BESTANDSGEWERBEGEBIETE**

Dokumentation

Onlinekonferenz am 5. Oktober 2020 16:30 - 18:00 Uhr

 Die Senatorin für Wirtschaft,  
Arbeit und Europa

**WFB** Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH  
*Wir schaffen Perspektiven* 

[www.GEP2030.bremen.de](http://www.GEP2030.bremen.de)

Hintergrundbild © WFB

## **ABLAUF**

**Begrüßung und Einführung** – Sven Wiebe, Staatsrat bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE)

**Verfahrensstand GEP 2030** – Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung

**Nachhaltige Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten - Erkenntnisse aus dem ExWoSt-Modellvorhaben** – Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung

**Impulsvortrag: Nachverdichtungspotenziale in Gewerbegebieten** –  
Henrik Freudenau und Sebastian Siebert, STADTRAUMKONZEPT GmbH

**Statements von Vertreterinnen und Vertretern aus Gewerbegebieten und  
Diskussion im Plenum**

- Martin Heinlein / Katja Schulz, Technologiepark Uni Bremen e. V.
- Uwe A. Nullmeyer, Interessengemeinschaft AirportStadt e. V.
- Kathrin Kruse, Wirtschaftsförderung Bremen (WFB)
- Jan-Peter Nissen, Interessengemeinschaft (IG) Industrie- und Gewerbegebiet Bremer Kreuz

**Resümee und Ausblick** – Dr. Dirk Kühling, Abteilungsleiter bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE)

## VORBEMERKUNG

Mit steigender Flächenknappheit und Flächenkonkurrenz zwischen unterschiedlichen Nutzungen in städtischen Räumen sind auch in der Stadt Bremen neue Flächenausweisungen für gewerblich genutzte Flächen nur in begrenztem Maße möglich. Die Qualifizierung und Ertüchtigung von Bestandsgewerbegebieten sowie die Steigerung von deren Flächeneffizienz wird daher künftig eine immer größere Rolle spielen.

Die Stadt Bremen hat daher im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms (GEP 2030) eine Studie in Auftrag gegeben, die zum einen die beispielhafte Erhebung und Typisierung von Nachverdichtungspotenzialen in zwei Gewerbegebieten (Technologiepark Universität und Airport-Stadt), sowie die Ableitung von Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zum Gegenstand hat. Nachverdichtung wird dabei nicht nur als Erhöhung der baulichen Dichte verstanden, sondern auch als Weg zu einer optimaleren Flächennutzung im Hinblick auf die Wertschöpfung und Optimierungspotenziale.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im Rahmen des als Webkonferenz durchgeführten Fachdialogs „Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebiete“ mit rund 40 interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmern diskutiert. Zur direkten Beteiligung und Einbindung der Teilnehmenden wurde u.a. ein Onlinetool eingesetzt, mit dem die Meinungen und Einschätzungen zu einzelnen Fragestellungen eingeholt und direkt in die Diskussion eingespeist werden konnten. Ausgewählte Ergebnisse der Studie konnten mittels dieses Onlinetools (Mentimeter) live bewertet werden. Diese sind in der Dokumentation in den roten Kästen wiedergegeben.

In der Veranstaltung berichtete Herr Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung, außerdem von den Ergebnissen eines bundesweiten Forschungsvorhabens zur Ertüchtigung von Bestandsgewerbegebieten und von den langjährigen Erfahrungen aus den Niederlanden. Frau Kathrin Kruse, Gebietsmanagerin der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), gab einen Einblick in das Pilotprojekt zum Gewerbegebietsmanagement in vier Bremer Bestandsgewerbegebieten. Darüber hinaus brachten Vertreterinnen und Vertreter von Interessengemeinschaften aus Bremer Gewerbegebieten ihre Erfahrungen mit dem innergebietlichen Austausch von Gewerbetreibenden ein.

Die Ergebnisse der Webkonferenz fließen in die Qualifizierung der Fachstudie sowie in das Gewerbeentwicklungsprogramm (GEP 2030) ein.

## BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG



***„Je besser die Bestandsentwicklung gelingt, desto weniger muss über Neuausweisungen nachgedacht werden.“***

**Staatsrat Sven Wiebe**

Staatsrat Sven Wiebe bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE) begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Fachdialogs und übermittelt die Grüße der Senatorin.

Einleitend weist er darauf hin, dass erste Studien zum Gewerbeentwicklungsprogramm zurzeit öffentlich diskutiert werden. Die Fortschreibung ist wichtig, da Gewerbeentwicklung ein wesentlicher Baustein ist, um Bremen nachhaltig aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Sicht voranzubringen. Dies hängt auch mit der Ausweisung neuer Gebiete zusammen, denn Bremen hat weiterhin einen Bedarf an qualifizierten Gewerbeflächen für Produktion, Forschung, Entwicklung, Dienstleistungen und weitere wirtschaftliche Aktivitäten. Zusätzlich geht die Wirtschaftsbehörde davon aus, dass die Corona-Krise zu Nachholeffekten führen wird, auf die Bremen vorbereitet sein muss. Darauf deuten auch die Zahlen der letzten Jahre hin: Zwischen 2010 und 2018 hat Bremen ca. 22.000 Einwohner dazu gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im gleichen Zeitraum um 38.000 gestiegen. Gleichzeitig hat sich die Gewerbesteuer von rund 291 Mio. € auf rund 544 Mio. € fast verdoppelt und umfasst etwa 50 % der originären Steuereinnahmen. Dies zeigt wie wichtig auch in Zukunft eine bedarfsorientierte Neubaufächenentwicklung ist.

Doch neben Neubaufächen spielen auch die Bestandsgebiete, deren Entwicklungsmöglichkeiten in der Webkonferenz diskutiert werden sollen, eine zentrale Rolle. Im Vordergrund steht hier die Frage, wie sich die Effizienz der Flächennutzung steigern lässt, da man gerade in städtischen Räumen mit einer zunehmenden Flächenknappheit umgehen muss. Beispielhaft wurden daher die Gebiete Airport-Stadt und Technologiepark Universität im Rahmen einer Vertiefungsstudie untersucht. In der Airport-Stadt hat die Luft- und Raumfahrtbranche mit ihren rund 6.000 Beschäftigten eine große Bedeutung. Hier müssen Innovationsprozesse – wie z.B. grünes Fliegen – begleitet und unterstützt werden. Im Technologiepark Universität sitzen über 550 High-Tech-Unternehmen mit mehr als 7.500 Mitarbeitenden im Umfeld der Universität (über 3.000 Beschäftigte und über 20.000 Studierende). Dieses Erfolgsprojekt wird auch in Zukunft einen Expansionsbedarf zu verzeichnen haben. Flächen müssen weiterhin attraktiv gestaltet werden.

Der vorliegende Entwurf der Vertiefungsstudie, deren Ergebnisse in dieser Veranstaltung vorgestellt werden, zeigt, dass beide Gebiete über verschiedene Flächenpotenziale mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven verfügen. Herr Wiebe wünscht allen Teilnehmenden einen interessanten Nachmittag und anregende Diskussionen.

2019

Nov.



Vergabe  
Vertiefungs-  
studien

05.11.2019  
AUFTAKT

2020

Jan.



Fachdialog

LOGISTIK VON  
MORGEN

Feb.

Veranstaltung der  
Arbeitnehmerkammer

PRODUKTIVE  
STADT BREMEN

Juli



Online-Dialog

INNOVATIVE  
GRÜNDUNGSORTE

Okt.



Fachdialog

WEITERENTWICKLUNG  
BESTANDSGEBIETE

2021

Feb.



1. Quartal 2021  
ERGEBNIS-  
PRÄSENTATION



Entwurf  
GEP 2030

Beteiligung  
Politik/Gremien/  
Ortsbeiräte

## VERFAHRENSSTAND GEP 2030

Frank Schlegelmilch (BPW Stadtplanung) stellt den aktuellen Verfahrensstand des GEP 2030 Prozesses vor. Im Rahmen der Erarbeitung des GEP 2030 haben bisher eine Auftaktveranstaltung und zwei Fachdialoge – davon einer als Online-Dialog konzipiert – stattgefunden. Diese Veranstaltungen haben wichtige Erkenntnisse für den GEP 2030 Prozess geliefert. Die Dokumentationen können auf der Internetseite [www.gep2030.bremen.de](http://www.gep2030.bremen.de) heruntergeladen werden.

Die thematischen Vertiefungsstudien liegen im Entwurf vor und werden mit den Ressorts abgestimmt sowie politisch beraten. Der erste Entwurf des GEP 2030 wird voraussichtlich im ersten Quartal 2021 zur ersten Abstimmung vorgelegt, anschließend ebenfalls abgestimmt, politisch beraten und mit den Ortsbeiräten rückgekoppelt. Coronabedingt ergeben sich zeitliche Verschiebungen, die ggf. weitere zeitliche Anpassungen erfordern.

Herr Schlegelmilch weist abschließend darauf hin, dass ein Umfragetool (Mentimeter-Abfrage) in die Webkonferenz integriert ist. Das Mentimeter ermöglicht eine direkte Rückkopplung zwischen den Moderierenden, den Gutachtern und den Teilnehmenden und gibt damit allen Teilnehmenden eine Stimme. Im Ergebnis entsteht ein Meinungsbild zu den vorgestellten Ergebnissen. Die Ergebnisse der Mentimeter-Abfrage werden in dieser Dokumentation wiedergegeben und finden sich jeweils in den hervorgehobenen Kästen.



**„In den Niederlanden hat ein Großteil der Gewerbegebiete bereits einen Revitalisierungsprozess durchlaufen.“**

**Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung**

## **NACHHALTIGE WEITERENTWICKLUNG VON BESTANDSGEWERBEGEBIETEN: ERKENNTNISSE AUS DEM EXWOST- MODELLVORHABEN**

Frank Schlegelmilch hat mit seinem Büro BPW Stadtplanung das ExWoSt-Modellvorhaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ begleitet (abrufbar unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)). Das Projekt liefert Erkenntnisse, Ansatzpunkte und Handlungsempfehlungen, die auch für Bremen von Interesse sein könnten. Er fasst die Erkenntnisse des Modellvorhabens, das die Untersuchung und Begleitung der Revitalisierungsansätze von neun großstädtischen Gewerbegebieten zum Gegenstand hatte, kurz zusammen.

Zunächst richtet er einen Blick auf die Niederlande. Seit den 1990er Jahren ist die Weiterentwicklung von Bestandsgewerbegebieten ein elementarer Bestandteil der niederländischen Raumordnungspolitik. Alle Gewerbegebiete werden nach einheitlicher Methodik auf Basis von einheitlichen Indikatoren analysiert, um eine Priorisierung der Handlungsbedarfe zu ermöglichen. Die Entwicklung ist mit einem staatlichen Investitionsprogramm hinterlegt. Den Provinzen stehen damit verlässlich Fördermittel zur Verfügung. Unter anderem werden die Hälfte der anfallenden Kosten bspw. für gebietsbezogene Entwicklungskonzepte, Umsetzung und Projekt- und Prozessmanagement gefördert. Bis heute sind daraus über 100 Anbieterinnen und Anbieter für Parkmanagement hervorgegangen, die rund 800 Gewerbegebiete betreuen, z.B. in den Bereichen Mobilität, Sicherheit, Gebietsunterhaltung. Ausführliche Informationen finden sich in folgender BBSR-Veröffentlichung: ExWoSt-Info 49/2: Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten – Erfahrungen aus dem Ausland.

Im Ergebnis der Auswertung der bundesweiten Gebiete konnte festgestellt werden, dass die Herausforderungen in den Bestandsgewerbegebieten vergleichbar sind. Viele Gebiete sind durch städtebauliche Defizite (u.a. sanierungsbedürftige Bausubstanz), funktionale Defizite (u.a. Mindernutzungen, Leerstände, Fehlnutzungen), interne Nutzungskonflikte (u.a. Belastungen durch Lärm, Schadstoffe), Nachbarschaftskonflikte (u.a. sensitive Nutzungen wie Wohnen oder Glaubensgemeinschaften) sowie Umweltkonflikte (u.a. Hochwassergefahren, Gefährdungen von Schutzgütern und Biodiversität, Altlasten, Seveso-III-Betriebe) geprägt.

Darüber hinaus liegen teilweise Mängel der Anbindung und inneren Erschließung (u.a. Parkierungs- und Orientierungsprobleme sowie fehlende Wendemöglichkeiten) vor. Einige Gebiete weisen darüber hinaus Planungsdefizite in Form von fehlendem oder unzureichendem Planungsrecht auf.

Diesen multiplen Problemlagen wird in den Gebieten gegenwärtig mit unterschiedlichen Strategien begegnet. Grundlegend dafür war in allen Gebieten die Analyse der Handlungsbedarfe, gemeinsam mit den ortsansässigen Unternehmen sowie die Implementation eines Gebietsmanagements. Während der Laufzeit des Modellvorhabens sind verschiedene Projekte begonnen oder umgesetzt worden, wie beispielsweise städtebauliche Rahmenpläne (z.B. in Karlsruhe: Entwicklung des Bahnhaltdepotpunktes zu einem zentralen Ort im Gebiet) oder die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (z.B. in Hamburg: Straßenpausen für LKW-Fahrer, LKW-Vorstaufflächen oder Anlage neuer Radwege).

GEP 2030 Zukunftsdialog



Quelle: <https://www.bbsr.bund.de>

## Erkenntnisse aus dem BBSR-Projekt

- Einbettung in gesamtstädtische Strategie
- Informelle und formelle Planungsinstrumente
- Langfristige Entwicklungsperspektive
- Politisches Bekenntnis zum Standort
- Ressortübergreifende Arbeitsstrukturen
- Investive Mittel für Infrastrukturmaßnahmen
- Nutzung von Gelegenheitsfenstern
- Beteiligung und Unterstützung der Unternehmen
- Evaluierung und Erfolgskommunikation
- Gebietsmanagement mit tragfähigen Strukturen

Quelle: BPW Stadtplanung

Aus den neun Modellvorhaben konnten die folgenden verallgemeinerbaren Erkenntnisse gewonnen werden: Die Revitalisierung von Gewerbestandorten kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss in eine gesamtstädtische Strategie eingebettet werden. Diese bedarf als Grundlage ein politisches Bekenntnis zu den langfristig zu sichernden Standorten, ressortübergreifende Arbeitsstrukturen und investive Mittel für Infrastrukturmaßnahmen. Darüber hinaus ist die Nutzung informeller und formeller Planungsinstrumente sowie von Gelegenheitsfenstern (beispielsweise aktuelle Investitions- oder Bauvorhaben) essenziell für eine erfolgreiche Entwicklung. Dies kann grundsätzlich nur mit der Beteiligung und Unterstützung der Unternehmen gelingen, die möglichst durch ein tragfähiges Gebietsmanagement gewährleistet wird.

**„Die Nachverdichtung von Gewerbegebieten sollte sich nicht nur mit der baulichen Dichte befassen, sondern auch die Wertigkeit der Flächennutzung in den Blick nehmen.“**

**Sebastian Siebert, Henrik Freudenau, STADTRAUMKONZEPT**



## **IMPULSVORTRAG: NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN GEWERBEGEBIETEN**

Die Gutachter der STADTRAUMKONZEPT GmbH aus Dortmund, Henrik Freudenau und Sebastian Siebert, stellen die Ergebnisse der Studie zu Nachverdichtungspotenzialen in den Gewerbegebieten Airport-Stadt und Technologiepark Universität vor. Angesichts der Flächenknappheit in städtischen Räumen und sich zuspitzender Flächenkonkurrenzen unterschiedlicher Nutzungen wird es zunehmend schwerer ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung zu stellen. Die Herausforderung besteht daher in der Steigerung der Flächeneffizienz zur optimalen Auslastung bestehender Gewerbegebiete.

Dabei bedeutet Nachverdichtung nicht nur eine Erhöhung der baulichen Dichte, sondern auch eine optimale Flächennutzung im Hinblick auf die Wertschöpfung bzw. das Gebietsprofil. Die Gutachter erklären, dass sich die gewerbliche Nachverdichtung deutlich von einer wohnbaulichen Nachverdichtung unterscheidet. Zum einen gibt es viele einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer, von denen einige bewusst Erweiterungsflächen aus unternehmerischen Gründen vorhalten. Zum anderen sind nachbarschaftliche Konfliktpotenziale geringer als bei Wohnungsbauvorhaben und das „klimatische“ Aufwertungspotenzial häufig höher.

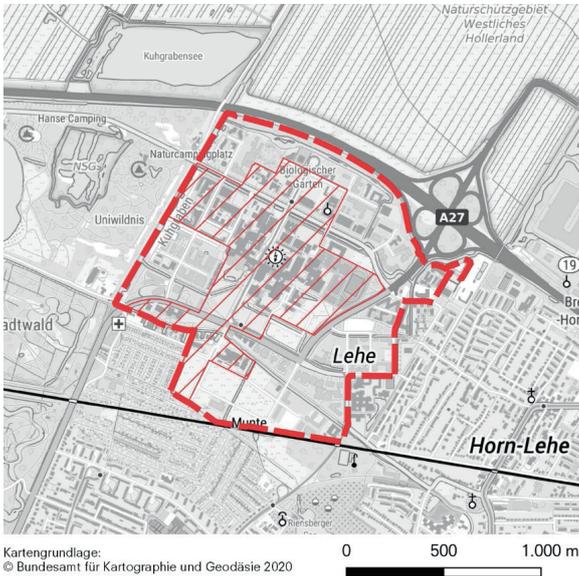
### **Ziele und Herangehensweise**

Das Ziel der Studie bestand darin, die konkreten Nachverdichtungspotenziale am Beispiel zweier Wirtschaftsstandorte (Technologiepark Universität und Airport-Stadt) zu ermitteln, Entwicklungshemmnisse zu identifizieren und kleinteilige, gebietsbezogene sowie allgemeine Handlungsempfehlungen abzuleiten. Die Ansprache von Eigentümerinnen und Eigentümern war nicht Gegenstand des Projektes. Diese soll auf Basis der Studien im Nachgang durch die jeweils zuständigen Gebietsbetreuungen der WFB erfolgen.

Die Gutachter haben eine kleinteilige und differenzierte Bestandsaufnahme und Flächenanalyse beider Untersuchungsgebiete erstellt. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden einzelne Bereiche ausgeklammert, wie das Gebiet der Universität im Technologiepark Universität sowie einzelne Flächen in der Airport-Stadt (z.B. Airport-Stadt-Nord, BSAG-Depot, Flughafen, Ausbaubereich BAB).

Für die identifizierten Potenzialflächen wurden einzelne Steckbriefe erstellt, die auch spezifische Handlungsansätze – beispielsweise (Ersatz-) Neubau, Aufstockung oder Überbauung, Anbauten in Form von 3D-Massmodellen – oder Vorschläge zu einer ökologisch/freiraumplanerischen Aufwertung beinhalten.

## UNTERSUCHUNGSRaum TECHNOLOGIEPARK BREMEN



Kartengrundlage:  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

Studie Nachverdichtung | GEP 2030

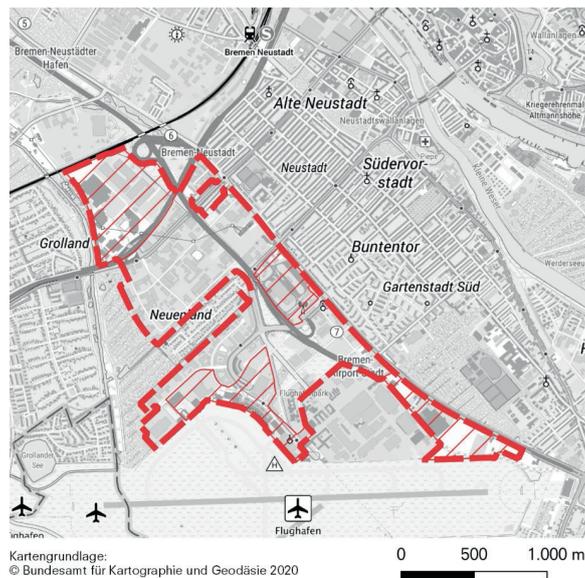
- 176 ha
- ausgeklammert: Universität (72 ha) mit eigenem Entwicklungsprogramm
- technologieorientierte Unternehmen
- kaum / keine Möglichkeiten für weitere Ausdehnung

3. Fachdialog „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ am 05.10.2020

8

Quelle: STADTRAUMKONZEPT

## UNTERSUCHUNGSRaum AIRPORT-STADT BREMEN



Kartengrundlage:  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020

Studie Nachverdichtung | GEP 2030

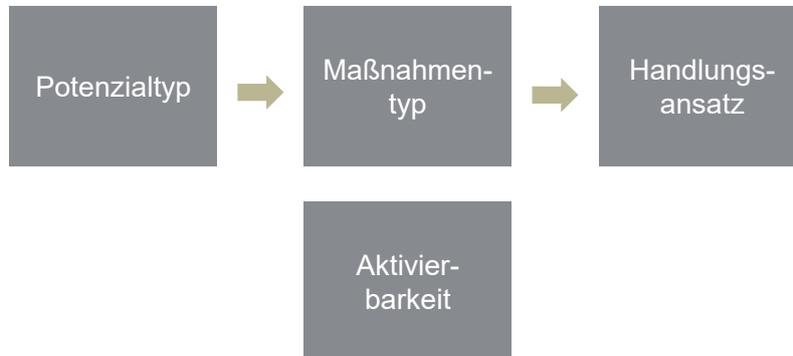
- 219 ha
- ausgeklammert: 88 ha (Nord, BSAG-Depot, Flughafen, Ausbaubereich BAB)
- strukturell sehr unterschiedliche Teilbereiche
- AS-West als ältestes Gewerbegebiet Bremens
  - Produktion, Handel
  - vielerorts vorhandene Altlasten
  - „altes“ Planungsrecht
  - städtebauliche Missstände
  - fehlende Freiraumqualitäten
- AS-Mitte als junges Gewerbegebiet
  - moderne Büro- und Gewerbegebäude
  - Dienstleistung, Forschung

3. Fachdialog „Weiterentwicklung von Bestandsgebieten“ am 05.10.2020

9

Quelle: STADTRAUMKONZEPT

Auf der Grundlage der Erhebung unterscheiden die Gutachter fünf Flächenpotenzialtypen, für die jeweils unterschiedliche Maßnahmen-typen und Handlungsansätze vorgeschlagen werden.



Quelle: STADTRAUMKONZEPT

### Flächenpotenzialtypen



**A** Ungenutzte, baureife Grundstücke: Dabei handelt es sich ausschließlich um städtische Grundstücke, die größtenteils in der Vermarktung sind.



**B** Brachliegende Immobilien: Auf diesen Grundstücken befinden sich bereits seit längerem leerstehende Gebäude.



**C** Ungenutzte Teilflächen auf Betriebsgrundstücken: Diese Grundstücksteile sind nur geringfügig bebaut und nicht erschlossen, sondern nur über andere Grundstücksteile zugänglich.



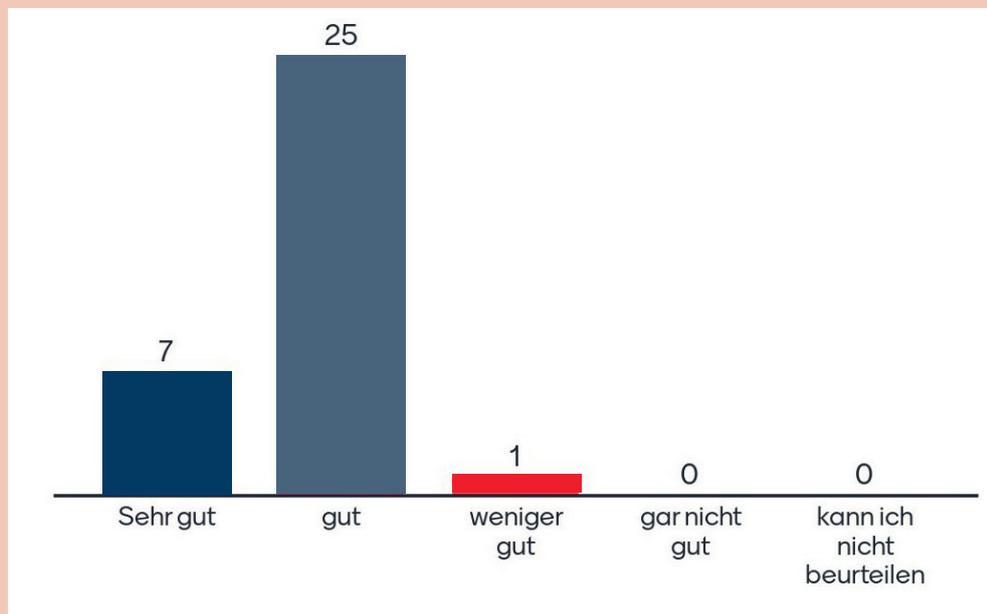
**D** Mindergenutzte Grundstücke oder Grundstücksteile: Auf den genannten Grundstücken wird die planungsrechtlich mögliche Grundstücksauslastung nicht erreicht. Teilweise werden diese durch großflächige Parkieranlagen genutzt.



**E** Fehlgenutzte Grundstücke oder Grundstücksteile: Dabei handelt es sich um Grundstücke, deren Nutzung nicht zum Standortprofil passt (bspw. flächenintensiver Gebrauchtwagenhandel) und die negativ auf das Umfeld ausstrahlen.

Auf Nachfrage erläutern die Gutachter, dass Eisenbahnflächen nicht in die Betrachtung einbezogen wurden, da diese in den untersuchten Gebieten nicht vorhanden waren. Grundsätzlich seien diese aber ebenfalls für eine Nachverdichtung geeignet und könnten als Unterart des Typs B (= Brachflächen mit den Resten irgendeiner vorherigen Nutzung) betrachtet werden. Dabei sei zu beachten, dass bei Bahnflächen in der Regel kein Planungsrecht vorliegt und dieses erfahrungsgemäß mit erheblichem Aufwand geschaffen werden muss.

## WIE ÜBERTRAGBAR SIND DIE POTENZIALTYPEN A BIS E FÜR NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE IN BESTANDSGEBIETEN AUF ANDERE GEWERBEGEBIETE?



Quelle: Mentimeterabfrage

### Maßnahmentypen

Zur Aktivierung der Flächenpotenziale unterscheiden die Gutachter sechs verschiedene Maßnahmentypen und stellen diese beispielhaft dar:

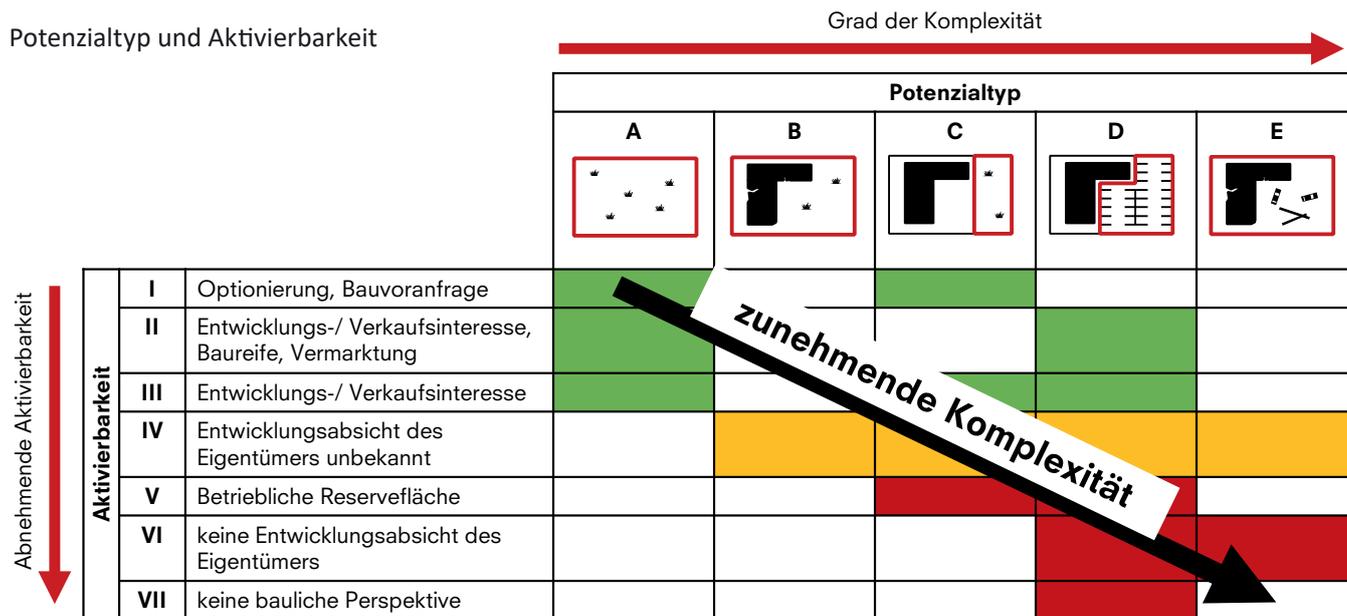
- a** Neubau auf ungenutzten, minder- oder fehlgenutzten Grundstücksteilen
- b** Ersatzneubau von Gebäuden in einer höheren Dichte.
- c** Aufstockung von Gebäuden und Überbauung von anderweitig (beispielsweise als Park- oder Lagerfläche) genutzten Grundstücksteilen
- d** Gewerbliche Nachnutzung (ohne bauliche Maßnahmen) bei Leerständen
- e** Ökologische bzw. freiraumgestalterische Aufwertung von Grundstücksteilen oder Straßenräumen

### Aktivierbarkeit

Die genannten Flächenpotenziale weisen einen unterschiedlichen Grad der Aktivierbarkeit auf. Insgesamt identifizieren die Gutachter sieben Typen, die wie folgt zusammengefasst werden können:

- Optionierung / Bauvoranfrage (I): Für einige der baureifen Grundstücke liegt bereits eine Reservierung oder Bauvoranfrage vor oder es fanden bereits Erstgespräche mit interessierten Käufern statt.
- Entwicklungsinteresse / Vermarktung (II, III): Bei anderen Potenzialflächen ist eine Entwicklung zwar grundsätzlich möglich und die Eigentümerin oder der Eigentümer an einer Verwertung interessiert, jedoch ist diese aus unternehmensbezogenen Gründen nicht zeitnah umsetzbar.
- Fehlende oder unbekannte Entwicklungsabsicht / betriebliche Reservefläche (IV, V, VI): Einer Restrukturierung schwer zuzuführen sind Grundstücke, deren Eigentümerinnen oder Eigentümer keine Entwicklungsabsicht haben bzw. deren Entwicklungsabsicht nicht bekannt ist, sowie Potenziale, die ausschließlich von ansässigen Betrieben als Erweiterungsbedarf genutzt werden können.
- Keine bauliche Perspektive (VII): Manche Flächen eignen sich nicht für eine bauliche Nachverdichtung, eine ökologische Aufwertung ist dort denkbar.

Der Grad der Komplexität der Entwicklung steigt mit abnehmender Aktivierbarkeit.

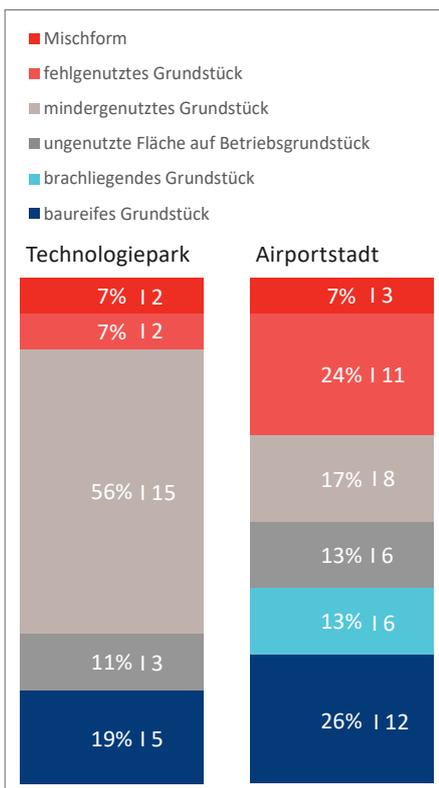


Quelle: STADTRAUMKONZEPT

### Ergebnisse in den untersuchten Gebieten

Im Technologiepark sind von 27 identifizierten Nachverdichtungspotenzialen mehr als die Hälfte mindergenutzt (15 Grundstücke) und zwei Grundstücke fehlgenutzt. Baureife Grundstücke sind nur noch wenige vorhanden (5 Grundstücke mit einer Bruttogrundfläche von 2,7 ha. Diese sind bereits größtenteils reserviert. Drei Grundstücke verfügen noch über ungenutzte Flächen. Brach liegende Grundstücke gibt es im Technologiepark keine.

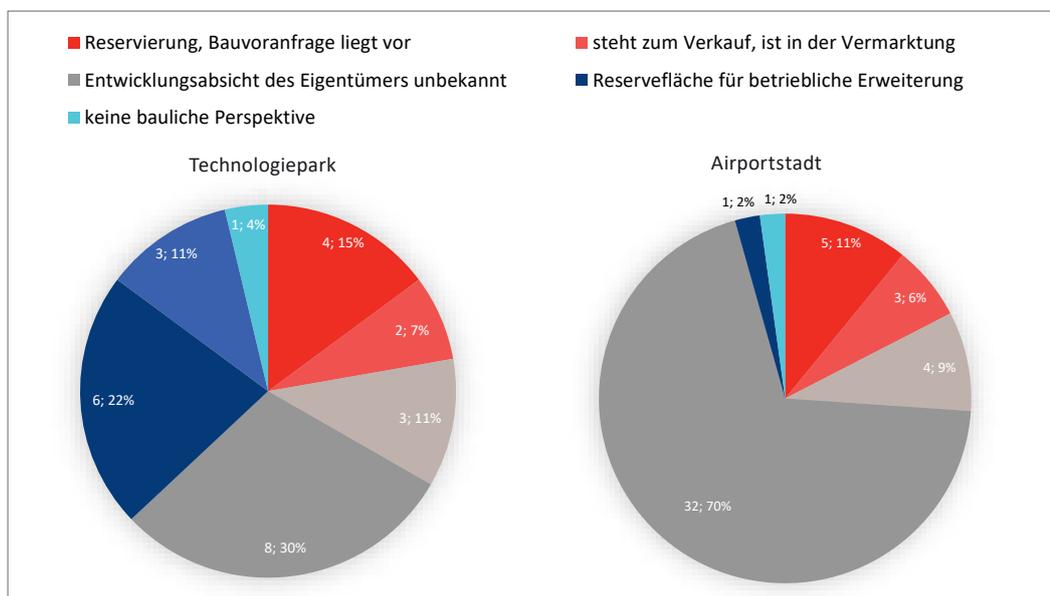
#### Potenzialtypen in den Gebieten



In der Airport-Stadt ist die Zahl der (nahezu) baureifen Grundstücke zwar höher (12 von 46 Grundstücken mit einer Bruttogrundfläche von 7,3 ha), wobei auch hier zum Teil bereits Reservierungen erfolgt sind. Gleichzeitig sind viele Grundstücke fehlgenutzt (11) oder mindergenutzt (8). Sechs Grundstücke liegen brach, ebensoviele verfügen über ungenutzte Teilflächen. Im Hinblick auf die künftige Aktivierbarkeit unterscheiden sich die beiden Gebiete ebenfalls voneinander: Im Technologiepark steht ein Drittel der Grundstücke nicht für eine Entwicklung zur Verfügung, da seitens der Eigentümer keine Entwicklungsabsicht besteht oder die Fläche als Reservefläche vorgehalten wird. Bei einem weiteren Drittel ist die Entwicklungsabsicht unbekannt. Die übrigen Flächen sind bereits in der Entwicklung bzw. es besteht ein Interesse daran (insgesamt drei Grundstücke).

Der Anteil der Grundstücke mit unbekannter Entwicklungsabsicht ist in der Airport-Stadt deutlich höher und liegt bei 70%. Von vier Grundstücken ist ein Interesse der Eigentümerin oder des Eigentümers an der Entwicklung bekannt. Für weitere acht Grundstücke (17%) liegt eine Reservierung oder Bauanfrage vor oder sie befinden sich zurzeit in der Vermarktung.

#### Aktivierbarkeit in den Gebieten



Quelle oben und unten: STADTRAUMKONZEPT

### Handlungsempfehlungen

Zum weiteren Umgang mit Bestandsgebieten in Bremen geben die Gutachter die folgenden Empfehlungen für die übergeordnete strategischen Ebene ab:

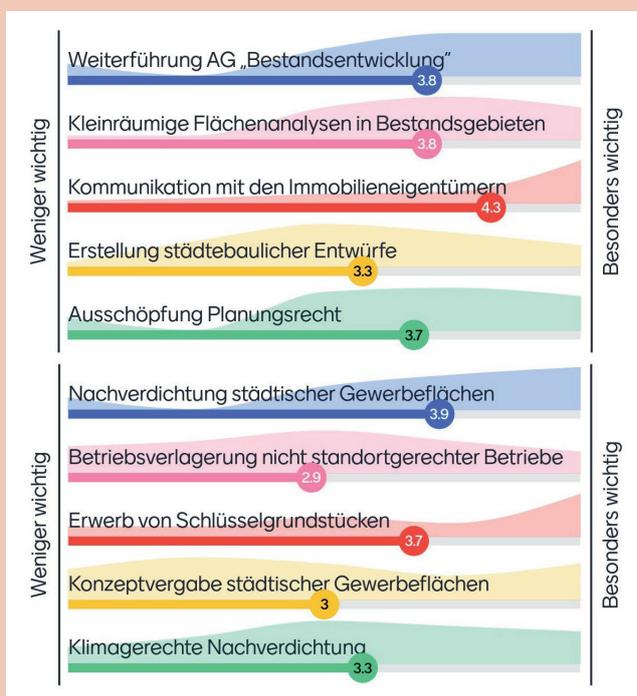
- Weiterführung der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe „Bestandsentwicklung“
- Auswahl weiterer Bestandsgebiete und Durchführung von Flächenpotenzialanalysen

Auf der Umsetzungsebene wird die Ansprache von Eigentümern als zentraler Baustein einer kooperativen Aktivierungsstrategie gesehen. Darüber hinaus empfehlen die Gutachter die folgenden Maßnahmen:

- Erstellung städtebaulicher Strukturkonzepte oder Testentwürfe bei erheblichen Potenzialen, um Eigentümerinnen und Eigentümer zur Verdichtung anzuregen
- Anwendung und Ausschöpfung planungsrechtlicher Möglichkeiten, zur Unterstützung der Entwicklung
- Nutzung der Nachverdichtungspotenziale städtischer Flächen
- Erwerb von Schlüsselgrundstücken und konzeptionell strategische Vergabe städtischer Flächen
- Aktive Begleitung der Verlagerung von Betrieben mit nicht standortgerechter Nutzung

Die Gutachter weisen abschließend darauf hin, dass die Nachverdichtung von Flächenpotenzialen auch die Möglichkeit einer klimagerechten Anpassung der Bebauung und ökologischen Aufwertung der Gebiete und verbleibenden Flächen bietet.

Nach der Vorstellung der Handlungsempfehlungen durch die Gutachter bestand die Gelegenheit die Handlungsempfehlungen zu bewerten. Die Auswertung hat folgendes Bild ergeben:



### BITTE BEWERTEN SIE DIE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Quelle: Mentimeterabfrage

## STATEMENTS VON VERTRETERINNEN UND VERTRETERN AUS GEWERBEGEBIETEN, DISKUSSION

### **Technologiepark**

Aus der Interessengemeinschaft Technologiepark Uni-Bremen e.V. wird bestätigt, dass die dortigen Entwicklungspotenziale sehr gering sind. Daher wird angeregt, dringend über Erweiterungsflächen nachzudenken. Gleichzeitig sollte überlegt werden, wie das Gebiet Technologiepark Universität attraktiver und urbaner gestaltet werden kann.

### **Airport-Stadt**

Aus der Interessengemeinschaft Airport-Stadt wird der Wunsch formuliert, dass den Mitgliedsunternehmen die konkreten Ergebnisse der Vertiefungsstudie vorgestellt werden. Herr Dr. Kühling führt dazu aus, dass aus Datenschutzgründen zunächst eine Kontaktaufnahme mit den Eigentümern geplant ist, um die Ergebnisse mit diesen rückzukoppeln. Erst im Anschluss daran ist eine Vorstellung in der Interessengemeinschaft vorgesehen.

### **Vier Bremer Bestandsgebiete**

Die Gebietsmanagerin der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), Kathrin Kruse, stellt das Pilotprojekt Gewerbegebietsmanagement vor. Sie weist darauf hin, dass die Stadt Bremen aktuell Entwicklungsmöglichkeiten in vier Bremer Gewerbegebieten (Utbremen, Seumestraße im Vorderen Woltmershausen, Riedemann-/Reiherstraße und Mittelshuchting) auslotet. In einem ersten Schritt wurde eine Bestandsanalyse angefertigt und in diesem Zuge auch eine Umfrage zum Handlungsbedarf im ersten Gebiet – der Riedemann-/Reiherstraße – durchgeführt. Von Unternehmensseite wurden insbesondere die Themen Müllvermeidung und -beseitigung sowie Sicherheit benannt. Zurzeit werden gemeinsam mit den Unternehmen Ziele und Strategien zur Qualifizierung der Gebiete entwickelt. In weiteren Schritten soll es darum gehen, die nachhaltige Entwicklung – auch auf Unternehmensgrundstücken – voranzutreiben.

Herr Dr. Kühling (SWAE) ergänzt, dass die Bestandsentwicklung auch heute bereits durch die WFB betrieben wird, die die Gebiete kontinuierlich in ihrer Entwicklung begleitet und mit vielen Unternehmen im Gespräch ist. Außerdem erwirbt SWAE stellenweise Schlüsselgrundstücke zur Weiterentwicklung von Gebieten. Die Zusammenarbeit mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) bildet eine wichtige Voraussetzung für Maßnahmen zur Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur in Gewerbebestandsgebieten.

### **Bremer Kreuz**

Der Vertreter des Netzwerkes Bremer Kreuz e.V., Herr Jan-Peter Nissen, erklärt, dass in dem Gewerbegebiet ähnliche Herausforderungen vorliegen, wie in den von Herrn Schlegelmilch vorgestellten Gewerbegebieten des Modellvorhabens. Auch die regionale Kooperation werde dort bereits gelebt, da ein Teil des Gebietes in Niedersachsen liegt. Es sei wichtig auch im Bremer Kreuz ähnliche Maßnahmen, wie beispielsweise ein Parkraummanagement, zu etablieren. Dafür müsse eine verlässliche Finanzierung vorliegen.

### **Erreichbarkeit von Gewerbegebieten**

Dr. Dominik Santner von der Arbeitnehmerkammer betont, dass auch die ÖPNV-Anbindung von Gewerbegebieten bedacht werden müsse. Dies wird auch von Seiten SWAE bestätigt. Daher werden zurzeit Gespräche mit verschiedenen Ressorts und Akteuren geführt.

### **Preise von Bestandsgrundstücken**

Robert Bücking, Sprecher für Bau und Stadtentwicklung sowie Sprecher für Wirtschaft von der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen Bremen, gibt zu bedenken, dass das Problem der Bestandsentwicklung häufig darin bestehe, dass die Grundstückspreise gegenüber neuen, städtischen Gewerbeflächen deutlich höher seien. Deshalb müssten die Grundstückspreise für von der Stadt entwickelte Grundstücke steigen.

Herr Schlegelmilch weist darauf hin, dass man durch ein klares Bekenntnis zu einer gewerblichen Entwicklung Spekulation verhindern und damit einen Beitrag leisten könne, die Preise stabil zu halten. Ergänzend erklärt Herr Dr. Kühling, dass sich die Preise von gewerblichen Grundstücken auch aus der Kaufpreissammlung ergeben. Auch die Baunutzungsverordnung mit den gewerblichen Kategorien (vom MU/MI bis zum GE/GI) bildet eine wichtige Grundlage für die Ermittlung des Grundstückspreises. Damit Gewerbe nicht durch Gewerbe verdrängt werde, sei darüber nachzudenken „Gewerbeschutzgebiete“ für bestimmtes Gewerbe (z.B. kleinere Handwerksbetriebe oder größere produzierende Betriebe) zu definieren. Die Preisthematik müsse weiter geprüft werden.

Abschließend bittet Herr Schlegelmilch die Teilnehmenden um eine Zusammenfassung der wichtigsten Handlungsempfehlungen in drei Begriffen, adressiert an die Stadt.



***„Wie kann man die Kostendifferenz von Bestandsgrundstücken gegenüber neuen Gewerbeflächen reduzieren?“***

**Frage aus dem Publikum**



## **IMPRESSUM**

### **Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa**

Zweite Schlachtpforte 3  
28195 Bremen

[www.wirtschaft.bremen.de](http://www.wirtschaft.bremen.de)  
[www.GEP2030.bremen.de](http://www.GEP2030.bremen.de)

### **WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**

Langenstraße 2-4  
28199 Bremen

[www.wfb-bremen.de](http://www.wfb-bremen.de)

### **Text und Gestaltung**

#### **BPW Stadtplanung**

Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen

[office@bpw-stadtplanung.de](mailto:office@bpw-stadtplanung.de)  
[www.bpw-stadtplanung.de](http://www.bpw-stadtplanung.de)

Fotos: WFB / Frank-Thomas Koch,  
STADTRAUMKONZEPT, BPW Stadtplanung