

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 26. August 2004

Eigennutzung im Technologiepark

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele der Flächen im Technologiepark sind eigengenutzt von Unternehmen, und welchen Anteil haben die verschiedenen Branchen?
2. Entspricht diese Branchenaufteilung den Zielsetzungen der Besiedlung des Technologieparks hinsichtlich wissenschaftlicher Forschung, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe?
3. Wie hoch ist der Anteil der produzierenden Unternehmen?
4. Wie gestaltete sich die Nachfrage nach eigengenutzten Produktionsstätten in den Jahren von 1995 bis 2004?
5. Welche Entwicklung erwartet der Senat hinsichtlich der Eigennutzungen, bzw. welche konkreten Absichtserklärungen sind dem Senat bekannt?
6. Welche Angebote können für Eigennutzer derzeit im bestehenden Technologiepark gemacht werden und bezieht dies auch Flächen der nichtuniversitären Zwischennutzung mit ein?
7. Wie viele der in einem Umfang von 5 ha reservierten Flächen eignen sich für Unternehmen, die diese zur Eigennutzung benötigen?
8. Welche Schritte beabsichtigt der Senat zu unternehmen, um reservierte Flächen, die für die Eigennutzung von Unternehmen geeignet sind, auch für diese bereitzuhalten?
9. Welche Chancen sieht der Senat, durch Veränderung des Baurechts in dem bestehenden Gebiet des Technologieparks (ohne Westerweiterung) noch eigennutzbare Flächen zu generieren?
10. Welche anderen bremischen Gewerbegebiete offeriert der Senat Eigennutzern, und wie müssten diese Gebiete für eine bessere Standortattraktivität gegebenenfalls profiliert werden?
11. Gibt es bei den derzeit vorhandenen Angebotsflächen für Eigennutzer Vermarktungsprobleme, wenn ja, welche, und worauf sind sie zurückzuführen?
12. Wie viele der verkauften Flächen sind mit der Auflage verbunden, dass innerhalb einer bestimmten Frist gebaut wird?
13. Sind Auflagen zur Bebauung eingehalten worden?

14. Beabsichtigt der Senat, mit nicht erfüllten Bauauflagen versehene Flächen zurückzukaufen und diese einer anderen Nutzung – etwa für Unternehmen mit Eigennutzungsinteresse – zuzuführen?

Max Liess, Dr. Carsten Sieling, Dr. Joachim Schuster,
Jens Böhmssen und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 28. September 2004

1. Wie viele der Flächen im Technologiepark sind eigengenutzt von Unternehmen, und welchen Anteil haben die verschiedenen Branchen?

Die im Technologiepark bislang vergebene Fläche beläuft sich auf ca. 40 ha. Davon werden ca. 25 ha von Unternehmen eigengenutzt.

Für die einzelnen Branchen ergibt sich folgende Aufteilung (absolut und in % der eigengenutzten Fläche):

- IuK-Technologien 6,3 ha (25 %)
(Soft- und Hardwareentwicklung, EDV, Multimedia u. a.)
- Ingenieurwissenschaftliche Technologien 7,7 ha (31 %)
(Maschinenbau, Verfahrenstechnik, Umwelttechnik,
Mess- und Regelungstechnik, Biotechnologie u. a.)
- Dienstleistung/Handel 11,0 ha (44 %)
(Unternehmensberatung, Werbung, Vermessungsbüros u. a.)

2. Entspricht diese Branchenaufteilung den Zielsetzungen der Besiedlung des Technologieparks hinsichtlich wissenschaftlicher Forschung, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe?

Zur Bewertung der Branchenzusammensetzung müssen alle im Technologiepark vorhandenen Unternehmen, also auch diejenigen in gemieteten Räumen, herangezogen werden.

Nach einer Untersuchung des BAW aus dem Jahr 2002 (Unternehmensbefragung Technologiepark) waren zum damaligen Zeitpunkt insgesamt 322 Unternehmen mit 6.200 Beschäftigten im Technologiepark angesiedelt. Hinsichtlich der Tätigkeitsfelder der Unternehmen ergibt sich eine ähnliche Aufteilung wie oben¹⁾:

- | | |
|--|--------|
| — IuK-Technologien, Medien | 24,0 % |
| — Ingenieur- und naturwissenschaftliche Technologien | 32,4 % |
| — Unternehmensbezogene Dienstleistungen | 38,3 % |
| — Sonstige Dienstleistungen, Handel | 5,2 % |

Somit waren zum damaligen Zeitpunkt ca. 56 % der Unternehmen eindeutig technologieorientiert tätig. Die Unternehmen, die im Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen tätig sind, können nicht unmittelbar dem technologischen Bereich zugeordnet werden. Gleichwohl erfüllen aber diese Dienstleistungsbetriebe wichtige Funktionen (Finanzberatung, Rechtsberatung, Marketing etc.) für die Unternehmen des Technologieparks bzw. ergänzen deren Leistungsangebot. Einzelhandelsunternehmen und sonstige Dienstleistungen sind zu ca. 5 % im Technologiepark vertreten.

In der Untersuchung wurde auch nach den FuE-Aktivitäten der Unternehmen im Technologiepark Universität gefragt. Etwa die Hälfte aller Unternehmen

¹⁾ Die Unterschiede zur branchenmäßigen Aufteilung in Frage 1 ergeben sich dadurch, dass unter 1 nur Selbstnutzer (eigengenutzte Flächen) berücksichtigt werden.

(48,5 %) im Technologiepark führen eigene FuE-Aktivitäten durch. Seit der Unternehmensbefragung 1998/1999 durch das BAW (damals 46,7 %) ist dieser Wert noch einmal gestiegen.

Das deutliche Wachstum des Unternehmensbestandes macht aber auch Entwicklungsbedarfe deutlich, die durch eine qualitative Weiterentwicklung zu überwinden sind. So wird vor allem die Ausstattung mit „urbaner Infrastruktur“, also Gastronomie- und Einzelhandelseinrichtungen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen wie Banken, Post durch die Unternehmen als nicht ausreichend bewertet. Auch das Fehlen einer Tankstelle wird bemängelt. Wenngleich diese Dienstleistungsunternehmen keinen eindeutigen Technologiebezug aufweisen, sind sie dennoch in Hinblick auf die Entwicklung zu einem angestrebten Technologiestadtteil weiter anzusiedeln.

Die Unternehmensbefragung macht deutlich, dass die Ansiedlungskriterien für den Technologiepark Universität grundsätzlich erfüllt werden. Insofern entspricht die Branchenaufteilung den Zielsetzungen der Besiedlung des Technologieparks hinsichtlich wissenschaftlicher Forschung, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe.

3. Wie hoch ist der Anteil der produzierenden Unternehmen?

Der Technologiepark ist nicht der typische Standort für das produzierende Gewerbe. Dennoch haben sich im Technologiepark auch produzierende Unternehmen angesiedelt. Dabei ist zu beachten, dass produzierende Unternehmen gerade im Technologiepark in der Regel auch Aufgaben in den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie Vertrieb wahrnehmen. Daher ist eine eindeutige Ableitung eines Anteiles der produzierenden Unternehmen nicht leistbar.

4. Wie gestaltete sich die Nachfrage nach eigengenutzten Produktionsstätten in den Jahren von 1995 bis 2004?

In den Jahren von 1995 bis 2004 hat es keine nennenswerte Ansiedlung von eigengenutzten Produktionsstätten gegeben. Lediglich zwei bereits im Technologiepark ansässige Unternehmen haben im Bezugszeitraum ihre Produktionsstätten erweitert. Ansiedlungsgespräche mit zwei weiteren Produktionsunternehmen konnten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden. In der jüngeren, sehr positiven Entwicklung des Technologieparks (s. o.), wurde das Wachstum im Wesentlichen durch andere Betriebszweige, insbesondere unternehmensbezogene Dienstleistungen, getragen.

5. Welche Entwicklung erwartet der Senat hinsichtlich der Eigennutzungen, bzw. welche konkreten Absichtserklärungen sind dem Senat bekannt?

Bis zum Jahr 2000 wurden die Grundstücke im Technologiepark nur an Selbstnutzer vergeben. Insofern werden die Flächen im Technologiepark gegenwärtig immer noch stärker eigen- als fremdgenutzt (siehe Frage 1). Aufgrund der allgemeinen Markttendenzen überwiegen jedoch seit dem Jahr 2000 eindeutig die Grundstücksverkäufe an Fremdnutzer (Investorenmodelle). Auch in diesem Jahr werden voraussichtlich mehr Flächen an Fremdnutzer als an Eigennutzer vergeben.

Das in den letzten Jahren sich deutlich verstärkende Engagement von Investoren im Technologiepark, die Gebäude errichten und an Fremdnutzer vermieten, zeigt die große Attraktivität des Technologieparks Universität auf.

6. Welche Angebote können für Eigennutzer derzeit im bestehenden Technologiepark gemacht werden und bezieht dies auch Flächen der nichtuniversitären Zwischennutzung mit ein?

Gegenwärtig steht noch eine frei verfügbare Grundstücksfläche von ca. 4,0 ha für Eigennutzer im Technologiepark zur Verfügung.

Bezüglich der NUZ-Flächen liegen bisher kaum Erfahrungen vor. Die NUZ-Flächen werden grundsätzlich auch Eigennutzern im Rahmen von Ausschreibungsverfahren angeboten. An einem ersten Ausschreibungsverfahren für eine Fläche an der Universitätsallee haben sich vermutlich auch wegen der Rahmenbedingungen (z. B. Wiederkaufsrecht durch die Stadtgemeinde Bremen für universitäre Zwecke) allerdings keine Eigennutzer beteiligt.

7. Wie viele der in einem Umfang von 5 ha reservierten Flächen eignen sich für Unternehmen, die diese zur Eigennutzung benötigen?

Gegenwärtig werden Flächen in einem Umfang von ca. 5 ha für Unternehmen reserviert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Reservierungen für Fremdnutzer (Immobilien- und Projektentwickler). Sollten diese Reservierungen nicht zum Zuge kommen, stehen diese Flächen selbstverständlich auch Eigennutzern zur Verfügung.

8. Welche Schritte beabsichtigt der Senat zu unternehmen, um reservierte Flächen, die für die Eigennutzung von Unternehmen geeignet sind, auch für diese bereitzuhalten?

Die Markttendenzen der Vergangenheit waren eindeutig. Unter anderem wegen der sich verändernden Rahmenbedingungen (z. B. Kreditbereitstellung auf der Grundlage von Basel II, Konzentration der Unternehmen auf das Kerngeschäft) ist der Anteil von Eigennutzern zugunsten von größeren Immobilienentwicklungen rückläufig.

Um die Wachstumspotenziale des Technologieparks Universität uneingeschränkt für den Standort Bremen nutzen zu können, sind aufgrund der eingeschränkten Flächenpotenziale bislang keine restriktiven Maßnahmen vorgenommen worden, um Flächen, die für die Eigennutzung von Unternehmen geeignet sind, auch ausschließlich für diese bereitzuhalten. Auch in der Zukunft wird sich der Senat nicht gegen den Markt stellen. Zwar werden geeignete Flächen (z. B. entlang der Bahnlinie) auch weiterhin gezielt für Eigennutzer vorgehalten und diesen angeboten, sollte sich jedoch zukünftig keine Marktnachfrage durch Eigennutzer ergeben, sind diese Flächen auch für Fremdnutzer bereit zu stellen.

Dabei ist zu beachten, dass Eigennutzer in der Regel nicht die hohe Flächennutzungsintensität erreichen bzw. anstreben, wie dies bei Investorenmodellen für Fremdnutzer der Fall ist. Der Senat strebt deshalb ein ausgewogenes Verhältnis von Eigen- und Fremdnutzungsimmobiliien an. Des Weiteren ist es erforderlich, dass es denjenigen Unternehmen, die aus den Gründerzentren oder sonstigen angemieteten Räumen im Technologiepark „herauswachsen“, über ein attraktives Flächenangebot im Technologiepark ermöglicht wird, selbst in eigene neue Räumlichkeiten zu investieren.

9. Welche Chancen sieht der Senat, durch Veränderung des Baurechts in dem bestehenden Gebiet des Technologieparks (ohne Westerweiterung) noch eigennutzbare Flächen zu generieren?

Mit den aktuell verfolgten Bauleitplanungen (Bebauungspläne 2199, 2260, 2261, 2262) werden die Möglichkeiten zur städtebaulichen Nachverdichtung ausgeschöpft. Die für die Universität vorgehaltenen Flächen kommen (vermutlich einschließlich der NUZ-Flächen s. o.) für Eigennutzer nicht in Frage.

Die Vorhaltung einzelner Flächen ausschließlich für Eigennutzer und damit der Ausschluss der Flächen für Fremdnutzer ist baurechtlich nicht regelbar.

10. Welche anderen bremischen Gewerbegebiete offeriert der Senat Eigennutzern, und wie müssten diese Gebiete für eine bessere Standortattraktivität gegebenenfalls profiliert werden?

Grundsätzlich stehen alle Gewerbegebiete Eigennutzern offen.

Neben dem Technologiepark Universität offeriert der Senat Eigennutzern derzeit folgende Schwerpunktprojekte (vgl. Integriertes Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen – IFP 2010):

- Airport-Stadt,
- Bremer Industrie-Park,
- Gewerbepark Hansalinie Bremen,
- Überseestadt,
- Bürostandort Innenstadt (z. B. Faulenquartier)

- Büropark Oberneuland,
- Güterverkehrszentrum (GVZ).

sowie weitere Ansiedlungsmöglichkeiten in sonstigen Gewerbegebieten (Horn-Lehe-West, Bayernstraße, Farge-Ost, Ölhafen, Schragestraße, Steindamm, Vulkan-Gelände o. a.).

Akquisitionsbemühungen können nur mit attraktiven Standorten erfolgreich sein. Die Qualifizierung und Profilierung der Gewerbebestände gewinnt für die Marktakzeptanz zunehmend an Bedeutung. Im Interesse der Standortqualität werden daher für die einzelnen Gewerbegebiete gemäß der im IFP 2010 entwickelten Nutzungsziele spezifische Nutzungsprofile entwickelt, die bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt werden.

Der Senat hält es aber für erforderlich, an dem Ziel, Unternehmen im Technologiepark auch Entwicklungsmöglichkeiten im Technologiepark anbieten zu können, unbedingt festzuhalten.

11. Gibt es bei den derzeit vorhandenen Angebotsflächen für Eigennutzer Vermarktungsprobleme, wenn ja, welche, und worauf sind sie zurückzuführen?

Das Angebot und die Qualität der Gewerbeflächen in Bremen konnte in den vergangenen Jahren vor allem mit Mitteln des Investitionssonderprogramms deutlich gesteigert werden. Die vergleichsweise gute Ausstattung mit Gewerbeflächen darf jedoch nicht zu der falschen Annahme führen, dass grundsätzlich ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Ausreichend erschlossene und vermarktete Gewerbeflächen fehlen nach wie vor in einigen Clustern (z. B. Technologie), an einzelnen Gewerbebeständen (z. B. Gewerbepark Hansalinie, Technologiepark, Airport Stadt) und in einigen Stadträumen (z. B. Bremen Nord). Die erkannten Defizite sind zu beheben. So wird derzeit die Bereitstellung weiterer qualitativ hochwertiger Gewerbeflächen z. B. an den Standorten Technologiepark Universität (Westerweiterung), Airport Stadt, Science Park, BWK, Gewerbepark Hansalinie Bremen vorbereitet.

Bei den derzeit vorhandenen Angebotsflächen für Eigennutzer gibt es keine Vermarktungsprobleme. Der teilweise zu verzeichnende Rückgang bei dem Verkauf von Grundstücken in einzelnen Gewerbegebieten resultiert nicht aus Vermarktungsproblemen, sondern ist auf die allgemein schwierige wirtschaftliche Situation zurückzuführen.

12. Wie viele der verkauften Flächen sind mit der Auflage verbunden, dass innerhalb einer bestimmten Frist gebaut wird?

Sämtliche verkauften Flächen sind mit der Auflage verbunden, dass die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist einer Bebauung zuzuführen sind. In der Regel verpflichten sich die Unternehmen im Grundstücksvertrag, das Grundstück innerhalb von 24 Monaten ab Vertragsabschluss zu bebauen.

13. Sind Auflagen zur Bebauung eingehalten worden?

Die Auflage zur Bebauung wurden von den Unternehmen – von einzelnen Ausnahmen abgesehen – eingehalten. So haben beispielsweise in den letzten fünf Jahren bei 348 abgeschlossenen Grundstücksverträgen lediglich zehn Unternehmen ihre Bauverpflichtung innerhalb der vereinbarten Frist nicht erfüllt (3,5 %). Von diesen zehn Unternehmen haben fünf Unternehmen mit nachvollziehbaren Argumenten um eine Verlängerung der Bebauungsfrist gebeten. Fünf Unternehmen möchten ihre Grundstücke an Bremen zurückgeben.

14. Beabsichtigt der Senat, mit nicht erfüllten Bauauflagen versehene Flächen zurückzukaufen und diese einer anderen Nutzung – etwa für Unternehmen mit Eigennutzungsinteresse – zuzuführen?

Unternehmen, die ihre Bauverpflichtung nicht erfüllt haben, können im Einzelfall nach entsprechender Begründung eine Nachfrist in Anspruch nehmen. Die Entscheidung über die Verlängerung der Bebauungsfrist ist jeweils vom Einzelfall abhängig (s. o.).

Unternehmen, die nicht mehr die Absicht haben, ihr Grundstück zu bebauen, konnten ihren Grundstücksvertrag bislang wegen fehlender Haushaltsmittel

nicht rückabwickeln. Diese Unternehmen haben die Möglichkeit, ihre Immobilie auf dem freien Gewerbeflächenmarkt anzubieten. Die mit dem Verkauf des Grundstückes beabsichtigten Zielsetzungen werden hierbei durch Regelungen im Kaufvertrag und durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sichergestellt. Damit stehen diese Flächen grundsätzlich auch Unternehmen mit Eigennutzungsinteressen zur Verfügung.