

Ihr Wegweiser zu einer neuen oder erweiterten Betriebsstätte in Bremen

Leitfaden für Investoren



Sehr geehrter Investor, lieber Unternehmer,

wenn Sie in der Freien Hansestadt Bremen ein Investitionsvorhaben planen, dann ist die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH Ihr kompetenter Ansprechpartner. Schnell, individuell, praxisgerecht und mit absoluter Diskretion begleiten wir Sie und Ihre Projekte. Als Ihr Partner sorgen wir für lösungsorientierte Abstimmungsprozesse im gesamten Investitions- und Genehmigungsverfahren. Unser Service- und Dienstleistungsangebot ist natürlich kostenlos.

Der Leitfaden für Investoren gibt Ihnen eine sachkundige Hilfestellung für Ihr Neuansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben. Er informiert über die einzelnen Schritte Ihres Projektes, von der Investitionsplanung über den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens bis hin zur Realisierung.

Selbstverständlich begleiten wir Sie gern auf allen Stationen Ihres Investitionsvorhabens!

In diesem Leitfaden haben wir für Sie die wesentlichen Stationen eines Investitionsvorhabens beschrieben. Außerdem nennen wir Ihnen die jeweiligen Ansprechpartner aus der Verwaltung, aus den sonstigen Genehmigungsbehörden und von Dienstleistern (u.a. Ver- und Entsorgungsunternehmen), die in das Verfahren einzubeziehen sind.

Wir hoffen, dass Sie unseren Wegweiser für Ihr Bauvorhaben nutzen können, und wünschen Ihnen und Ihrem Unternehmen viel Erfolg in Bremen!

Ihr Team von WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Bremen, Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

- 1. Absicht zur Betriebsansiedlung, -erweiterung oder -verlagerung**

- 2. Vorüberlegungen zum Investitionsvorhaben**
 - 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen der Investition
 - 2.2 Kontaktaufnahme zu Architekten/Bauingenieuren, Bauunternehmen und Fachfirmen
 - 2.3 Kontaktaufnahme zur Agentur für Arbeit
 - 2.4 Beratung durch Fachbehörden

- 3. Ausarbeitung des Planentwurfs**
 - 3.1 Auftragsvergabe an Architekten/Bauingenieure
 - 3.2 Erstellung eines Bauantrages
 - 3.3 Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit

- 4. Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens**

- 5. Ver- und Entsorgung**
 - 5.1 Medien (Gas, Strom, Wasser)
 - 5.2 Gewerbeabfall
 - 5.3 Abwasser

- 6. Telekommunikation**

- 7. Weitere Kontaktadressen**

1. Absicht zur Betriebsansiedlung, -erweiterung oder -verlagerung

Wollen Sie in Bremen investieren und suchen kompetente Information und Beratung? Dann ist dies die erste Anlaufadresse für Sie:

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
Abteilung Unternehmensservice und Vertrieb
Kontorhaus am Markt
Langenstraße 2 - 4
28195 Bremen
Tel.: (0421) 9600-10
Fax: (0421) 9600-800
E-Mail: mail@wfb-bremen.de



Umfangreiche Informationen bietet Ihnen unsere Website www.wfb-bremen.de. Hier finden Sie unter den Stichworten `Standortinformationen/Gewerbeflächen´ bei den Beschreibungen der Bremer Gewerbegebiete auch einzelne Ansprechpartner.

2. Vorüberlegungen zum Investitionsvorhaben

Bei der Planung von gewerblichen und industriellen Investitionsvorhaben sollten Sie zunächst die Ziele und Rahmenbedingungen des Projekts festlegen. Danach legen Sie den konkreten Bedarf fest:

Ermitteln Sie zunächst Nutzfläche (Büro-, Produktions-, Lager-, Sozial- und Verkehrsflächen) Ihres Vorhabens. Daraus ergeben sich die Größe und der Zuschnitt des benötigten Grundstückes.

Danach ermitteln Sie den für das Vorhaben notwendigen Kapital- und Finanzbedarf. Hierbei unterstützen Sie:

Kreditinstitute

Mit Ihrer Hausbank oder dem Kreditinstitut Ihres Vertrauens sollten Sie möglichst frühzeitig über die Finanzierung Ihres Investitionsvorhabens sprechen, um ein auf Ihre Verhältnisse zugeschnittenes Finanzierungskonzept zu erhalten. Dieses besteht nicht nur aus einem Investitionsdarlehen, sondern berücksichtigt auch eine passende Liquiditätsreserve.

Öffentliche Förderungen

Über die verschiedenen Möglichkeiten öffentlicher Förderung informieren und beraten wir Sie gern.

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen der Investition

In diesem Schritt sollten Sie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Ihr Vorhaben klären. Eine Kopie vom Bebauungsplan erhalten Sie, soweit vorhanden, beim Planservice (Plan-kammer):

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 66
Frau Fichtner, Herr Hoffmann, Frau Lühr
Obernstraße 2-12 (bis Ende 2011)
28195 Bremen
Tel.: (0421) 361 4103 oder (0421) 361 2375
Fax: (0421) 361 10422
E-Mail: Planservice@bau.bremen.de



Öffnungszeiten: montags: 09.00 – 12.00 Uhr
 donnerstags: 09.00 – 12:00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr

Wir empfehlen Ihnen die Bestellung per Fax oder E-Mail. Diese sollte folgende Angaben enthalten: Nummer des Bebauungsplans oder Straße und Hausnummer des Objekts sowie die Liefer- und Rechnungsanschrift. Die Versendung amtlich bescheinigter Bebauungsplanauszüge per E-Mail in digitalisierter Form ist z. Z. noch nicht möglich.

Im Internet (www.bauleitplan.bremen.de) können Sie Bebauungspläne einsehen und sich über den aktuellen Verfahrensstand einzelner Bebauungspläne informieren. Weitere Informationen und Formulare finden Sie ebenfalls im Internet unter www.bauumwelt.bremen.de

Außerdem benötigen Sie Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte. Diese erhalten Sie bei:

GeoInformation Bremen
Eigenbetrieb des Landes Bremen
Herr Wolfgang Staack
Lloydstraße 4
28217 Bremen
Tel: (0421) 361 5244
Fax: (0421) 496 5244
E-Mail: wolfgang.staack@geo.bremen.de
Internet: www.geo.bremen.de

Auch Auskünfte über Bodenrichtwerte erhalten Sie bei GeoInformation Bremen:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen
Tel.: (0421) 361 4901
Fax: (0421) 361 89469
E-Mail: gutachterausschuss@geo.bremen.de

Das Team von der WFB stellt Ihnen gern die Kontakte zu den Fachbehörden her!

2.2 Kontaktaufnahme zu Bauingenieuren, Bauunternehmen und Fachfirmen

Ihr Investitionsvorhaben sollte durch kompetente Bauingenieure, Bauunternehmen und Fachfirmen realisiert werden. Je nach Umfang Ihres Vorhabens empfiehlt es sich, bereits frühzeitig Kontakt zu Bauunternehmen mit entsprechenden Referenzobjekten aufzunehmen und sich Vergleichsangebote einzuholen.

Bauverträge, d.h. Vereinbarungen zwischen Bauherrn und Bauhandwerker über einzelne Bauleistungen bzw. zwischen Bauherrn und einem Generalunternehmer über das gesamte Bauobjekt, werden entweder als Werkverträge oder nach dem umfangreichen Regelwerk der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) abgeschlossen, das die Leistungen der einzelnen Gewerke und ihren Geldwert im Detail auflistet.

Lassen Sie sich von den Bauunternehmen erste grobe Vorentwürfe zur zeitlichen Abwicklung des Vorhabens erstellen und vereinbaren Sie weitere Termine, zu denen bestimmte Leistungen zu erbringen sind. Bei Erweiterungsbauten sollten Sie klären, ob der bisherige Betriebs- oder Produktionsablauf durch Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.

2.3 Kontaktaufnahme zur Agentur für Arbeit

Zur Erkundung des Arbeitsmarktes empfehlen wir Ihnen eine erste Kontaktaufnahme mit dem Arbeitgeberservice der Agentur für Arbeit:

Agentur für Arbeit Bremen
Hauptstelle Bremen
Herr Karl Pabst
Doventorsteinweg 48-52
28195 Bremen
Tel.: (0421) 178 - 2531
E-Mail: karl.pabst@arbeitsagentur.de



2.4 Beratung durch Fachbehörden

Neben dem Bauplanungs- und dem Bauordnungsrecht haben auch die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht), die fachspezifische Anforderungen an Bauwerke oder Baugrundstücke stellen, Einfluss auf Ihre Planung. Sofern durch Ihr Bauvorhaben Belange des Baunebenrechts betroffen sind, werden im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Fachbehörden und Ämter beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Bereits während der Planung Ihres Bauvorhabens sollten Sie die Beratung durch die Abteilung 6 Stadtentwicklung - Stadtplanung/Bauordnung in Anspruch nehmen, um eventuelle baurechtliche Probleme (z.B. Einhaltung von Baugrenzen) frühzeitig klären zu können.

Als erste Ansprechpartner wenden Sie sich an:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Abt. 6 Stadtentwicklung /Stadtplanung/Bauordnung
Obernstraße 2-12 (bis Ende 2011)
28195 Bremen



Bereich Ost und West:

Frau Seitz
Tel.: (0421) 361 5186
Fax: (0421) 496 5186
E-mail: astrid.seitz@bau.bremen.de

Bereich Mitte und Süd:

Frau Killing-Teske
Tel.: (0421) 361 59336
Fax: (0421) 496 59336
E-mail: martina.killing-teske@bau.bremen.de

Die Baubehörde berät Sie bei Ihrem Bauvorhaben und stimmt mit Ihnen die Verfahrensschritte ab. Darüber hinaus sind Ihnen die Mitarbeiter bei der Vermittlung von Kontakten zu den Behörden und Ämtern behilflich, die im Verfahren zu beteiligen sind.

Sollte das Vorhaben in den Bereich Sonderbau fallen, so wird Ihnen in der Baubehörde ein Ansprechpartner genannt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren werden zahlreiche Fachbehörden beteiligt. Sie sollten frühzeitig Kontakt aufnehmen, um offene Fragen zu klären.

Arbeits- und Immissionsschutz

Die Durchführung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb von so genannten genehmigungsbedürftigen Anlagen (potentiell umweltschädliche Anlagen nach dem Katalog zum Anhang der 4. BImSchV¹) sowie die Beratung der Betriebe zu Genehmigungsverfahren und zu Maßnahmen auf dem Gebiet der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes und der Anlagensicherheit erfolgt in der

¹ BImSchV (4.).....Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gewerbeaufsicht des Landes Bremen
Arbeits- und Immissionsschutzbehörde
Parkstraße 58/60
28209 Bremen
Tel.: (0421) 361 6260
Fax: (0421) 361 6522
E-Mail: office@gewerbeaufsicht.bremen.de

Brandschutz

Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass dem Entstehen eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, damit Leben und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet sind. Der bauliche Brandschutz umfasst den vorbeugenden (passiven) und den abwehrenden (aktiven) Brandschutz. Je nach Bauvorhaben können sich die inhaltlichen Anforderungen reduzieren. Der vorbeugende Brandschutz ist in der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) geregelt. Die Beratung zum abwehrenden Brandschutz übernimmt die Feuerwehr Bremen.

Feuerwehr Bremen
Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz
Am Wandrahm 24
28195 Bremen
Tel.: (0421) 3030-11552
Fax: (0421) 3030-11671
E-Mail: office@feuerwehr.bremen.de



Denkmalschutz

Ihre Anlaufstelle für denkmalschutzrechtliche Belange ist das

Landesamt für Denkmalpflege
Sandstraße 3
28195 Bremen
Tel.: (0421) 361 10040
Fax: (0421) 361 6452
E-Mail: office@denkmalpflege.bremen.de

Straßenrecht

Ihre Grundstücksüberfahrten genehmigt das

Amt für Straßen und Verkehr
Herdentorsteinweg 49/50
(Europahaus)
Frau Asendorf
28195 Bremen
Tel.: (0421) 361 9727
Fax: (0421) 496 9727
E-Mail: office@asv.bremen.de

Wenn Sie genehmigungsrechtliche Fragen für Ihr Vorhaben mit den Fachbehörden abstimmen wollen, organisiert Ihnen das Team der WFB gern einen Termin. Wenn Sie es wünschen, begleiten wir Sie auch zu Ihren Gesprächen!

3. Ausarbeitung des Planentwurfs

3.1 Auftragsvergabe an Architekten und Bauingenieure

Für die Ausarbeitung Ihres Planentwurfs benötigen Sie einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser. Wenn Sie bei der Auswahl eine kompetente Beratung wünschen, wenden Sie sich an die

Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen
Architektenhaus
Geeren 41-43
28195 Bremen
Tel.: (0421) 170007
Fax: (0421) 302692
E-Mail: info@architektenkammer-bremen.de
Internet: www.architektenkammer-bremen.de

oder

Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen
(Anschrift, Tel. und Fax wie Architektenkammer)
E-Mail: info@ingenieurkammer-bremen.de
Internet: www.ingenieurkammer-bremen.de



3.2 Erstellung eines Bauantrages oder einer Bauvoranfrage

Ihren Bauantrag oder eine ggf. vorausgehende Bauvoranfrage erstellt Ihr bauvorlageberechtigter Architekt oder Bauingenieur unter Berücksichtigung der Vorgespräche mit den Behörden und in enger Abstimmung mit Ihnen. Hierzu benötigen Sie:

- a) Bauantragsformular mit Angabe der Baukosten
- b) Qualifizierter Lageplan
- c) Bauzeichnungen und Baubeschreibung
- d) Betriebsbeschreibung
- e) Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ)
- f) Berechnung der Abstandsflächen
- g) Nutzflächenberechnung
- h) Berechnung des umbauten Raumes
- i) Bautechnische Nachweise, statische Berechnung, Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz
- j) Gutachten bei Problemstellungen (z.B. Immissionsschutz, Brandschutz)
- k) Bauzeichnungen
- l) Nachweis der Bauvorlagenberechtigung des Entwurfsverfassers

3.3 Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit

Bevor Sie komplette Bauvorlagen für einen Bauantrag erstellen lassen, können Sie einzelne Fragen des Bauvorhabens, insbesondere die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, durch die Stellung einer Bauvoranfrage rechtsverbindlich klären lassen. Der Bauvorbescheid ist für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren drei Jahre bindend. Bitte beachten Sie: Um diese Rechtssicherheit zu erhalten, muss sich die Bauvoranfrage auf konkrete Einzelfragen zum Bauvorhaben beziehen. Die Bauvoranfrage ist unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen an die Abteilung 6 im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa zu richten (Adresse siehe nachstehend Ziffer 4).

Wenn Sie wünschen, organisiert Ihnen das Team der WFB gern eine Gesprächsrunde, an der alle für das Baugenehmigungsverfahren notwendigen Stellen teilnehmen!

4. Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens

Ihren Bauantrag reichen Sie bitte in mindestens siebenfacher Ausfertigung ein beim Baugenehmigungsreferat

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Abteilung 6, Referate 61 bis 65
Ansgaritorstraße 2
28195 Bremen

Ihre Ansprechpartner sind alle technischen Sachbearbeiter des jeweiligen Stadtbezirkes sowie die Sachbearbeiter der technischen Verwaltung. Ihre zuständigen Ansprechpartner können Sie erfragen unter

Tel.: (0421) 361-5190 oder -5200

Fax: (0421) 361-5317

Sprechzeiten: montags 09.00 – 12.00 Uhr

donnerstags 09.00 – 12.00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr

Ihr Bauantrag wird vom zuständigen Referat zunächst auf Vollständigkeit geprüft. Gleichzeitig stellt es im Rahmen einer Vorprüfung fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten eingeholt werden müssen. Sie erhalten im Anschluss daran eine Eingangsbestätigung.

Nach einer Bearbeitungszeit von max. acht Wochen (Selbstverpflichtung der Baugenehmigungsbehörde, (Sonderbauten sind hiervon ausgenommen) sollten Sie die Baugenehmigung erhalten. Diese stellt fest, dass das Bauvorhaben den im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baugenehmigung gibt Ihnen als Bauherrn die notwendige Rechts- und Investitionssicherheit, ggf. benötigen Sie für die Bauausführung aber noch zusätzliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse, z.B. für eine Grundwasserabsenkung oder für das Fällen von geschützten Bäumen. Bitte beachten Sie, dass Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung innerhalb der Selbstverpflichtungsfrist die vollständige Abgabe aller Unterlagen und die Entrichtung der Verwaltungsgebühren gegen Vorkasse ist.

5. Ver- und Entsorgung

Sie sollten die nachfolgenden Dienstleister frühzeitig an Ihren Planungen beteiligen, damit die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen Ihnen termingerecht zur Verfügung stehen.

5.1 Medien (Gas, Strom, Wasser)

Die swb Vertrieb Bremen GmbH ist Ihr Partner in allen Fragen der Belieferung von Gas, Strom, Wärme und Wasser. Die Gesellschaft berät Industrie- und Gewerbekunden in allen Fragen zu Gas, Strom und Wasser und entwickelt mit Ihnen gemeinsam entsprechend der Verbrauchsstruktur ein Versorgungskonzept.



swb Vertrieb Bremen GmbH
Herr Bieseemeier
Theodor-Heuss-Alle 20
28215 Bremen
Tel.: (0421) 359-3940
Fax: (0421) 359-3980
E-Mail: Thomas.Bieseemeier@swb-gruppe.de
Internet: www.swb-gruppe.de

Zusätzlich berät Sie in allen Fragen zu Strom und entwickelt mit Ihnen gemeinsam entsprechend der Verbrauchsstruktur ein Versorgungskonzept:



EWE Aktiengesellschaft
Herr Ahlborn
Tirpitzstraße 39
26122 Oldenburg
Tel.: (0441) 803-1518
Fax: (0441) 803-1595
E-Mail: Jens.Ahlborn@ewe.de
Internet: www.ewe.de

5.2 Gewerbeabfall

Bei der Beratung zur Entsorgung und Verwertung Ihrer Abfälle stehen Ihnen verschiedene Unternehmen zur Seite:

Entsorgung Nord GmbH
Oken 3
28219 Bremen
Tel.: (0421) 618 4444
Fax: (0421) 618 4359
E-Mail: Kundenberatung@eno-bremen.de

BIR Bremer Recycling GmbH & Co KG
Hermann-Funk-Str. 4
28309 Bremen
Tel.: (0421) 435363
Fax: (0421) 43536-66
E-Mail: mail@bremer-recycling.de

Karl Nehlsen GmbH & Co.KG
Furtstraße 14-16
28759 Bremen
Tel.: (0421) 6266-0
Fax: (0421) 6266-130
E-Mail: info.kn-bremen@nehlsen.de

Becker + Brügesch Entsorgungs GmbH
Warturmer Heerstraße 120
28197 Bremen
Tel.: (0421) 52163-0
Fax: (0421) 52163-33
E-Mail: info@becker-bruegesch.de

5.3 Abwasser (Leitungsnetz)

hanseWasser ist der größte Dienstleister rund um Wasser und Abwasser in Norddeutschland. Das Unternehmen übernimmt Betriebsführungen von Abwasseranlagen für Firmen oder beteiligt sich im Rahmen von Kooperationsmodellen zur Abwasserentsorgung daran. Außerdem können Sie hier für Ihr Unternehmen integrierte Wasser- und Abwasserlösungen entwickeln lassen.

hanseWasser Bremen GmbH
Schiffbauerweg 2
28237 Bremen
Tel.: (0421) 988-1111
Fax: (0421) 988-1911
E-Mail: kontakt@hansewasser.de

6. Telekommunikation

Bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens sollten Sie zur Prüfung der vorhandenen bzw. erforderlichen Telekommunikationsleitungen frühzeitig das Bauberaterteam Bremen der Deutschen Telekom AG kontaktieren:

Tel: 0800 33 0190 (fragen Sie nach dem Beraterteam Bremen)

Individuelle Telekommunikationslösungen in den Bereichen Festnetz- und Mobiltelefonie sowie Datenkommunikation, Internet und Web-Services bieten eine Reihe von Gesellschaften an:

Deutsche Telekom AG

Tel.: 0800 33 01300

www.telekom.de

Kabel Deutschland

Tel.: 0800 6645577

www.kabeldeutschland.de/internet-telefon/geschäftskunden.html

nordCom

Tel.: (0421) 8000 4080

www.nordcom.net

Bremen Briteline GmbH

Tel.: (0421) 224890

www.briteline.de

7. Weitere Kontaktadressen

Handelskammer Bremen

Am Markt 13

28195 Bremen

Tel.: (0421) 3637-0

Fax: (0421) 3637-299

E-Mail: service@bremen-handelskammer.de

Internet: www.handelskammer-bremen.de

Handwerkskammer Bremen

Ansgaritorstraße 24

28195 Bremen

Tel.: (0421) 30500-0

Fax: (0421) 30500-109

E-Mail: service@hwk-bremen.de

Internet: www.hwk-bremen.de