



LEITFADEN FÜR INVESTOREN
WEGWEISER ZU EINER NEUEN
ODER ERWEITERTEN
BETRIEBSSTÄTTE IN BREMEN

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓

Sehr geehrte Investoren und Unternehmer*,

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

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 der Verwaltung, sonstiger Genehmigungsbehörden und Dienstleister (u.a. Ver- und Entsorgungsunternehmen), die in das Verfahren einzubeziehen sind.

Wir wünschen Ihnen und Ihrem Unternehmen viel Erfolg in Bremen.

**Ihr Team Unternehmensbetreuung & Standortentwicklung
der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**

* Zugunsten der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden die männliche, meist kürzere, Schreibweise verwendet.

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 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 Informationen 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

Mail mail@wfb-bremen.de

Für einen ersten Überblick empfehlen wir unsere Website www.wfb-bremen.de. Hier finden Sie unter den Stichworten Grundstücke & Immobilien/Gewerbeflächen bei den Beschreibungen der Bremer Gewerbegebiete auch die direkten Ansprechpartner.

2. Vorüberlegungen zum Investitionsvorhaben

Bei der Planung von gewerblichen und industriellen Investitionsvorhaben erfolgt zunächst die Festlegung der Ziele und Rahmenbedingungen des Projekts und danach die Festlegung des konkreten Bedarfs: Ermitteln Sie zunächst Nutzfläche (Büro-, Produktions-, Lager-, Sozial- und Verkehrsflächen) Ihres Vorhabens. Daraus ergeben sich die Größe und der Zuschnitt des benötigten Grundstücks. Danach ermitteln Sie den für das Vorhaben notwendigen Kapital- und Finanzbedarf. Hierbei unterstützen Sie:

a) 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.

b) Öffentliche Förderungen

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

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

Agentur für Arbeit Bremen-Bremerhaven

Hauptstelle Bremen

Doventorsteinweg 48-52

28195 Bremen

Tel 0800 455 55 20 **Kostenlos**

Fax 0421-178 2450

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen der Investition

In diesem Schritt sollten Sie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für Ihr Vorhaben klären. Eine Kopie des Bebauungsplanes erhalten Sie, soweit vorhanden, beim Service Center Bau:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Service Center Bau

Contrescarpe 72

28195 Bremen

Tel 0421-361 89 365

Tel 0421-361 51 90 **Terminvergabe**

Fax 0421-361 46 92

Mail planservice@bau.bremen.de

Öffnungszeiten:

Montag–Mittwoch 9-15 Uhr

Donnerstag 9-18 Uhr

Freitag 9-12 Uhr

Wir empfehlen Ihnen die Bestellung per Mail. Diese sollte folgende Angaben enthalten: Nummer des Bebauungsplans oder Straße und Hausnummer des Objekts sowie die Liefer- und Rechnungsschrift. 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.

Für Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte wenden Sie sich bitte ebenfalls an das Service Center Bau:

Service Center Bau

Contrescarpe 72

28195 Bremen

Tel 0421-361 46 53

Mail geodatenservice@geo.bremen.de

www.geo.bremen.de

Abweichende Öffnungszeiten:

Montag–Donnerstag 9-13 Uhr

Auskünfte über Bodenrichtwerte erhalten Sie bei GeoInformation Bremen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen

Lloydstraße 4

28217 Bremen

Tel 0421-361 49 44

Fax 0421-361 894 69

Mail gutachterausschuss@geo.bremen.de

Das Team Unternehmensbetreuung & Standortentwicklung der WFB stellt Ihnen gerne die Kontakte zu den Fachbehörden her.

2.2 Kontaktaufnahme zu Bauingenieuren, Bauunternehmen und Fachfirmen

Ihr Investitionsvorhaben sollte durch qualifizierte 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 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 Anforderungen (z.B. Einhaltung von Baugrenzen) frühzeitig klären zu können.

Für erste Auskünfte wenden Sie sich bitte an das Service Center Bau:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Service Center Bau

Contrescarpe 72

28195 Bremen

Tel 0421-361 893 65

Tel 0421-361 51 90 **Terminvergabe**

Öffnungszeiten: siehe Seite 4 unter 2.1

Für Vorhaben in Bremen-Nord wenden Sie sich bitte an das dortige Bauamt:

Bauamt Bremen-Nord

Stadthaus Vegesack

Gerhard-Rohlf's-Straße 62

28757 Bremen

Tel 0421-361 18 666

Fax 0421-361 77 76

Mail office@bbn.bremen.de

Öffnungszeiten:

Montag 9-12 Uhr

Donnerstag 9-12 Uhr und 15-18 Uhr

Die Baubehörde berät Sie bei Ihrem Bauvorhaben und stimmt mit Ihnen die Verfahrensschritte ab. Darüber hinaus sind Ihnen die Mitarbeiter des Teams Unternehmensbetreuung & Standortentwicklung der WFB bei der Vermittlung von Kontakten zu den Behörden und Ämtern behilflich, die im Verfahren zu beteiligen sind. 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. BImSchV) sowie die Beratung der Betriebe zu Genehmigungsverfahren und zu Maßnahmen auf dem Gebiet der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes und der Anlagensicherheit erfolgt in der

Gewerbeaufsicht des Landes Bremen

Arbeits- und Immissionsschutzbehörde

Parkstraße 58/60

28209 Bremen

Tel 0421-361 62 60

Fax 0421-361 65 22

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 werden. 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 Brandschutz übernimmt die Feuerwehr Bremen.

Feuerwehr Bremen

Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Am Wandrahm 24

28195 Bremen

Tel 0421-30 30 115 52

Fax 0421-30 30 116 71

Mail office@feuerwehr.bremen.de

Denkmalschutz

Ihre Anlaufstelle für denkmalschutzrechtliche Belange ist das

Landesamt für Denkmalpflege

Sandstraße 3

28195 Bremen

Tel 0421-361 25 02

Fax 0421-361 64 52

Mail office@denkmalpflege.bremen.de

Straßenrecht

Ihre Grundstücksüberfahrten genehmigt das

Amt für Straßen und Verkehr

Herdentorsteinweg 49/50

Frau Asendorf

28195 Bremen

Tel 0421-361 97 27

Fax 0421-496 97 27

Mail office@asv.bremen.de

Das Team Unternehmensbetreuung & Standortentwicklung der WFB stellt Ihnen gerne die Kontakte zu den Fachbehörden her und begleitet Sie auch gerne 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

Geeren 41/43

28195 Bremen

Tel 0421-17 00 07

Fax 0421-302 92

Mail info@akhb.de

www.akhb.de

oder an die

Ingenieurkammer

der Freien Hansestadt Bremen

Geeren 41/43

28195 Bremen

Tel 0421-17 00 90

Fax 0421-302 92

Mail info@ikhb.de

www.ikhb.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 werden benötigt:

- 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 und Verkehr zu richten (Adresse siehe nachstehend Ziffer 4).

Das Team Unternehmensbetreuung & Standortentwicklung der WFB hilft Ihnen gerne bei den Abstimmungsprozessen und den notwendigen Baugenehmigungsverfahren.

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
Contrescarpe 72
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 24 07
Fax 0421-361 20 50

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch	9-15 Uhr
Donnerstag	9-18 Uhr
Freitag	9-12 Uhr

Für Bremen-Nord reichen Sie Ihren Bauantrag bitte ein beim

Bauamt Bremen-Nord

Stadthaus Vegesack
Gerhard-Rohlf's-Straße 62
28757 Bremen

Öffnungszeiten: siehe Seite 5 unter 2.3

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

Nach der Bearbeitung 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 geschützter Bäume. Bitte beachten Sie, dass Voraussetzung für eine möglichst kurzfristige Erteilung der Baugenehmigung die vollständige Abgabe aller Unterlagen und die Entrichtung der Verwaltungsgebühren gegen Vorkasse ist.

5. Ver- und Entsorgung

Es empfiehlt sich, die nachfolgenden Dienstleister frühzeitig an Ihren Planungen zu beteiligen, damit Ihnen die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen termingerecht zur Verfügung stehen.

5.1 Medien (Gas, Strom, Wasser)

Neben diversen anderen Anbietern steht Ihnen in Bremen folgender Ansprechpartner zur Verfügung:

swb Vertrieb Bremen GmbH

Theodor-Heuss-Allee 20
28215 Bremen
Tel 0421-359 12 34

Fax 0421-359 39 80

Mail geschaeftskunden-hb@swb-gruppe.de
www.swb-gruppe.de

5.2 Gewerbeabfall

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

Becker+Brügesch Entsorgungs GmbH

Warturmer Heerstraße 120

28197 Bremen

Tel 0421-521 630

Fax 0421-521 63 33

Mail info@becker-bruegesch.de

Brewelo GmbH & Co KG

Hermann-Funk-Str. 4

28309 Bremen

Tel 0421-435 363

Fax 0421-435 36 66

Mail mail@brewelo.de

Entsorgung Nord GmbH

Oken 3

28219 Bremen

Tel 0421-618 44 44

Fax 0421-618 43 59

Mail Kundenberatung@eno-bremen.de

Nehlsen GmbH & Co.KG

Furtstraße 14-16

28759 Bremen

Tel 0421-626 60

Fax 0421-626 61 30

Mail info.karlnehlse@nehlse.com

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

Birkenfelsstraße 5

28217 Bremen

Tel 0421-988 11 11

Fax 0421-988 19 11

Mail kontakt@hansewasser.de

6. Telekommunikation

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

Bremen Briteline GmbH

Tel 0421-22 48 90

www.briteline.de

Deutsche Telekom AG

Tel 0800 330 13 00 **Kostenlos**

geschaeftskunden.telekom.de

Tel 0800 330 19 03 **Kostenlos**

(Bauherrenberatung)

LWLCOM GmbH

Tel 0421-988 88 88

www.lwlcom.com

swb Gruppe

Tel 0800 889 40 00 **Kostenlos**

www.swb-gruppe.de

Vodafone GmbH

Tel 0800 503 50 22 **Kostenlos**

www.vodafone.de/business.html

7. Weitere Kontaktadressen

Handelskammer Bremen

Am Markt 13

28195 Bremen

Tel 0421-363 70

Fax 0421-363 72 99

Mail service@handelskammer-bremen.de

www.handelskammer-bremen.de

Handwerkskammer Bremen

Ansgaritorstraße 24

28195 Bremen

Tel 0421-30 50 00

Fax 0421-30 50 01 09

Mail service@hwk-bremen.de

www.hwk-bremen.de