

Vorlage für die Sitzung des Senats am 24.03.2026

**Teilabbruch und Entkernung des Gebäudes 56 im Kämmerei-Quartier
Planungsmittel (Teil I) –
Finanzierung aus Mitteln des LuKIFG (Maßnahmen-Nr. 29)**

A. Problem

Gemäß Artikel 143h Absatz 2 Satz 1 GG überlässt der Bund den Ländern einen Betrag von insgesamt 100 Mrd. € aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität zur Finanzierung von Sachinvestitionen in deren Infrastruktur. Die Freie Hansestadt Bremen erhält davon, wie im Länder-und-Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (LuKIFG) festgelegt, einen Betrag in Höhe von insgesamt 940,85 Mio. €. Mit diesen Mitteln sollen bestehende Defizite im Bereich der öffentlichen Infrastruktur abgebaut werden, die in die Aufgabenzuständigkeit des Landes Bremen sowie seiner beiden Stadtgemeinden fallen.

Der Senat hat am 9. Dezember 2025 eine Maßnahmenauswahl für ein Investitionssofortprogramm beschlossen. Das Finanzierungsvolumen der 112 Maßnahmen des Investitionssofortprogramms beläuft sich – inklusive des Anteils Bremerhavens – auf rund 354 Mio. €. Für die Aktivierung und Inanspruchnahme der Mittel aus dem Investitionssofortprogramm ist ein maßnahmenbezogener Beschluss des Senats notwendig. Als lfd. Nr. 29 enthält die Liste der kurzfristig umsetzbaren und gleichzeitig dringend erforderlichen Investitionsmaßnahmen unter dem Oberziel 3 „Strukturelle Impulse für Wachstum und Beschäftigung“ die Maßnahme Kämmerei-Quartier, Weiterentwicklung“.

Die Deputation für Wirtschaft und Arbeit, die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sowie die Deputation für Kinder und Bildung haben 2020 dem Strukturkonzept für die Entwicklung eines Bildungs- und Gewerbecampus auf dem Kämmerei-Quartier als Basis für die zu beauftragende Rahmenplanung zugestimmt.

Im September 2024 wurde vom Senat die Weiterentwicklung der Rahmenplanung des Kämmerei-Quartiers zu der Entwicklung eines Bildungscampus sowie der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt. Im Stadtteil Blumenthal entsteht unter Einbezug der Oberschule Blumenthal ein Bildungs- und Gewerbecampus auf dem Gelände der ehemaligen Bremer Wollkämmerei (Größe 32,2 ha brutto). Es handelt sich um ein Areal, das mehr als 100 Jahre lang Standort eines Industriebetriebes war und teilweise noch von der hkw-Blumenthal GmbH sowie der BREWA GmbH als Ausgründung der ehemaligen Wollkämmerei genutzt wurde. Geplant ist die Ansiedlung von Handwerk und kleinteiligem Gewerbe, auch um gleichzeitig dem Fachkräftemangel durch Synergiepotenziale entgegenzuwirken.

Im Quartier sollen ein Bildungs- und Gewerbecampus, neue Gewerbeflächen und ein Handwerkerhof entstehen. Für die Umsetzung und Realisierung dieser Nutzungen ist es notwendig, Flächen, Gebäude und Infrastrukturen zurückzubauen, zu sanieren/zu modernisieren und/oder gänzlich neu herzustellen. Im Fokus der Realisierungen bis 2029 stehen neben dem Neubau der Oberschule Blumenthal einschließlich Sporthalle zunächst die Gebäude 56, 91, 100/101.

Die grundlegende städtebauliche Figur des Bildungscampus stellt ein Campuskonzept dar, dessen Schulgebäude um einen zentralen Freibereich gruppiert sind. Der Freibereich bezeichnet eine Achse von der Straße „An der Wollkämmerei“ zum Bereich südlich des Rathauses Blumenthal und damit der hier vorgesehenen Anbindung an den Ortskern Blumenthals. Die orthogonale Lage dieser Achse ergibt sich aus der historischen Anlage der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Bremer Wollkämmerei.

Die Gebäudestruktur zeichnet eine Gebäudekante entlang des zentralen Freiraums mit einzelnen maximal sechsgeschossigen Gebäuden nach. Die denkmalgeschützten Gebäude werden in dieses Ensemble einbezogen.

Zusätzlich zu den denkmalgeschützten Gebäuden am zentralen Campus-Bereich, wie dem ehemaligen Krempelhochbau (Gebäude 91) und dem ehemaligen Sortiergebäude (Gebäude 44), wurden weitere denkmalgeschützte Gebäude an der Achse An der Wollkämmerei in das Campuskonzept aufgenommen. Mit den entsprechenden erforderlichen Umbaumaßnahmen sind sie als größere Sonderbaukörper für Schulen und Sporthallen vorgesehen.



Abb. 1: Rahmenplanung Kämmerei-Quartier, De Zwarte Hond; rot dargestellt und nummeriert sind die Historischen Gebäude

Von den vier historischen Gebäuden, die im Besitz der Stadtgemeinde Bremen (Sondervermögen Gewerbeflächen Stadt) und Teil des Berufsbildungscampus sind, stehen zwei Gebäude (Nr. 44 und Nr. 100/101) unter Denkmal- und zwei unter Ensembleschutz (Nr. 56 und 91). Während das ehemalige Sortiergebäude (Nr. 43/44) bereits saniert und umgebaut wird, stehen die anderen Gebäude leer. Mit dem Senatsbeschluss vom 24.09.2024 zur Entwicklung eines Bildungscampus im Kämmerei-Quartier wurde auch perspektivisch eine Nutzung der historischen Gebäude formuliert.

Im Zuge der Erarbeitung der Rahmenplanung und der hiermit verbundenen Konkretisierung der Schulstandortplanung und Flächenbedarfe werden insbesondere auch die Umnutzung und Inwertsetzung der historischen, unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz der ehemaligen Bremer Wollkämmerei in den Blick genommen. So soll auch das Gebäude 56 im Rahmen der Entwicklung des Bildungscampus eingebunden werden.

Die Bausubstanz des ehemaligen Krempelhochbaus (Gebäude 91) und des Speichers 100/101 befinden sich noch in einem annähernd guten Zustand. Dem gegenüber muss der Allgemeinzustand des Gebäudes 56 als sehr mangelhaft bezeichnet werden

Bereits im Rahmen des Ankaufs des Bremer Wollkämmerei-Geländes und der Übernahme von Gebäuden im Jahr 2011 wurde das Gebäude 56 schon seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt, da es große Setzungen aufgrund erheblicher Gründungsschäden aufzeigte. Hinzu kamen weitergehende erhebliche Bauwerksschäden. Seit dem Erwerb des Gebäudes sind diese Schäden – auch dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – bekannt.

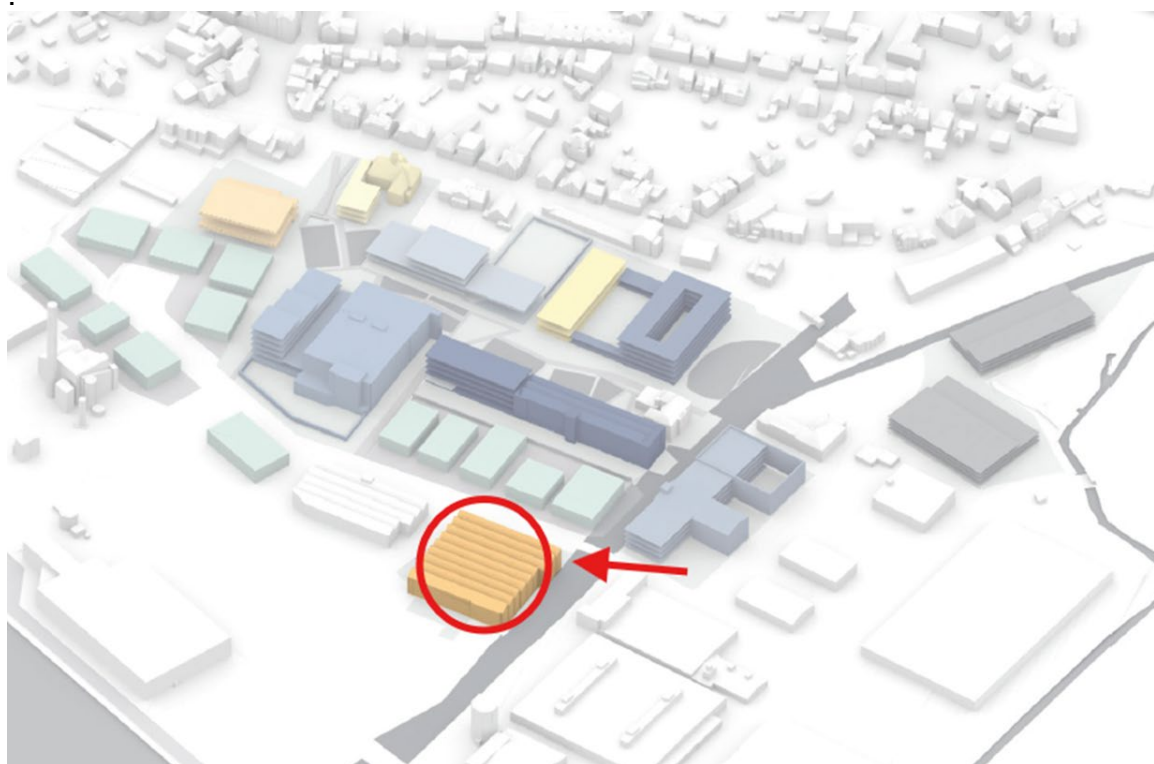


Abb.2: Lage des Gebäudes 56



Abb. 3: Ansicht Fassade von der Historischen Achse aus

Um ein genaueres Bild der Schäden und belastbare Aussagen für den weiteren Umgang und den Sanierungsbedarf des Gebäudes zu bekommen, wurden durch die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation entsprechende Gutachten beauftragt und durchgeführt. Die Gutachten und statischen Überprüfungen haben ergeben, dass zur dauerhaften Erhaltung der Standsicherheit des Gebäudes, als Grundvoraussetzung für eine Nutzung, eine aufwendige Nachgründung erforderlich wäre. Darüber hinaus wurde eine starke Sanierungsbedürftigkeit des Sheddachs festgestellt.

Aufgrund von umfangreicher Durchfeuchtung der tragenden Stahlkonstruktion ist es zu diversen sichtbaren Schäden gekommen, die zum Teil ein kurzfristig drohendes Versagen, zumindest von Einzelbauteilen, befürchten lassen.



Abb. 4: Fassade Gebäude 56

Auf Basis der Erkenntnis des sehr schlechten Allgemeinzustands und der aufgrund der Gebäudekonstruktion sehr schlechten Nachnutzungsperspektive (insbes. schlechte Beleuchtung aufgrund der Gebäudetiefe, schlechte Bedingungen für Produktion und Lagerung aufgrund der Geschossigkeit), die durch die Ergebnisse der Gutachten bestätigt

wurden, wurde für das Gebäude 56 in der Rahmenplanung eine Entkernung unter Beibehalt von zwei Außenwandfassaden entlang der Historischen Achse sowie der Straße Am Kammstuhl vorgesehen. Auf dem dann freien Baufeld sieht die Rahmenplanung die Errichtung eines Anteils der für den Bildungscampus notwendigen Sportfelder vor.



Abb. 5 und 6: Zustand Gebäude 56 (innen, Dach)

Der vorgesehene Umgang mit dem Gebäude – die Entkernung des Gebäudes unter Beibehalt von Außenwandfassaden – wird aus wirtschaftlicher Sicht als sinnvoll angesehen. Das sich hieraus ergebende Baufeld ist sofort nutzbar und kann alternativ auch gewerblich genutzt werden.

Für eine Umnutzung und damit verbundene Inwertsetzung des Gebäudes 56 ist grundsätzlich – unabhängig der konkreten Nutzungsziele – maßgebliche Voraussetzung, dass Bremen über das gesamte Gebäude eigentumsrechtlich verfügen kann. Das „südliche Shed“ und damit ca. 1/8 der Gebäudefläche befand sich im Eigentum der hkw-Blumenthal GmbH. Das Unternehmen nutzte diesen Gebäudeteil im Wesentlichen als Leitungstrasse und als Standort für technische Anlagen. Die Deputation für Wirtschaft und Häfen hat dementsprechend im Mai 2024 den Ankauf der Teilfläche genehmigt, um die Entwicklung der Flächenbedarfe des Bildungscampus abbilden zu können.

Mit der Voraussetzung, dass die Stadt Bremen jetzt eigentumsrechtlich über das gesamte Gebäude verfügt, somit klare Nutzungsperspektiven für diese Gebäude zu entwickeln, sind dementsprechend erste Machbarkeitsstudien und Untersuchungen 2025 für das Gebäude beauftragt und erstellt worden.

Zielvorgabe entsprechend der Rahmenplanung war, exemplarische räumliche Lösungen – unter Einbezug der Denkmalpflege – für die Nutzung unter Erhaltung bzw. mit Freistellung der Fassade zu erarbeiten, die eine mögliche ergänzende Nutzung im Kontext der Berufsschulen wie eine Sporthalle und eine Mensa in dem Gebäude bzw. auf der Fläche möglich macht. Alternativ wurde auch eine gewerbliche Nutzung für Handwerk, produzierendes Gewerbe sowie standortbezogene ergänzende Dienstleistungen überprüft.

Die Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass der konstruktive Ansatz, die zwei für den Baukörper prägenden Außenfassaden zu erhalten bzw. zu ertüchtigen und gleichfalls den Innenraum vollständig zu entkernen, eine neue Grundrissstruktur für flexible neue Raumprogramme, wie Sporthallen, Mensa oder für weitere Bildungsangebot erfüllen kann. Zusätzlich ist aber auch eine gewerbliche Nutzung vorstellbar, da hinreichend Platz innerhalb der verbleibenden Raumstruktur und Außenfassade besteht.

Um zeitgerecht auf die Schulentwicklungsplanung oder auf eine gewerbliche Nutzung reagieren zu können, ist es erforderlich, die Voraussetzungen für die Nutzung des Gebäudes 56 und die Sicherung der Belange des Denkmalschutzes voranzutreiben, d.h., dass der Abbruch und die Entkernung unter Erhalt der alten Fassade als vorbereitende Maßnahme für die zukünftige Nutzung der sich hieraus ergebenden Entwicklungsfläche notwendig sind.

B. Lösung

Die Sanierung, Sicherung und Transformation der historischen Gebäudesubstanz ist ein maßgeblicher Baustein für die Entwicklung des Bildungscampus. Mit der teilweisen Freistellung von Bebauungsfläche innerhalb der geschützten Fassaden besteht die Möglichkeit, einer integrierten Entwicklung von historischer Bausubstanz und innovativen Nutzungen.

Die Fläche kann u.a. für gewerbliche Nutzung oder aber für Sportfelder der weiteren Berufsschulen genutzt werden. Der Erhalt der Denkmalsubstanz muss dabei gesichert werden.

Es wird vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie der Vorschlag gemacht, (wie im Hulsberg-Quartier) bereits in Form eines städtebaulichen Vertrages mit künftigen Investoren beim Verkauf der Flächen, den Erhalt und die Einbindung der denkmalgeschützten Fassaden innerhalb von Bauverfahren zur Bedingung zu machen.

Für die Umsetzung dieser Maßnahme ist ein Planungsbüro zu beauftragen, dass die Abbruch- und Sicherungsmaßnahme plant und eine Kostenaufstellung ermittelt. Diese Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vorab abzustimmen. Die Genehmigungsverfahren sind durchzuführen und die Vergabe der eigentlichen Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen zu begleiten.

Die hierfür benötigten Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

Maßnahme	Kosten	Bemerkungen
Planungskosten Ingenieurbüro	190.000,00 €	
Schadstoffuntersuchung	90.000,00 €	
Baugrundgutachten	25.000,00 €	
Vermessung	15.000,00 €	
TPS	120.000,00 €	Projektlaufzeit Annahme: 24 Monate
WFB	65.000,00 €	Projektlaufzeit Annahme: 24 Monate
Summe (netto):	505.000,00 €	
USt	95.950,00 €	
Summe (brutto)	600.950,00 €	gerundet: 601.000,00 €

Tab. 1: Mittelbedarf für den Teilabbruch, Entkernung und Fassadensicherung, Gebäude 56

Die Projektleitung liegt bei der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, die auch die Aufgaben der kaufmännischen Projektsteuerung übernimmt. Unterstützend für die WFB wird ein externes Projektsteuerungsbüro tätig werden. Eine Ausschreibung ist noch nicht erfolgt.

Die dargestellten Maßnahmen fallen in den o.g. Förderbereich gemäß § 3 des Gesetzes zur Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen von Ländern und Kommunen (Länder- und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz - LuKIFG).

Der Senat hat im Rahmen seiner Beschlussfassung zu dem Investitionssofortprogramm vom 9. Dezember 2025 für die Maßnahme Nr. 29 "Kämmerei-Quartier, Weiterentwicklung" einen Finanzierungsbetrag in Höhe von 5,4 Mio. € aus LuKIFG-Mitteln beschlossen. Die hier zur Beschlussfassung vorgelegten Bedarfe aus LuKIFG-Mitteln für die Planungsleistungen stellen einen Teilbetrag der insgesamt beschlossenen LuKIFG-Finanzierung für diese Maßnahme dar. Zu der Aktivierung der noch verbleibenden LuKIFG-Mittel für diese Maßnahme zur Darstellung der Umsetzungs- bzw. Baukosten wird der Senat auf Basis der dann vorliegenden Planungsergebnisse in 2027 gesondert befasst.

Da die Maßnahme eine Sachinvestition zur Sicherung für Wachstum und Beschäftigung darstellt, die in die Aufgabenzuständigkeit des Landes fällt (vgl. § 1 LuKIFG), und allen Kriterien sowohl des LuKIFG als auch der zugehörigen Verwaltungsvereinbarung entspricht, ist die Maßnahme im Rahmen des LuKIFG förderfähig und aus bremischen LuKIFG-Mitteln finanzierbar.

C. Alternativen

Der Totalabbruch ist aus denkmalrechtlichen Gründen als Alternative ausgeschlossen.

In Bremen ist der Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden durch das Bremische Denkmalschutzgesetz (BremDSchG) geregelt. Eigentümer:innen und Besitzer:innen von Kulturdenkmälern sind gesetzlich verpflichtet, diese im Rahmen des „Zumutbaren“ zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen. Aus denkmalrechtlicher Sicht

ist ein Teilabbruch (Innenbereich und Sheds) daher ausnahmsweise und nach Abwägung nur in diesem Einzelfall genehmigungsfähig. Daher steht auch die Überlegung, aufgrund des jahrelangen Leerstandes des Gebäudes, dass durch die Maßnahme der weitere Erhalt der Fassaden zukünftig und nachhaltig gesichert wird.

Zur Auflage der Zustimmung wird eine beschreibende und fotografische Dokumentation des Kulturdenkmals gemacht, deren Umfang mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie frühzeitig abzustimmen sind,

Die denkmalgeschützten Fassaden sind während der Rückbaumaßnahmen zu sichern, sodass weitere Beschädigungen ausgeschlossen sind.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Vorlage ergeben sich finanzielle Auswirkungen.

Für die Jahre 2026 und 2027 entsteht für die erforderlichen Planungs- und Untersuchungsmaßnahmen ein Mittelbedarf in Höhe von insgesamt 601.000 € brutto. Dieser Bedarf beläuft sich in 2026 auf insgesamt 381.000 € brutto und in 2027 auf 220.000 € brutto (siehe Tabelle 2).

Dieser stellt einen Teilbetrag der insgesamt für diese Maßnahme beschlossenen LuKIFG-Finanzierung in Höhe von 5,4 Mio. € dar.

Maßnahme Nr. 29	Gesamtkosten	2026	2027
Planung / Untersuchung	320.000 €	180.000 €	140.000 €
TPS	120.000 €	90.000 €	30.000 €
WFB	65.000 €	50.000 €	15.000 €
Gesamt	505.000 €	320.000 €	185.000 €
USt	95.950 €	60.800 €	35.150 €
Summe (brutto)	600.950 €	380.800 €	220.150 €
Summe (brutto) gerundet	601.000 €	381.000 €	220.000 €

Tab. 2: Mittelbedarf Teilabbruch und Entkernung im Jahresverlauf

Die für die Maßnahme „Kämmerei-Quartier, Weiterentwicklung“ (Nr. 29) aus dem LuKIFG benötigten Mittel bewegen sich innerhalb des vom Senat am 9. Dezember 2025 beschlossenen Maßnahmenbudgets. Auf Basis der Ergebnisse der Planungen sind im Anschluss die konkreten Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen mit LuKIFG-Finanzierung zu bewilligen. Hierzu wird der Senat in 2027 nach Abschluss der Planungsleistungen gesondert befasst. Aktuell wird davon ausgegangen, dass das aus dem LuKIFG zur Verfügung stehende Budget insgesamt für die Maßnahme ausreichen wird.

Etwaige Mehrkosten gegenüber diesem für Maßnahme Nr. 29 aus dem LuKIFG zur Verfügung stehenden Budget werden vom Ressort in Produktplan 71 Wirtschaft getra-

gen. Gleiches gilt für mögliche Folgekosten, die ebenfalls nicht über LuKIFG-Mittel dargestellt werden. Nicht den Förderzwecken des LuKIFG entsprechende Mittelverwendung hätte ggf. eine (verzinsten) Rückzahlungspflicht an den Bund zur Folge, die aus den Mitteln des Produktplans 71 Wirtschaft zu begleichen wäre. Die Erfüllung von Berichtspflichten aus dem LuKIFG gegenüber dem Bundesministerium der Finanzen wird in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen gewährleistet.

Da es sich bei den LuKIFG-Mitteln um Mittel des Bundes handelt, die grundsätzlich in Einnahme und Ausgabe ausgeglichen sein müssen und damit saldenneutral sind, wird gemäß den Vorgaben zu Ziffer 3.24 der Verwaltungsvorschriften zur Durchführung der Haushalte von einer zusätzlichen haushaltsrechtlichen Absicherung der Bundesmittel über Verpflichtungsermächtigungen im bremischen Haushalt abgesehen. Der bremische Anteil an den Mitteln aus dem Sondervermögen des Bundes für Infrastruktur und Klimaneutralität ist im LuKIFG festgelegt. Die Investitionsausgaben aus dem bremischen Anteil können erst abfließen, wenn die Mittel aus dem Sondervermögen des Bundes im Haushalt des Landes Bremen vereinnahmt worden und – sofern erforderlich – an den Haushalt der Stadtgemeinde Bremen weitergeleitet wurden.

Zur haushaltstechnischen Umsetzung der Maßnahme „Kämmerei-Quartier, Weiterentwicklung, Nr. 29“ des vom Senat beschlossenen Investitionssofortprogramms vom 9. Dezember 2025 werden die Mittel aus dem Haushalt des Landes von der Ausgabehaushaltsstelle 0997.984 01-3 an den Haushalt der Stadtgemeinde weitergeleitet. Dort werden sie von der Einnahmeposition 3997.384 01-5 auf die Ausgabehaushaltsstelle 3997.799 01-0 "Globale Mittel zur Umsetzung des Länder- und Kommunalgesetz "LuKIFG"" weitergereicht. Diese ist über einen Haushaltsvermerk zur gegenseitigen Deckungsfähigkeit mit den maßnahmenbezogenen noch neu einzurichtenden Haushaltsstellen 3997.725 00-9 „T1-Nr.29 Weiterentwicklung Kämmerei-Quartier“ verbunden, wo die Mittel letztlich abfließen.

Zum Zwecke einer optimierten Liquiditätssteuerung und vor dem Hintergrund der Vorgaben des Bundes zu §§ 5 und 6 der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern zur Durchführung des LuKIFG wird der Senator für Finanzen ein entsprechendes Maßnahmencontrolling auflegen. Hierzu wird er die Fachressorts zeitnah gesondert informieren.

Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht ist als Anlage beigelegt.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Umsetzung der zwingend für eine Nutzung der Immobilie erforderlichen Rückbaumaßnahmen wurde nicht vorgenommen. Diese Rückbaumaßnahmen sind für den geplanten Bildungscampus bzw. alternativ für die Nutzung der gewerblichen Entwicklungspotenziale des Kämmerei-Quartiers bei gleichzeitiger Sicherung des historischen Industrieensembles alternativlos und zwingend erforderlich. Bereits im Zuge des Erwerbs des Geländes der ehemaligen Bremer Wollkämmerei AG am 30. November 2011 wurde der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (Vorlage Nr. 18/039-S) auch die denkmalschutzbedingten Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erhalt industriehistorisch bedeutsamer Gebäude aufgezeigt.

Für die gewerbliche Entwicklung des Kämmerei-Quartiers wird eine Aktualisierung der bisherigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf Basis der aktuell in Erarbeitung befindlichen Bauleitplanung und dem dann abgegrenzten Entwicklungsbereich Gewerbe erforderlich. Der Bildungsstandort einschließlich der ihm zuzuordnenden übergeordneten Infrastruktur wird bei dieser Untersuchung exkludiert; die Flächen des Campus werden nicht berücksichtigt (anteilige Kosten für Grunderwerb und Erschließung sind damit ausgenommen).

Für die Entwicklung des Bildungscampus sowie für die städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Blumenthaler Zentrums sind eigenständige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorzunehmen.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden nach Erarbeitung der Bauleitplanung aktualisiert und der Fachdeputation sowie dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Beratung vorgelegt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Es ergeben sich keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Genderprüfung

Die Maßnahmen dienen der Sicherung denkmalschutzbedingter Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erhalt industrie-historisch bedeutsamer Gebäude. Hiermit soll allen Bevölkerungsgruppen die Erlebbarkeit der Industrie-Kulturdenkmälern ermöglicht werden.

Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen voraussichtlich zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO₂e jährlich und haben daher positive Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt:

Handlungsfeld Grün- und Freiflächen:

Voraussichtliche Abnahme der Treibhausgasemissionen.

Einsparung von bis zu 50 t CO₂e pro Jahr.

Weitere Angaben:

Hinweise zu positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Mit dem Gebäude 56 ist aktuell eine nahezu vollständige Versiegelung des Grundstückes verbunden. Die Entkernung des Gebäudes unter Beibehalt von zwei Außenwandfassaden ermöglicht es, im Zuge einer Bebauung begrünte Außenflächen zu berücksichtigen.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Senator für Finanzen, der Senatskanzlei, dem Senator für Kinder und Bildung und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt den „Investitionsausgaben für Planungsleistungen für die Umsetzung der Weiterentwicklung des Kämmerei-Quartiers“ sowie der damit verbundenen Mittelbereitstellung in Höhe von rund 601.000 € (2026: 381.000 €, 2027: 220.000 €) mit Finanzierung aus den bremischen LuKIFG-Mitteln des Landes gemäß der vom Senat am 9. Dezember 2025 beschlossenen Maßnahmenübersicht zum Investitionssofortprogramm zu.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, den Senat mit den Ergebnissen der Planungsarbeiten sowie der resultierenden Kostenberechnung (erw. ES-Bau) zur Weiterentwicklung des Kämmerei-Quartiers erneut zu befassen, um die noch vorhandenen LuKIFG-Mittel im Rahmen des vom Senat am 9. Dezember 2025 beschlossenen Investitionssofortprogramms für diese Maßnahme und die damit verbundenen Umsetzungs- bzw. Baukosten innerhalb des beschlossenen Maßnahmenbudgets zu aktivieren.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die zuständige Deputation für Wirtschaft und Häfen zu befassen und über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtliche Ermächtigung beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage:

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Sitzung des Senats

Datum: 09.03.2025

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

**Teilabbruch und Entkernung des Gebäudes 56 im Kämmerei-Quartier
Planungsmittel (Teil I) –
Finanzierung aus Mitteln des LuKIFG (Maßnahmen-Nr. 29)****Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit** ☐ **einzelwirtschaftlichen**
☐ **gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen**

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

☐ Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung ☐ Barwertberechnung ☐ Kosten-Nutzen-Analyse
☐ Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

☐ Nutzwertanalyse ☐ ÖPP/PPP Eignungstest ☐ Sensitivitätsanalyse ☐ Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Teilabbruch, Entkernung und Fassadensicherung des Gebäudes 56	1
2	Vollständiger Abbruch des Gebäudes 56	2
N		

Ergebnis**Teilabbruch, Entkernung und Fassadensicherung von Gebäude 56 sollen erfolgen (Alternative 1).**Weitergehende Erläuterungen

Das Konzept für den zentralen Bildungs- und Gewerbecampus auf Basis des beschlossenen Strukturkonzeptes als Grundlage für die weitergehende Rahmenplanung ist bei einem Verzicht auf den Teilabbruch von Gebäude 56 nicht oder nur in einer anderen Form umsetzbar.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 31.03.2028	2.	n.
---------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Teilabbruch, Entkernung, Fassadensicherung	Gebäude	1
2			
N			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: ☐ die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
☐ die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen
Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

☒ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:Ausführliche Begründung

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Umsetzung der zwingend für eine Nutzung der Immobilie erforderlichen Rückbaumaßnahmen wurde nicht vorgenommen. Diese Rückbaumaßnahmen sind für den geplanten Bildungscampus bzw. alternativ für die Nutzung der gewerblichen Entwicklungspotenziale des Kämmerei-Quartiers bei gleichzeitiger Sicherung des historischen Industrieensembles alternativlos und

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Sitzung des Senats

Datum: 09.03.2025

zwingend erforderlich. Bereits im Zuge des Erwerbs des Geländes der ehemaligen Bremer Wollkämmerie AG am 30. November 2011 wurde der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (Vorlage Nr. 18/039-S) auch die denkmalschutzbedingten Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erhalt industriehistorisch bedeutsamer Gebäude aufgezeigt.

Für die gewerbliche Entwicklung des Kämmerie-Quartiers wird eine Aktualisierung der bisherigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auf Basis der aktuell in Erarbeitung befindlichen Bauleitplanung und dem dann abgegrenzten Entwicklungsbereich Gewerbe erforderlich. Der Bildungsstandort einschließlich der ihm zuzuordnenden übergeordneten Infrastruktur wird bei dieser Untersuchung exkludiert; die Flächen des Campus werden nicht berücksichtigt (anteilige Kosten für Grunderwerb und Erschließung sind damit ausgenommen).

Für die Entwicklung des Bildungscampus sowie für die städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Blumenthaler Zentrums sind eigenständige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorzunehmen.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden nach Erarbeitung der Bauleitplanung aktualisiert und der Fachdeputation sowie dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Beratung vorgelegt.