

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 24.03.2026**

**Entwurf eines Ortsgesetzes zur Einrichtung des Innovationsbereiches
„BID Hanseatenhof 2026-2029“**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines „Ortsgesetzes zur Einrichtung des Innovationsbereiches BID Hanseatenhof 2026-2029“ mit der Bitte um Beschlussfassung in der April-Sitzung 2026.

Mit dem Bremischen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren wird die Einrichtung von Innovationsbereichen durch Ortsgesetz ermöglicht. Für die Einrichtung des Innovationsbereiches „BID Hanseatenhof 2026-2029“ wird der erforderliche Ortsgesetzentwurf vorgelegt.

Die Deputation für Wirtschaft und Häfen hat dem Entwurf am 04.03.2026 zugestimmt.

Anlage(n):

Ortsgesetz mit Begründung, Karte und Flurstücksliste;
Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereichs „BID Hanseatenhof 2026-2029“;
Beschllossene Vorlage für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft und Häfen

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft beschließt das „Ortsgesetz zur Einrichtung des Innovationsbereiches BID Hanseatenhof 2026-2029“.

Ortsgesetz zur Einrichtung des Innovationsbereiches BID Hanseatenhof 2026 bis 2029

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft auf Grund des § 4 Absatz 1 und 3 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 18. Juli 2006 (Brem.GBl. S. 350), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem.GBl. S. 280) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Innovationsbereich

Auf den Flächen, die in der Anlage 1 zu diesem Ortsgesetz mit roten Linien umrandet sind, wird ein Innovationsbereich eingerichtet. In der Anlage 2 zu diesem Ortsgesetz sind die im Innovationsbereich liegenden Grundstücke aufgeführt.

§ 2

Ziele und Maßnahmen

(1) Mit der Festsetzung des Innovationsbereichs wird das Ziel verfolgt, Maßnahmen zu entwickeln, um den Trading-Down-Effekt innen und außen zu stoppen, den öffentlichen Raum hinsichtlich Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu stärken, um Verweildauer und Frequenzen zu erhöhen und damit die Wertigkeit der Lage zu halten, sowie die Entwicklungsprojekte zu begleiten, um hochqualitative Gewerbeansiedlungen vor Ort zu ermöglichen.

(2) Zur Erreichung dieses Ziels werden folgende Bereiche bearbeitet und entsprechende Maßnahmen entwickelt:

1. Konzeption und Analyse

- a) Grund- und Antragskonzept sowie Vorlaufkosten,
- b) Gestaltungs- und Strategiekonzept für das Quartier,
- c) Konzept saisonale Beleuchtung,
- d) Begleitung der städtischen Konzepte;

2. Aufenthaltsqualität und Ordnung

- a) Zusätzliche Reinigung sowie Aufwertung von Mobiliar und Bodenflächen,
- b) Sicherheit erhöhen und Ordnung durchsetzen,
- c) Saisonale Beleuchtung,

- d) Temporäre Begrünung, Urban Gardening oder Begrünungselemente,
 - e) Baustellenkoordination,
 - f) Aufwertung des Spielplatzes,
 - g) Sondernutzungsvertrag,
 - h) Ordnungspolitische Abstimmung sowie Neuordnung;
3. Erlebnisqualität und Marketing
- a) Markenentwicklung und Corporate Design,
 - b) Quartierswebsite und Anliegerguide,
 - c) Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,
 - d) Einbindung in bestehende City-Veranstaltungen,
 - e) Eigene Veranstaltungsreihe mit Standortbezug;
4. Management und Administration
- a) Projektleitung und strategische Steuerung,
 - b) Finanzmanagement und Buchhaltung,
 - c) Lenungskreissitzungen und Gremienarbeit,
 - d) Ansprechpartnerfunktion und Vertretungsfunktion,
 - e) Abstimmung mit Behörden und Verwaltung,
 - f) Nutzungsabstimmung im öffentlichen Raum,
 - g) Kontoführung und Steuerbüro;
5. Unvorhergesehenes.

§ 3

Aufgabenträger

Aufgabenträger ist die CS City-Service GmbH, Bremen.

§ 4

Standortausschuss

Dem Standortausschuss gehören eine Vertreterin oder ein Vertreter der betroffenen Grundstückseigentümer, der gewerblichen und freiberuflichen Mieter im Innovationsbereich, der Stadtgemeinde Bremen und der Handelskammer Bremen

an. Eine Vertreterin oder ein Vertreter der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, die Ortsamtsleitung des Orsamtes Mitte-Östliche Vorstadt, sowie die Beiratssprecherin oder der Beiratssprecher des Beirates Mitte nehmen an den Sitzungen des Standortausschusses beratend teil.

§ 5

Hebesatz und Mittelwert

Der Hebesatz nach § 7 Absatz 1 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren wird auf 0,012755628 festgesetzt. Der Mittelwert nach § 7 Absatz 2 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren beträgt 3 636 261,66 Euro.

§ 6

Verwaltungspauschale

Als Pauschale für den Verwaltungsaufwand wird ein Betrag in Höhe von einem Prozent der tatsächlich eingegangenen Zahlungen festgesetzt.

§ 7

Außerkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt mit Ablauf des 30. April 2029 außer Kraft.

§ 8

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 1. Mai 2026 in Kraft.

Begründung

Ortsgesetz zur Einrichtung des Innovationsbereiches BID Hanseatenhof 2026 bis 2029

Allgemeines

Nach § 4 Abs. 1 und 3 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren vom 18. Juli 2006 (Brem.GBl. S. 350), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem.GBl. S. 280) geändert worden ist, können die Stadtgemeinden durch Ortsgesetz Innovationsbereiche einrichten und die Zusammensetzung, Bildung und Organisation eines Standortausschusses bestimmen.

Das vorliegende Ortsgesetz richtet den Innovationsbereich BID Hanseatenhof ein und bestimmt die Zusammensetzung eines Standortausschusses.

Zu § 1

In § 1 wird zusammen mit den Anhängen 1 und 2 die Gebietsabgrenzung festgelegt.

Zu § 2

In § 2 Abs. 1 werden die Ziele des Innovationsbereiches festgelegt. In § 2 Abs. 2 wird festgelegt mit welchen Maßnahmen die in Abs. 1 genannten Ziele verwirklicht werden sollen.

Zu § 3

In § 3 wird der Aufgabenträger, die CS City-Service GmbH, festgelegt.

Zu § 4

In § 4 wird bestimmt, dass ein Standortausschuss eingerichtet wird und wer diesem Standortausschuss angehört. In § 4 S. 1 sind als Vertreter im Standortausschuss diejenigen aufgeführt, die nach § 3 Abs. 4 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mindestens dem Standortausschuss an-

gehören sollten. In § 4 S. 2 werden weitere Vertreter genannt, die dem Standortausschuss angehören sollen. Da diese in § 4 S. 2 genannten Vertreter nicht so direkt von den Regelungen des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren betroffen sind, sollen sie nur in beratender Funktion im Standortausschuss vertreten sein.

Zu § 5

In § 5 werden der Hebesatz und der Mittelwert nach § 7 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren festgelegt.

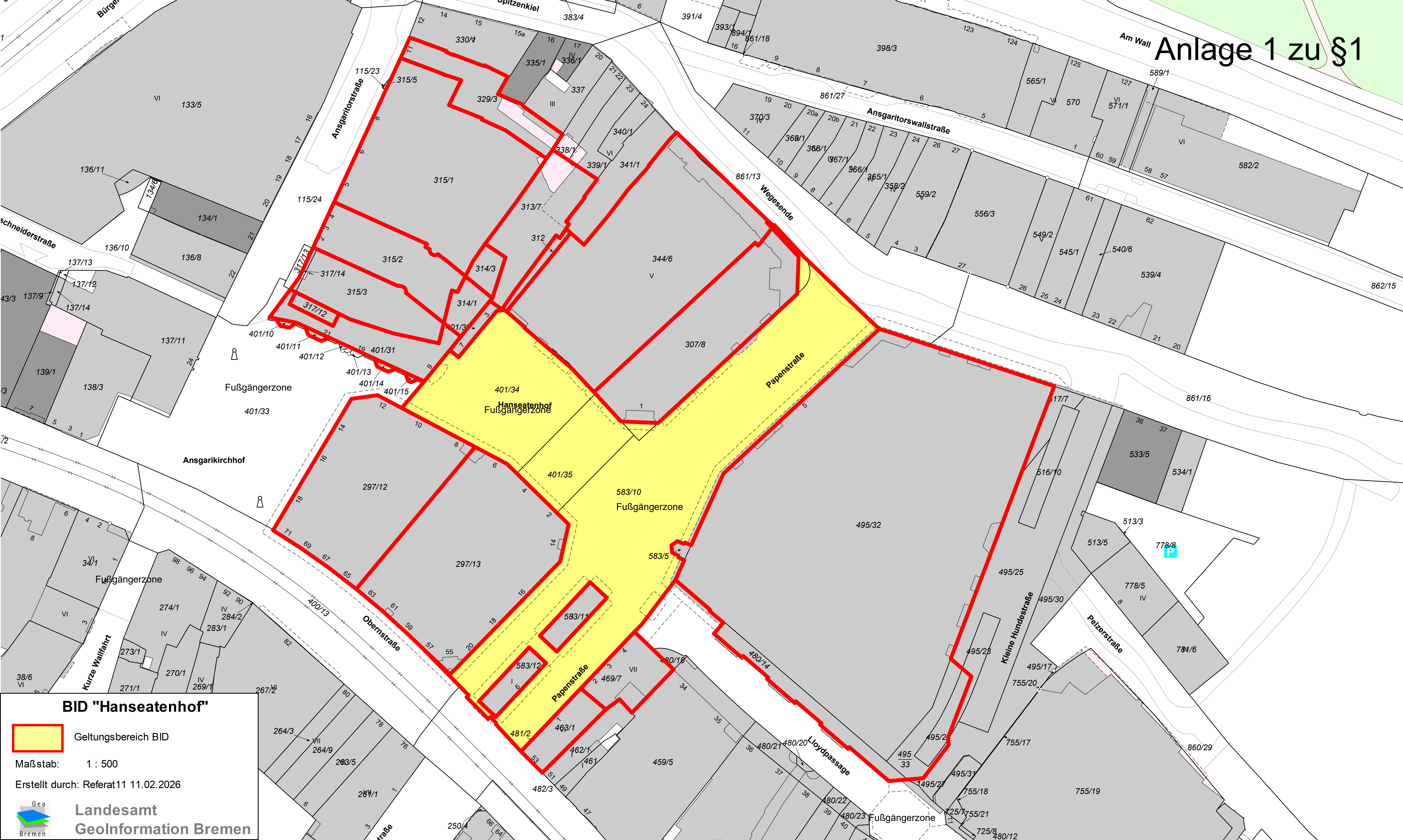
Zu § 6

In § 6 wird die Höhe des Pauschalbetrages für den Verwaltungsaufwand nach § 8 Abs.1 des Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren festgelegt. Der Pauschalbetrag wird als prozentuale Größe vom Zahlungsbetrag des Leistungsbescheides festgelegt, da nach § 8 Abs. 2 S. 2 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren der Leistungsbescheid nach Maßgabe der tatsächlich eingegangenen Zahlungen von den erhobenen Abgaben bemessen wird.

Zu § 7 und § 8

Die Geltungsdauer des Ortsgesetzes wird auf drei Jahre festgelegt.

Anlage 1 zu §1



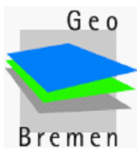
BID "Hanseatenhof"



Geltungsbereich BID

Maßstab: 1 : 500

Erstellt durch: Referat11 11.02.2026



Landesamt
GeoInformation Bremen

Anlage 2 zu § 1

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstückskennzeichen	Straße	Teilung
1	Altstadt 3	313/7, 401/30, 315/2, 401/12, 401/15, 314/1, 401/31, 401/11, 401/10, 401/13, 329/3, 401/14, 317/14, 315/1, 314/3, 315/3, 317/12, 312	Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstr. 1, 1a, 1b, 2, 3, 5, 7, 11; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25	21,92%
2	Altstadt 3	297/12	Hanseatenhof 8, 10, 12; Ansgarikirchhof 14, 16, 18; Obernstr. 65, 67, 69, 71	21,18%
3	Altstadt 3	344/6, 307/8	Hanseatenhof 1	71,19%
4	Altstadt 3	463/1	Papenstr. 1; Obernstr. 53	73,98%
5	Altstadt 3	469/7	Papenstr. 2, 4	58,97%
6	Altstadt 3	495/32, 583/5	Papenstr. 5	26,78%
7	Altstadt 3	583/11	Papenstr. 6	100,00%
8	Altstadt 3	583/12	Papenstr. 6	88,08%
9	Altstadt 3	297/13	Hanseatenhof 2, 4, 6 ; Papenstr. 14, 16, 18, 20; Obernstr. 55, 57, 59, 61, 63	71,44%

ANTRAG AUF EINRICHTUNG EINES INNOVATIONSBEREICHS „BID HANSEATENHOF I“

01.05.2026 BIS 30.04.2029, LAUFZEIT 3 JAHRE



Antragsteller:

CS City-Service GmbH
Gesellschaft für innovatives Stadtmarketing
Geschäftsführerin: Carolin Reuther

Hutfilterstraße 16-18
28195 Bremen
Tel.: 0421-1655551
Fax: 0421-1655553
info@bremen-city.de
www.cs-bremen.de

Bremen, 01.12.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	2
2. Ziele der BID-Initiative.....	5
3. Formelle Anforderungen.....	7
4. Aufgabenträger.....	8
5. Maßnahmen und Finanzierungskonzept.....	9
6.1. Konzeption und Analyse.....	9
6.2. Aufenthaltsqualität und Ordnung.....	10
6.3. Erlebnisqualität und Marketing.....	11
6.4. Management und Verwaltung.....	12
6.5. Unvorhergesehenes.....	13
6.6. Finanzierungskonzept.....	14
6. BID-Abgabe.....	15
7. Räumliche Abgrenzung.....	16
8. Liste der Flurstücke im Innovationsbereich Hanseatenhof.....	17
9. Organisatorisches und Zeitplanung.....	18
10. Vertragliche Regelungen	18
11. Antragstellung und Initiative	18

1. Ausgangslage

Der Hanseatenhof liegt in zentraler, innerstädtischer Lage Bremens zwischen Obernstraße, Ansgarikirchhof und Lloyd Passage. Er stellt eine wichtige Verbindungsachse und einen bedeutenden Treffpunkt innerhalb der Bremer Innenstadt dar. Trotz seiner prominenten Lage und unmittelbaren Nähe zu stark frequentierten Einkaufsstraßen und touristischen Anziehungspunkten, befindet sich das Quartier seit mehreren Jahren in einem Umbruch der bestehenden Handels- und Angebotsstruktur, u. a. durch Leerstände oder anstehende Bauprojekte direkt am Platz. Diese Situation bringt einerseits für Eigentümer, Mieter, aber auch für den Stadtraum selbst große Herausforderungen mit sich. Andererseits verfügt der Hanseatenhof so auch über enormes Potenzial, eine zentrale Aufgabe in der zukünftigen Innenstadtentwicklung zu übernehmen: Hochwertige Handelsflächen, attraktive Bürostandorte, gastronomische Angebote sowie neu gestaltete Platz- und Wegebeziehungen für Bremen City sollen die Zukunft der Lage prägen.

Historische Entwicklung

Der Hanseatenhof blickt als zentraler Platz in der Bremer Innenstadt auf eine bewegte Geschichte zurück. Benannt nach den Hanseaten erinnert der Platz an die lange Tradition der Stadt als Mitglied der Hanse, der sie 1260 beitrug.

Der heutige Hanseatenhof liegt im historischen Zentrum Bremens und war bereits im Mittelalter ein bedeutender Ort. In unmittelbarer Nähe befand sich die Kirche St. Ansgarii, die als eine der ältesten Kirchen Bremens galt und 1943 durch Bombenangriffe zerstört wurde. Die umliegenden Straßen, wie die Papenstraße, wurden im 12. Jahrhundert angelegt und waren wichtige Verbindungswege innerhalb der Stadt. Der Hanseatenhof selbst entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem zentralen Platz für Handel und Gewerbe.

Am Hanseatenhof befand sich seit Ende des 19. Jahrhunderts der repräsentative Hauptsitz des Norddeutschen Lloyd, Bremens bedeutendster Reederei. Das Gebäude im Stil der Neorenaissance symbolisierte Bremens wirtschaftlichen Erfolg, wurde jedoch im Zweiten Weltkrieg zerstört und später abgetragen. Es prägte aber lange Zeit das positive Image und die Anmutung des Hanseatenhofes.

Dort, wo einst die Ansgariikirche und deren Wohngebäude standen, wurde 1960 nach Plänen von Hans Soll das Kaufhaus Hertie eröffnet. Jedoch wurde der Gebäudekomplex bereits 1987 wieder abgerissen, wodurch das Bremer Carree, das Kaufhaus C&A und dazwischen der Hanseatenhof entstanden.

Zudem wurde in den 1960er-Jahren der heutige Hanseatenhof durch den Bau des Horten-Kaufhauses bestimmt, das an der Stelle des ehemaligen Hauptsitzes des Norddeutschen Lloyds entstand und später in Galeria Kaufhof umbenannt wurde. Die Papenstraße, die den Hanseatenhof durchquert, wurde in dieser Zeit zur Fußgängerzone umgestaltet, um den Handel zu fördern.

Der Hanseatenhof selbst wurde in den 1980er Jahren neu gestaltet und erhielt 1989 die Skulptur "Besselei" des Künstlers Jürgen Goertz, die an den Astronomen Friedrich Wilhelm Bessel erinnert.

Aktuelle Lage

In den letzten Jahrzehnten unterlag der Hanseatenhof mehreren Veränderungen in der Angebotsstruktur und war den gesellschaftlichen Krisen der letzten Jahre besonders ausgesetzt: Insolvenzen ansässiger Ankermieter, eine zunehmende Anzahl an Leerständen, bis hin zur zunehmender Verdrückung durch Taubenkot haben einen Trading-Down-Effekt herbeigeführt. Beispiele hierfür sind unter anderem der Weggang von Opti-Wohnwelten, nach nur 5 Jahren am Platz, oder der Weggang des Café-Restaurants Alex, das seit Mitte der 1990er Jahre ein zentraler gastronomischer Treffpunkt am Hanseatenhof war und diesen 2020 verließ. Danach konnte keine vergleichbare gastronomische Nutzung etabliert werden, was zu spürbaren Frequenzverlusten führte. Auch die städtebaulichen Planungsunsicherheiten sowie die Herausforderungen der nebenanliegenden Lloyd Passage haben zum Rückgang von Frequenzen und Qualitäten geführt. Zurzeit entwickeln sich

jedoch positive Perspektiven für den Hanseatenhof, insbesondere auch durch die anstehenden und abgeschlossenen Bauprojekte:

Das markanteste und größte Gebäude am Hanseatenhof war und ist Galeria Kaufhof, das ursprünglich als Horten-Kaufhaus im September 1972 eröffnet wurde. Mit einer Verkaufsfläche von 18.500 Quadratmetern war die Filiale die größte des Konzerns. Die Elektronik-Fachmarktkette Saturn eröffnete Ende der 1990er Jahre ihre Filiale in den oberen Stockwerken des Kaufhauses.

Trotz diverser wirtschaftlicher Herausforderungen hält Saturn bis heute am Standort fest und setzt auf die positiven Entwicklungen am Standort.

Nach Insolvenz und Schließung von Galeria Kaufhof und dem Weggang von Opti Wohnwelten, erwarb die BRESTADT GmbH das ehemalige Horten-Gebäude, um die Entwicklung am Standort positiv voranzutreiben. Geplant sind vielfältige Nutzungen wie Einzelhandel, Büros, Gastronomie, Wohnungen oder universitäre Einrichtungen.

Im Oktober 2021 zog das Modehaus C&A in die Obernstraße um. Das Gebäude am Hanseatenhof, das etwa 20.000 Quadratmeter Nutzfläche auf sechs Stockwerken bietet, steht seitdem leer und konnte durch den alten Eigentümer nicht erneut vermietet werden. Im August 2024 wurde bekannt, dass die Müller & Bremermann Co. KG das Gebäude erworben hat, mit dem Ziel, es umfassend zu sanieren und neuen Nutzungen zuzuführen. Geplant sind unter anderem Gewerbe- und Wohnflächen. Der Umbau soll ab 2026 beginnen.

Das Bremer Carree wurde nach dem Auszug des Modehauses H. W. Meyer Anfang 2012 bis 2017 aufwendig modernisiert und neugestaltet. Heute präsentiert es sich als vielseitiges Handels- und Dienstleistungszentrum mit Fashionanbietern, Servicebetrieben, attraktiven Büromietflächen sowie einem Drogeriemarkt.

Der Platz selbst und die Nutzung des Platzes haben in den letzten Jahren sehr gelitten. Zwar prägt der Spielplatz immer noch das Bild des öffentlichen Raumes und zieht bei gutem Wetter Familien an den Ort, darüber hinaus droht der Außenraum allerdings zum „Hinterhof“ zu verkommen. So ist das Bild des Platzes gezeichnet durch Schmierereien und Baustelleneinrichtungen sowie immer wieder entstehende Bettenlager. Die derzeitige Nutzung des Platzes beschränkt sich damit für Besucher überwiegend auf das schnelle Durchqueren ohne Verweildauer. Veranstaltungsnutzungen haben stark nachgelassen, sodass keine zusätzlichen Besuchsanlässe mehr kreiert werden können. Allgemein wirkt die bestehende Platzgestaltung wenig einladend, was dazu führt, dass das Quartier sein volles Potenzial als urbaner Treffpunkt nicht ausschöpfen kann.

In der Bewertung als Einzelhandelsstandort besitzt der Hanseatenhof eine grundsätzlich attraktive Lage mit unmittelbarer Nähe zu den Fußgängerzonen und der Obernstraße. In den letzten Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass veränderte Kunden- und Mieteransprüche an eine moderne Stadtgestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität neue Herausforderungen mit sich bringen und neue Konzepte bedürfen. Aktuell gibt es deswegen einen hohen Anteil an Leerständen am Hanseatenhof und im Bereich Papenstraße. Die aktuell noch ansässigen Mieter in den Erdgeschossflächen sind ein Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Handwerk. Zudem ist das Quartier Standort moderner Büros und Dienstleistungen, womit sich der Hanseatenhof zukünftig auch als attraktiver Arbeits- und Lebensraum positionieren kann. Um als konkurrenzfähiger Standort innerhalb Bremens bestehen zu können, sind zeitgemäße Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes dringend erforderlich.

Die Betrachtung der Pieper- und Papenstraße mit angrenzendem Hanseatenhof im Rahmen des Innenstadtkonzeptes Bremen Centrum 2030+, sowie der Studie Wall-Weser-Achse, die durch Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation initiiert wurde, zeugen von der Bedeutung des Platzes für die Bremer Innenstadt. All die genannten Entwicklungen müssen zukunftsorientiert mit den Eigentümern der umliegenden Immobilien abgestimmt werden, da innen und außen untrennbar miteinander verknüpft sind.

Folglich bietet der Hanseatenhof mit dem umliegenden Areal Papenstraße, trotz der Herausforderungen der letzten Jahre, ein großes Potenzial für eine Revitalisierung. Die zentrale Lage, die historische Bedeutung und die geplanten Investitionen bilden eine solide Grundlage für zukünftige Entwicklungen. Die geplante Einrichtung eines Business Improvement Districts (BID) zielt darauf ab, den Hanseatenhof wieder zu einem attraktiven und lebendigen Ort für Bewohner, Besucher und Geschäftsleute zu machen.

2. Ziele der BID-Initiative

Der Hanseatenhof ist zentraler Teil der Bremer Innenstadt und Schnittstelle bedeutender Einkaufs- und Passagenlagen. Die direkte Anbindung an die Obernstraße, die Lloyd Passage sowie den Ansgarikirchhof verleiht dem Quartier eine exponierte städtebauliche Bedeutung; insbesondere bezüglich Aufenthaltsqualität und Verweildauer, Weiterentwicklung der Wegebeziehungen und insgesamt für eine hohe Kundenfrequenz. Es gilt, die Potenziale des Gebietes in Gänze auszuschöpfen.

Ziel des Business Improvement Districts Hanseatenhof (BID Hanseatenhof) ist es, Maßnahmen zu entwickeln, um den Trading-Down-Effekt innen und außen zu stoppen, den öffentlichen Raum hinsichtlich Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu stärken, um Verweildauer und Frequenzen zu erhöhen und damit die Wertigkeit der Lage zu halten, sowie die Entwicklungsprojekte zu begleiten, um hochqualitative Gewerbeansiedlungen vor Ort zu ermöglichen. Die Entwicklung rund um den Ankauf des ehemaligen C&A-Gebäudes, des ehemaligen Horten-Gebäudes und die bevorstehende städtebauliche Neuordnung der Wall-Weser-Achse unterstreichen den Handlungsbedarf wie auch die Chancen dieses Innenstadtbereichs.

Als Innovationsbereich sollen Hanseatenhof und Papenstraße gestalterisch, funktional und kommunikativ aufgewertet und zu einem attraktiven Aufenthalts- und Handelsstandort für unterschiedliche Zielgruppen entwickelt werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung einer klaren gestalterischen Klammer für den Platz, auf den Themen Sauberkeit und Sicherheit sowie auf der Implementierung einer neuen Erlebnisqualität.

Neben den spezifischen Zielen für das BID Hanseatenhof, sollen folgende grundlegende Ziele zugunsten der Grundeigentümer erreicht werden:

- Verhinderung des Trading-Down-Effekts innen und außen
- Erhöhung von Frequenz und Verweildauer
- Stabilisierung des Mietniveaus und Werterhalt
- Gewinnung neuer Zielgruppen
- Begleitung von Entwicklungsprojekten zur Ansiedlung hochwertiger Gewerbe
- Begleitung von städtischen Planvorhaben zur Aufwertung des öffentlichen Raums
- gestalterische, funktionale und kommunikative Aufwertung
- Verbesserung der Zusammenarbeit mit Politik und Verwaltung, um Regelaufgaben schneller abzuwickeln und Sonderaufgaben gemeinsam anzugehen
- Stärkung des Handelsstandortes Hanseatenhof und der Bremer Innenstadt insgesamt
- Überzeugung und Gewinnung solventer Mieter durch die Erarbeitung und Kommunikation eines klaren Standortprofils
- Pflege und Förderung eines stabilen Kundenpotenzials für Mieter durch die Schaffung besonderer Angebote und einer prägnanten Platzgestaltung
- Generierung einer positiven Aufbruchstimmung trotz Baustellen und Projektentwicklungen

Zielerreichung

Um die Ziele zu erreichen, werden folgende Bereiche bearbeitet und entsprechende Maßnahmen entwickelt:

- **Konzeption und Analyse**
In der ersten BID-Phase werden Konzepte erstellt, Maßnahmen ergriffen und Planungsvorhaben so begleitet, dass der Hanseatenhof perspektivisch sein volles Potenzial entfalten kann und mittelfristig wieder zu einem hochfrequentierten Platz mit hoher Aufenthaltsqualität und Verweildauer sowie einem starken Angebot an Handel, Gastronomie und weiterem Gewerbe wird.

Ziel: Raum für Gastronomie, Familien und Veranstaltungen schaffen. Hierzu gehört auch die aktive Beteiligung und Abstimmung des BID mit Politik und Verwaltung zu den städtischen Entwicklungskonzepten, wie dem Innenstadtkonzept Bremen Centrum 2030+ oder der Wall-Weser-Achse

- **Aufenthaltsqualität und Ordnung**

Verbesserungen in der Aufenthaltsqualität, bspw. durch weitere Aufwertung des Spielplatzes oder temporäre Maßnahmen, sorgen bereits während den anstehenden Entwicklungs- und Konzeptphasen zur Aufwertung der gegebenen Strukturen. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auch auf die Themen Sauberkeit und Sicherheit, die Durchsetzung des Ordnungsrechts (bspw. Durchsetzung des Taubenfütterungsverbotes, Aufräumen von Bettenlagern) sowie Begrünungen gelegt werden. Die Sinnhaftigkeit des bestehenden Mobiliars sowie der bestehenden Einbauten sind an sich und in der Platzierung zu überprüfen.

- **Erlebnisqualität und Marketing**

Zur Stärkung der Adressbildung sollen im Rahmen des BID gemeinsame Marketing-Maßnahmen umgesetzt werden sowie die Erlebnisqualität und damit die Frequenzen gesteigert werden. Entsprechend soll eine möglichst wiederkehrende Veranstaltungsreihe neue Besuchsanlässe für den Bereich schaffen.

- **Management und Interessensvertretung**

Über den Aufgabenträger werden die Interessen der Eigentümer gebündelt und gegenüber Politik und Verwaltung vertreten. Der Aufgabenträger informiert darüber hinaus über aktuelle Stadtentwicklungsthemen. Weiterhin werden alle Maßnahmen und die Gremienarbeit gesammelt gemanaget.

Diese Ziele sollen mit der Einrichtung eines auf drei Jahre angelegten Innovationsbereiches nach dem Bremischen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (Business Improvement District) und eines damit verbundenen Maßnahmenpakets innerhalb eines Innovationsbereiches verfolgt werden. Der zunächst dreijährige Zeitraum wurde aufgrund der noch nicht inhaltlich geklärten Planungsvorhaben und Entwicklungsprojekte gewählt, aus denen in einer weiteren BID-Phase neue Maßnahmen abzuleiten sind.

3. Formelle Anforderungen

Die Einrichtung eines Innovationsbereichs „BID Hanseatenhof I“ erfolgt auf Grundlage des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED).

Die nach § 4 BGSED erforderlichen formellen Voraussetzungen sind erfüllt:

- Gebietsabgrenzung: Das Gebiet ist parzellenscharf definiert (vgl. Kapitel 7. Räumliche Abgrenzung).
- Maßnahmen- und Finanzierungskonzept: In Kapitel 5 dargestellt und Bestandteil des Antrags.
- Aufgabenträger: Die City-Service GmbH übernimmt diese Rolle gemäß § 3 BGSED.
- Hebesatz / Pauschbetrag: Im Finanzierungskonzept (Kapitel 5.6) nachgewiesen.
- Laufzeit: Drei Geschäftsjahre (05/2026–04/2029), damit im gesetzlichen Rahmen von drei bis fünf Jahren (§ 4 Abs. 2 BGSED). Start voraussichtlich im Frühjahr 2026.

Gemäß § 5 Abs. 4 und 6 BGSED wird der Antrag nach Einreichung durch die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation öffentlich ausgelegt und für die Dauer der Auslegung auch online zugänglich gemacht. Da das BID Hanseatenhof zum Zeitpunkt der Antragstellung noch keine eigene Website hat, erfolgt die Veröffentlichung über die Website der CS City-Service GmbH. Nach Einrichtung einer eigenen BID-Website werden alle Veröffentlichungen dort fortgeführt.

Damit liegen alle formellen Anforderungen für die Einrichtung des Innovationsbereichs vor.

4. Aufgabenträger

Die CS City-Service GmbH wurde durch die Arbeitsgruppe Hanseatenhof, bestehend aus Grundeigentümern (siehe auch Kapitel 11 Antragstellung und Initiative), als Aufgabenträger bestimmt. Sie verfügt über langjährige Erfahrung in der Umsetzung und Verwaltung von BID-Projekten in Bremen. Die CS City-Service GmbH ist ein Tochterunternehmen der CityInitiative Bremen Werbung e.V. und der BREPARK GmbH mit Sitz in der Hutfilterstraße 16–18, 28195 Bremen. Die Geschäftsführung liegt bei Carolin Reuther. Die CS City-Service GmbH betreibt aktives und ganzheitliches Citymanagement und ist Aufgabenträger aller aktuell in Bremen umgesetzten BIDs, wodurch effektive Synergien entstehen. Sie betreut daneben auch weitere Standortgemeinschaften wie bspw. den Schlachte Marketing und Service Verband e. V. oder die Gesellschaft „Walldach GbR“ zur bereits erfolgten Errichtung eines Walldachs.

Die CS City-Service GmbH erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Antragstellung gemäß dem Bremischen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren. Die CS City-Service GmbH unterliegt der Aufsicht der zuständigen Erhebungs- und Aufsichtsbehörde. Die erforderlichen Nachweise werden in der Anlage zum Antrag erbracht und umfassen:

- den Nachweis über die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der Maßnahmen sowie
- die schriftliche Zustimmung zur Antragsstellung und Beauftragung von über 15 % der Grundeigentümer im geplanten BID-Gebiet

Referenzen:

BID Ansgari Quartier

Gründung:	2012
Laufzeiten:	vier
Anzahl Grundstücke:	7
BID-Budget:	I Laufzeit (2009-2012), insgesamt: 150.000 € brutto, jährlich: 50.000 € II Laufzeit (2013-2017), insgesamt: 250.000 € brutto, jährlich: 50.000 € III Laufzeit (2018-2022), insgesamt: 300.000 € brutto, jährlich: 60.000 € IV Laufzeit (2023-2027), insgesamt: 350.000 € brutto, jährlich: 70.000 €
Schwerpunkt Maßnahmen:	Aufenthaltsqualität, Veranstaltungen, Stadtgestaltung

BID Sögestraße

Gründung:	2009
Laufzeiten:	drei
Anzahl Grundstücke:	37
BID-Budget:	I Laufzeit (2012-2017), insgesamt: 600.000 € brutto, jährlich: 120.000 € II Laufzeit (2018-2022), insgesamt: 550.000 € brutto, jährlich: 110.000 € III Laufzeit (2023-2027), insgesamt: 600.000 € brutto, jährlich: 120.000 €
Schwerpunkt Maßnahmen:	Aufenthaltsqualität, Sauberkeit, Stadtgestaltung

Die CS City-Service GmbH übernimmt im Rahmen des BID Hanseatenhof insbesondere folgende Aufgaben:

- Vor- und Nachbereitung von zwei Lenungskreissitzungen pro Jahr
- Berichterstattung bei den Standortsitzungen
- Finanzielle Überwachung des Projekts, Erstellung von Jahresabschlüssen
- Steuerung der Dienstleister
- Ansprechpartner für Behörden, Investoren und Verwaltung
- Erarbeitung und Veröffentlichung halbjährlicher Zwischenberichte

Weitere Leistungen können separat angeboten werden. Die CS City-Service GmbH ermöglicht zu vertretenden Business Improvement Districts zinsfreie Darlehen, bei der Überbrückung der Abgabenzahlung.

5. Maßnahmen und Finanzierungskonzept

Im Rahmen des „BID Hanseatenhof 1“ sollen konzeptionelle Maßnahmen, Serviceleistungen zum Thema Aufenthaltsqualität, Marketing- und Veranstaltungsdienstleistungen sowie Managementdienstleistungen erbracht werden. Zusätzlich muss die Finanzierung administrativer Leistungen vorgesehen werden.

Die Budgetierung erfolgt nach Ermittlung der voraussichtlichen Kosten und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Preissteigerung auf Basis eines Geschäftsjahres (ein Geschäftsjahr datiert vom jeweils 01.05. bis zum 30.04. des Folgejahres). Die Verwendung von jährlichen Budgetüberschüssen wird über den Standortausschuss jährlich neu festgelegt. Nach Ablauf der BID-Phase werden ggf. bestehende Restmittel an die Stadt Bremen zur Umlage an die Eigentümer zurückgezahlt.

5.1. Konzeption und Analyse

Das Fundament des BID Hanseatenhof bildet eine umfassende konzeptionelle Vorarbeit. Diese ist entscheidend, um das Quartier strategisch, gestalterisch und funktional weiterzuentwickeln und belastbare Grundlagen für die Umsetzung zu schaffen. Zudem gilt es, die entstehenden städtischen Konzepte (Bremen Centrum 2030+, Wall-Weser-Achse) zu begleiten und nachhaltige Visionen für den Standort zu entwickeln. Die konzeptionellen Leistungen sorgen für eine strukturierte Herangehensweise an die BID-Laufzeit und stellen sicher, dass Einzelmaßnahmen ineinandergreifen, Synergien erzeugen und langfristig wirken.

- **Grund- und Antragskonzept/ Vorlaufkosten:**
Umfasst die Vorbereitungskosten im Rahmen der Akteursbeteiligung, die Abstimmung mit den Behörden, Raumanalysen und die projektbegleitende Kommunikation bis zur Antragsstellung. Erstellung des Antrages und Begleitung des Antragsprozesses.
- **Gestaltungs- und Strategiekonzept für das Quartier:**
Entwicklung eines räumlichen Leitbilds mit besonderem Fokus auf Funktion des Platzes im Allgemeinen, der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, der Integration von Außengastronomie, die Gliederung des Platzes und der Papenstraße nach ggf. Schwerpunktnutzungen und die Potenziale des Spielplatzes. Entsprechend werden Gestaltungsfragen (z. B. Pflanzung, Möblierung, Wegeführung) ebenso berücksichtigt wie Nutzungsszenarien (z. B. Gastronomie, Veranstaltungen, Durchwegung). Zudem wird die Aufgabe des Platzes Hanseatenhof als Bindeglied der Lagen Obernstraße, Lloyd Passage, Ansgari Quartier und Knochenhauerstraße strukturell aber auch visuell berücksichtigt.
- **Konzept saisonale Beleuchtung:**
Entwicklung eines stimmungsvollen und quartiersspezifischen Beleuchtungskonzepts für Herbst und Winter – sowohl zur optischen Aufwertung als auch zur Schaffung von Aufenthaltsanreizen in den dunkleren Monaten – unter Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes.
- **Begleitung der städtischen Konzepte:**
Das BID begleitet aktiv die städtischen Entwicklungen im Rahmen des Innenstadtkonzeptes Bremen Centrum 2030+ sowie des Konzeptpapiers, bringt seine Expertise über den Standort ein und nimmt als Träger öffentlicher Belange an der jeweiligen Gremienarbeit teil.

Gesamtkosten Konzeption und Analyse	37.000 € brutto
Geschäftsjahr 1	34.000 € brutto
Geschäftsjahr 2	1.500 € brutto
Geschäftsjahr 3	1.500 € brutto

5.2. Aufenthaltsqualität und Ordnung

Ein zentrales Ziel des BID Hanseatenhof ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Quartier. Der Platz leidet aktuell unter einem desolaten Erscheinungsbild, funktionalen Schwächen sowie einem subjektiv eingeschränkten Sicherheits- und Sauberkeitsempfinden. Die geplanten Maßnahmen zielen deshalb darauf ab, den Hanseatenhof zu einem attraktiven, gepflegten und lebendigen Aufenthaltsort für verschiedene Zielgruppen zu machen.

Sie beinhalten folgende konkrete Maßnahmen:

- **Zusätzliche Reinigung/ Aufwertung von Mobiliar und Bodenflächen:**
Ein professioneller Reinigungsdienst übernimmt einfache Reinigungsleistungen von Mobiliar und Boden, die ergänzend zur städtischen Stadtreinigung erfolgen. Diese umfassen z. B. das Säubern von Sitzflächen und des Spielbereichs. Ergänzend sind quartalsweise intensive Sonderreinigungen vorgesehen – etwa vor oder nach Veranstaltungszeiträumen. Ziel ist eine bessere Nutzbarkeit und ein gepflegtes Gesamtbild.
- **Sicherheit erhöhen und Ordnung durchsetzen:**
Der Hanseatenhof wird in die bestehende Sicherheitsstruktur der IG Lloyd Passage integriert. Die dort etablierten Sicherheitspatrouillen erweitern ihren Streifendienst auf den Hanseatenhof, insbesondere am Morgen als auch am späten Nachmittag und Abend. Ziel ist eine sichtbare Präsenz, die sich positiv auf das Sicherheitsgefühl auswirkt. Die Bestreifung dient zudem der engeren Zusammenarbeit mit den Sicherheitsbehörden der Stadt Bremen zur Durchsetzung des Ordnungsrechts.
- **Saisonale Beleuchtung:**
Durch die gezielte Ergänzung einer stimmungsvollen Winter- und Weihnachtsbeleuchtung in Anlehnung an die hanseatischen Traditionen wird das Quartier im dunkleren Halbjahr atmosphärisch aufgewertet. Denkbar sind Überspannungen, punktuelle Beleuchtungen von Bäumen oder Boden- und Fassadenstrahler. Damit wird ein positives Erleben des Platzes auch in der dunklen Jahreszeit ermöglicht und die Orientierung verbessert. Das erste BID-Jahr wird genutzt, ein entsprechendes Konzept zu erstellen.
- **Temporäre Begrünung / Urban Gardening/ Begrünungselemente:**
Mobile Pflanzgefäße, saisonale Beete oder modulare Gartenflächen (z. B. mit Frühblühern, Gräsern oder Kräutern) schaffen optische Anziehungspunkte, verbessern das Mikroklima, fördern das Wohlbefinden der Besucher und erhöhen die Aufenthaltsdauer. In Form beweglicher Beete können diese Elemente in den wärmeren Monaten prominent positioniert werden. Bei der Gestaltung sollen Wegebeziehungen und bestehende Elemente im innerstädtischen angrenzenden Raum sowie der Gestaltungsleitfaden berücksichtigt werden. Die Anschaffung erfolgt im ersten Jahr.
- **Baustellenkoordination:**
Im Rahmen der anstehenden Baustellen am Hanseatenhof/ Papenstraße begleitet das BID Hanseatenhof aktiv die Baustellenkoordination vor Ort. Es gilt auch, die Baustellen positiv zu besetzen und nach außen durch Beplanung (siehe auch Gestaltungsleitfaden Bremen Centrum) zu kommunizieren.
- **Aufwertung des Spielplatzes:**
Der bestehende Spielbereich wird durch kleinere Einbauten/ Begrünung ergänzt: etwa durch farblich gestaltete Spielflächen oder barrierearme Sitzgelegenheiten für Begleitpersonen. Die Nutzung des Platzes durch Familien soll in der ersten BID-Phase gezielt gestärkt werden.
- **Sondernutzungsvertrag:**
Ziel des BID ist es, um die eingeleiteten Maßnahmen konsequent umzusetzen, einen Sondernutzungsvertrag mit der Stadtgemeinde zu schließen, um den Eigentümern Planungssicherheit zu ermöglichen und die Nachhaltigkeit der Erfolge zu sichern.

- **Ordnungspolitische Abstimmung/ Neuordnung:**
Gemeinsam mit Behörden (Ordnungsdienst, Stadtamt) sollen kurzfristig nachhaltige Lösungen für störende Nutzungen im öffentlichen Raum gefunden werden, die bspw. die Mehrfachnutzung für Gewerbe, Veranstaltungen und Aufenthalt konterkarieren. Dazu zählen der mittelfristige Rückbau des Marktverkaufs-Pavillons, das Versetzen des Kunstobjektes u.v.m.

Gesamtkosten Aufenthaltsqualität und Ordnung	172.000 € brutto
Geschäftsjahr 1	71.000 € brutto
Geschäftsjahr 2	49.000 € brutto
Geschäftsjahr 3	52.000 € brutto

5.3. Erlebnisqualität und Marketing

Die Erlebnisqualität ist ein zentrales Element für die Wahrnehmung und Attraktivität eines innerstädtischen Platzes. Außerdem schafft eine hohe Erlebnisqualität mehr Besuchsanlässe und damit mehr Frequenzen – insbesondere in einem Quartier wie dem Hanseatenhof, das an wichtige Laufwege anbindet und als Übergangsraum zwischen verschiedenen Einkaufsbereichen funktioniert. Mit gezielten Kommunikations-, Veranstaltungs- und Brandingmaßnahmen vor Ort soll der Hanseatenhof künftig nicht nur Durchgangsort, sondern bewusst aufgesuchter Aufenthaltsraum werden. Die geplanten Maßnahmen zielen darauf ab, den Platz als eigenständige Adresse im Stadtbild zu etablieren, neue Besuchsanlässe zu schaffen und das Image positiv aufzuladen.

Enthalten sind:

- **Markenentwicklung und Corporate Design:**
Der Hanseatenhof soll als BID eine erkennbare Identität erhalten. Dafür wird ein einheitliches Corporate Design entwickelt, das sich z. B. in Logo, Farben, Schriften und gestalterischer Sprache von Maßnahmen (z. B. Plakate, Schilder, Website) widerspiegelt. Ziel ist ein wiedererkennbares Erscheinungsbild zur Adressbildung.
- **Quartierswebsite und Anliegerrguide:**
Der Aufbau einer digitalen Plattform ermöglicht die Darstellung aller Maßnahmen, Akteure, Veranstaltungen und Serviceangebote. Die Website dient zugleich der Imagepflege und der Einbindung in die Gesamtkommunikation von Bremen City und informiert über Maßnahmen im BID sowie ansässige Mieter und Angebote und macht die verpflichtenden Dokumente wie Wirtschaftsplan etc. öffentlich.
- **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit:**
Regelmäßige Pressemitteilungen, Medienkontakte, Social Media Beiträge und redaktionelle Inhalte (z. B. in Kooperation mit dem CityGuide) machen die Entwicklung des BID öffentlich sichtbar. Ziel ist es, den positiven Wandel des Platzes zu begleiten, Akzeptanz zu fördern und das Image zu verbessern – insbesondere gegenüber Medien, Verwaltung und Politik.
- **Einbindung in bestehende City-Veranstaltungen:**
Der Hanseatenhof wird aktiv in große innerstädtische Formate durch Kooperationspartner eingebunden – etwa in das HOEG CitySommerfest oder die verkaufsoffenen Sonntage. Die Platzfläche soll so als zusätzlicher Erlebnisort innerhalb der City mitgedacht werden und die innerstädtischen Rundläufe stärken.
- **Eigene Veranstaltungsreihe mit Standortbezug:**
Ein neues, speziell auf den Hanseatenhof zugeschnittenes Format wird entwickelt – z. B. ein saisonaler Spezialmarkt, ein thematischer Aktionssamstag oder Kindertage, die durch

Mitmachformate das Angebot des Spielplatzes ergänzen: Ziel ist ein wiederkehrendes Angebot mit Potenzial zur Weiterentwicklung.

Gesamtkosten Erlebnisqualität und Marketing	64.500 € brutto
Geschäftsjahr 1	11.500 € brutto
Geschäftsjahr 2	26.500 € brutto
Geschäftsjahr 3	26.500 € brutto

5.4. Management und Administration

Die Steuerung des BID Hanseatenhof erfolgt durch die CS City-Service GmbH als erfahrenen Aufgabenträger. Sie übernimmt die zentrale organisatorische, administrative und kommunikative Verantwortung für alle Maßnahmen innerhalb der dreijährigen BID-Laufzeit. Damit wird sichergestellt, dass das Quartier mit einer Stimme spricht und alle Projekte koordiniert, transparent und zielgerichtet umgesetzt werden. Sie veranlasst zudem die administrativen Aufgaben (bspw. Steuerbüro).

Die Leistungen des Aufgabenträgers umfassen im Einzelnen:

- **Projektleitung und strategische Steuerung:**
Die CS City-Service GmbH koordiniert sämtliche Maßnahmen aus dem BID-Konzept, steuert die externen Dienstleister und überwacht die fristgerechte sowie qualitätsvolle Umsetzung.
- **Finanzmanagement und Buchhaltung:**
Der Aufgabenträger übernimmt die Abrechnung, Buchführung, Berichterstattung und Kostenkontrolle im BID. Dazu gehört auch die Erstellung von Jahresabschlüssen sowie regelmäßige Budgetübersichten für die Eigentümer und die Stadt Bremen.
- **Lenungskreissitzungen und Gremienarbeit:**
Zwei Mal jährlich werden Sitzungen des Lenungskreises vorbereitet, durchgeführt und dokumentiert. Hier treffen sich Vertreter der Eigentümer und Gewerbetreibenden, um über Maßnahmen, Budgets und Entwicklungen zu beraten und Entscheidungen zur Ausgestaltung zu treffen.
- **Ansprechpartnerfunktion und Vertretungsfunktion:**
Die CS City-Service GmbH fungiert als zentrale Schnittstelle zwischen den Akteuren im Quartier (Eigentümer, Gewerbetreibende), städtischen Stellen (z. B. Stadtamt, SWHT, Ortsamt) sowie externen Partnern (z. B. Veranstaltungsdienstleister, Medien) und vertritt die Interessen und Konzepte des BID Hanseatenhof der öffentlichen Hand gegenüber. Der Aufgabenträger nimmt an entsprechenden Gremien teil.
- **Abstimmung mit Behörden und Verwaltung:**
Für alle geplanten Maßnahmen (z. B. Sondernutzungen, Stadtgestaltung, temporäre Installationen) übernimmt der Aufgabenträger die Kommunikation mit den zuständigen städtischen Stellen. Dies schließt bei Bedarf auch die aktive Unterstützung der einzelnen Grundstückseigentümer bei der Vorbereitung und Begleitung bauordnungsrechtlicher Verfahren mit ein – insbesondere im Hinblick auf die Erlangung erforderlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen. Ziel ist eine zügige, abgestimmte und rechtssichere Umsetzung.
- **Nutzungsabstimmung im öffentlichen Raum:**
Es wird ein abgestimmtes Konzept zur öffentlichen Nutzung des Hanseatenhofs entwickelt – insbesondere in Hinblick auf Gestaltung, Werbeanlagen, Möblierung, Veranstaltungen, Pflanzung und Platzmanagement. Eine enge Zusammenarbeit mit der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation (SWHT), dem Stadtamt, dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt sowie der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) ist hierfür vorgesehen.

- **Kontoführung und Steuerbüro:**

Die BID-Mittel werden auf einem eigenen Treuhandkonto verwaltet. Alle laufenden Kontoführungsgebühren, Gebühren zur Antragstellung und Abgaben im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind im Budget enthalten. Das Steuerbüro erstellt in Zusammenarbeit mit dem Aufgabenträger den Jahresabschluss.

Die zentrale Bündelung dieser Aufgaben schafft Effizienz, Transparenz und eine durchgehende Ansprechbarkeit für alle Beteiligten – ein wesentliches Erfolgskriterium für den BID-Prozess.

Gesamtkosten Management und Administration	83.000 € brutto
Geschäftsjahr 1	28.500 € brutto
Geschäftsjahr 2	27.000 € brutto
Geschäftsjahr 3	27.500 € brutto

5.5. Unvorhergesehenes

Zur Absicherung des BID Hanseatenhof wird ein Sicherheitsbudget in Höhe von jährlich 10.000 € eingeplant. Dieses dient dazu, kurzfristige Mehrkosten, Zahlungsausfälle oder Preissteigerungen abzufedern sowie unvorhergesehene Entwicklungen im Projektverlauf flexibel aufzufangen – und berücksichtigt die städtische Abgabe. Die Mittel können nach Bedarf unterjährig einzelnen Maßnahmen zugewiesen werden. Nicht verwendete Mittel fließen am Ende der Laufzeit in das Reservebudget zurück.

Gesamtkosten Unvorhergesehenes	30.500 € brutto
Geschäftsjahr 1	10.000 € brutto
Geschäftsjahr 2	10.000 € brutto
Geschäftsjahr 3	10.500 € brutto

5.6. Finanzierungskonzept:

Die Finanzierung des Innovationsbereichs „BID Hanseatenhof I“ erfolgt über die gesetzlich vorgesehene BID-Abgabe. Grundlage ist ein Maßnahmenbudget in Höhe von 387.000 € für die gesamte Laufzeit von drei Jahren (05/2026– 04/2029).

Die Gesamtkosten verteilen sich auf die im folgenden vorgesehenen Maßnahmenbereiche:

- Konzeption und Analyse
- Aufenthaltsqualität und Ordnung
- Erlebnisqualität und Marketing
- Management und Administration
- Unvorhergesehenes

Die genaue Aufschlüsselung der Kosten auf diese Maßnahmenbereiche ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Der Hebesatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Gesamtkosten zu den im Innovationsbereich festgestellten Einheitswerten der Grundstücke. Auf dieser Basis wird der auf die einzelnen Grundstücke entfallende Abgabebetrag berechnet.

Zur Veranschaulichung enthält Kapitel 6 eine Beispielrechnung, die die Abgabenhöhe für unterschiedliche Grundstückswerte darstellt. Damit wird transparent, welche jährliche Belastung auf Eigentümer mit typischen Grundstückswerten entfällt.

Damit ist sichergestellt, dass die notwendigen finanziellen Mittel für die Durchführung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts während der gesamten Laufzeit des Innovationsbereichs zur Verfügung stehen.

Position in Brutto/EURO	Geschäftsjahr 1	Geschäftsjahr 2	Geschäftsjahr 3	GESAMT
Konzeption und Analyse	34.000	1.500	1.500	37.000
Aufenthaltsqualität und Ordnung	71.000	49.000	52.000	172.000
Erlebnisqualität und Marketing	11.500	26.500	26.500	64.500
Management und Administration	28.500	27.000	27.500	83.000
Unvorhergesehenes	10.000	10.000	10.500	30.500
GESAMT	155.000	114.000	118.000	387.000

6. BID-Abgabe

Die Finanzierung des Innovationsbereichs erfolgt über die gesetzlich vorgesehene BID-Abgabe nach den §§ 7–8 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED).

Die BID-Abgabe ist eine öffentlich-rechtliche Sonderabgabe, die von den Eigentümern und Erbbauberechtigten der im Innovationsbereich liegenden Grundstücke als Abgabepflichtige zu zahlen ist; die Erhebung erfolgt durch die zuständige Behörde. Berechnungsgrundlage ist jeweils der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert. Die Höhe der individuellen Abgabe ergibt sich aus dem im Finanzierungskonzept unter 5.6. ausgewiesenen Maßnahmenbudget.

Zur Finanzierung der Maßnahmen wird eine BID-Abgabe nach den Vorgaben des BID-Gesetzes erhoben:

- **Einheitswertsumme:** Die Summe der Einheitswerte im Gebiet beträgt 30.339.550 €.
- **Gesamtkosten:** Die Gesamtkosten der Maßnahmen belaufen sich auf 387.000 € über die gesamte Laufzeit.
- **Hebesatz:** Daraus ergibt sich ein Hebesatz von 0,012755628 (= 1,276 % der Einheitswerte), der deutlich unterhalb der gesetzlichen Höchstgrenze von 10 % liegt.
- **Beispielrechnung:** Ein Grundstück mit einem Einheitswert von 1.000.000 € hätte eine jährliche Abgabe von 4.251,88 €. Diese Beispielrechnung gilt für eine Immobilie, die zu 100 % bezüglich der Abgabe berücksichtigt wird. Viele Immobilien liegen jedoch am Rand des BID-Gebietes, so dass diese nur zum Frontmeter-Anteil der im BID gelegenen Gebäudeseite(n) berücksichtigt werden.
- **Zahlungsmodus:** Die BID-Abgabe wird jährlich durch die zuständige Behörde erhoben und an den Aufgabenträger weitergeleitet.
- **Hinweis:** Bei sehr hohen Einheitswerten finden die gesetzlichen Reduktionsstufen (§ 7 Abs. 2 BIDG) Anwendung.

Die Erhebung der Abgabe obliegt der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die die Abgabe per Bescheid festsetzt und die eingezahlten Beträge nach Abzug einer Verwaltungskostenpauschale an den Aufgabenträger weiterleitet.

Die Mittel dürfen ausschließlich für die im Maßnahmen- und Finanzierungskonzept festgelegten Zwecke verwendet werden. Eine Zweckentfremdung ist ausgeschlossen.

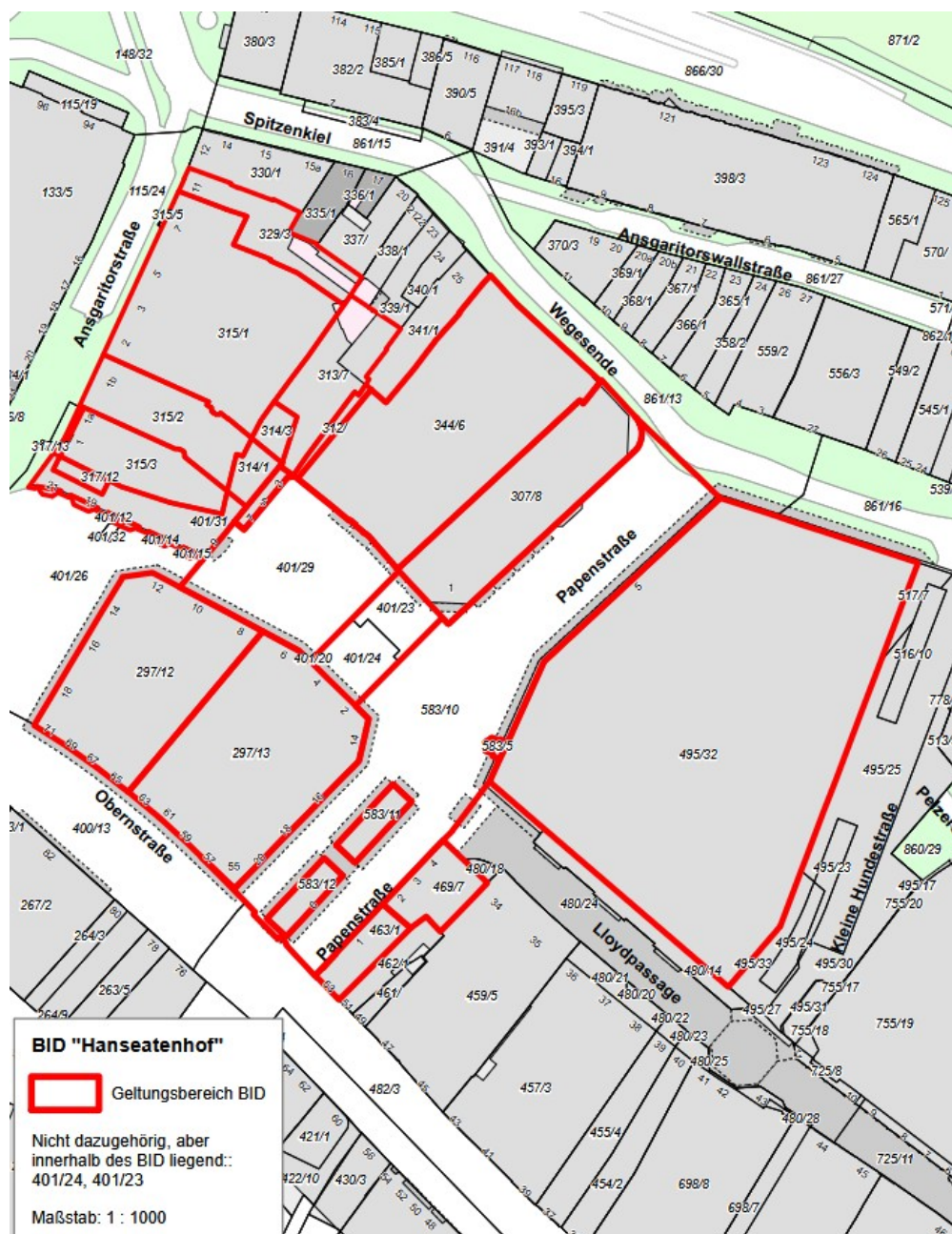
Es wird gewährleistet, dass die Finanzierung des Innovationsbereichs transparent, rechtssicher und zweckgebunden erfolgt.

7. Räumliche Abgrenzung

Um einen Innovationsbereich einvernehmlich und zügig gründen zu können, ist der Flächenzuschnitt so zu wählen, dass gemeinsame Interessen gebündelt werden. Für den Innovationsbereich Hanseatenhof ist bewusst eine sehr enge räumliche Begrenzung gewählt worden, damit nur die tatsächlich von den angestrebten Maßnahmen profitierenden Grundstücke eingeschlossen sind. Grundsätzlich sollen alle unmittelbaren Geschäftslagen, die vom Hanseatenhof aus erreichbar sind, berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich ergibt sich nach folgenden Kriterien:

1. Alle anliegenden Grundstücke vom Hanseatenhof und der Papenstraße.
2. Geschäftslokale, die direkt über das BID-Gebiet erreichbar sind, sind im Regelfall im Innovationsbereich berücksichtigt.
3. Grundstücke werden nach Frontmetern, die im BID-Gebiet liegen, berechnet.



Karte des zukünftigen BID Hanseatenhof.

8. Liste der Flurstücke im Innovationsbereich Hanseatenhof

Lfd. Nr.	Adresse	Flurstück	Gemarkung	Im BID enthaltender Teilungsanteil nach Frontmetern in Prozent [%]
1	Ansgarikirchhof 14, 16, 18; Hanseatenhof 8, 10, 12; Obernstraße 65, 67, 69, 71	297/12	Altstadt 3	21,18
2	Hanseatenhof 2, 4, 6; Papenstraße 14, 16, 18, 20; Obernstraße 55, 57, 59, 61, 63	297/13	Altstadt 3	71,44
3	Hanseatenhof 1	344/6 307/8	Altstadt 3	71,19
4	Ansgarikirchhof 19, 21; Ansgaritorstraße 1, 1A, 1B, 2, 3, 5, 7, 11; Hanseatenhof 3, 5, 7, 9; Wegesende 21, 22, 23, 24, 25	312 313/7 314/1 314/3 315/1 315/2 315/3 317/12 317/14 329/3 401/10 401/11 401/12 401/13 401/14 401/15 401/31 410/30	Altstadt 3	21,92
5	Papenstraße 1; Obernstraße 53	463/1	Altstadt 3	73,98
6	Papenstraße 2,3,4	469/7	Altstadt 3	58,97
7	Papenstraße 5	495/32 583/5	Altstadt 3	26,78
8	Papenstraße 6	583/11 583/12	Altstadt 3	100 88,08

9. Organisatorisches und Zeitplanung

Mit Start des Prozesses „BID Hanseatenhof I“ wurde ein enger und ambitionierter Zeitplan festgelegt:

Januar 2025:	1. Informationsveranstaltung
Februar - September 2025:	Arbeitsgruppentreffen, Ausarbeitung Maßnahmen und Finanzen sowie Verfassung eines neuen BID-Antragsentwurfs inkl. Abgrenzung des BID-Bereich
September/Oktober 2025:	Sammlung der Unterstützungserklärungen
Oktober 2025:	Eigentümer- und Anliegertreffen
01. Dezember 2025:	Abgabe BID-Antrag 2026-2029
Dezember 2025 – April 2026:	Prüfung des Antrags durch die Behörde (SWHT); Auslegung; Beschlussfassung
01. Mai 2026	Inkrafttreten und Start „BID Hanseatenhof I“

10. Vertragliche Regelungen

Vor Beginn der Umsetzung wird zwischen der Stadt Bremen und dem zukünftigen Aufgabenträger, der CS City-Service GmbH, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Dieser Vertrag regelt insbesondere:

- die konkrete Aufgabenübertragung
- die Pflichtenabgrenzung zwischen Stadt und Aufgabenträger
- die ordnungsgemäße Mittelverwendung und -abrechnung
- die Berichtspflichten sowie die Mitwirkungsrechte der Stadt

Ergänzend wird – soweit erforderlich – ein Sondernutzungsvertrag abgeschlossen, um Maßnahmen im öffentlichen Raum dauerhaft abzusichern.

11. Antragstellung und Initiative

Die CS City-Service GmbH, Hutfilterstraße 16-18, in 28195 Bremen, stellt auf der Grundlage des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren den Antrag zur Einrichtung eines Innovationsbereichs für den Hanseatenhof, einschließlich Papenstraße (Geltungsbereich des Innovationsbereichs siehe Anhang), und bittet, den Antrag zu prüfen und nach § 5 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Initiatoren des BID Hanseatenhofes sind die Grundeigentümer der 8 Kernliegenschaften, die sich zu einer Arbeitsgruppe zusammengefunden haben, um die vorliegenden Ziele und Maßnahmen festzulegen und den Bereich „BID Hanseatenhof I“ zu revitalisieren. Die Eigentümer sind demnach entschlossen, in die Standortqualität zu investieren, um die Lage Hanseatenhof/ Papenstraße in Wertigkeit und Bedeutung für die Bremer Innenstadt zu steigern. Mit beteiligt an der Entwicklung von Maßnahmen und Zielen war zudem die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH.

Die Arbeitsgruppe hat regelmäßig getagt und aus den aktuellen Ergebnissen ein schlüssiges Maßnahmenpaket abgeleitet. Teilnehmer dieser Runde waren in unterschiedlicher Zusammensetzung:

- Marco Bremermann (Müller & Bremermann GmbH & Co. KG)
- Clemens Rapp (DLH Bremen GmbH)
- Vanessa Rücker (La Française Real Estate Managers Germany)
- Sarah Shembi (HIH Real Estate GmbH)
- Bernd Botzenhardt, Heinz Riering und Romina Meyer-van Dülmen und (BRESTADT GmbH)
- Hansjürgen Overstolz und Stephan M. Friedrich (Hagendorff & Grote GmbH & Co. KG)
- Karin Take und Anna Bode (WFB Wirtschaftsförderung Bremen)
- Carolin Reuther und Cyлина Blümner (CS City-Service GmbH)

Alle Eigentümeranschriften wurden ermittelt und alle Grundeigentümer wurden über die Prozessschritte BID Hanseatenhof informiert. Auch der Aufsichts- und Erhebungsbehörde „Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation“ (SWHT) wurde in regelmäßigen Jour fixe über die Entwicklungen berichtet. Zusammenfassend: Es wurde Wert daraufgelegt, in einem breiten Konsens den Antrag gemeinsam zu erarbeiten. Ebenso wurde Wert auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den stadtbremischen Behörden gelegt.

Über 15 % der Grundeigentümer und des Grundeigentums im Innovationsbereich haben den vorliegenden Maßnahmen zugestimmt. Die entsprechenden Erklärungen der Grundeigentümer der Immobilien des Hanseatenhofs sind dem Antrag beigelegt. Die Gesamtsumme der geplanten Investitionen übersteigt nicht 10 % der Einheitswerte im Innovationsbereich. Der Hebesatz wird nach den bestehenden Einheitswerten bemessen.

Das von den Vertretern des Hanseatenhofs entwickelte und von der CS City-Service GmbH übernommene Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für den Innovationsbereich besitzt eine Laufzeit von 3 Jahren: 01.05.2026 bis 30.04.2029 und bezieht sich auf den Hanseatenhof, einschließlich Papenstraße, entsprechend des beiliegenden Planes.

Während der BID-Phase wird zudem eine klare Organisationsstruktur zur Steuerung der weiteren Entwicklung des Hanseatenhofs umgesetzt. Dazu zählt ein **Lenkungsausschuss**, der strategische Entscheidungen trifft und die Gesamtentwicklung begleitet. Ergänzend sollen **thematische Arbeitsgruppen** eingerichtet werden, um einzelne Aufgabenbereiche wie Nutzung, Gestaltung oder Marketing gezielt zu bearbeiten. Ein zentraler Bestandteil ist zudem der verpflichtende **Standortausschuss**, der zweimal jährlich durch „Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation“ (SWHT) einberufen wird. In diesem Gremium werden unter anderem der Jahresabschluss und der Wirtschaftsplan beschlossen. Für den Standortausschuss werden zu Beginn der Laufzeit ein Mieter- und ein Eigentümervertreter von den Anliegern und Eigentümern des Quartiers benannt.

Der zukünftige Aufgabenträger wird über die Durchführung des BID einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der „Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation“ abschließen und zum Träger öffentlicher Belange. Der zukünftige Aufgabenträger beantragt hiermit die Einleitung des förmlichen Verfahrens zur Einrichtung des „BID Hanseatenhof I“

Bremen, 01.12.2025

Carolin Reuther
CS City-Service GmbH
(Aufgabenträger)

Anlagen

Schriftliche Zustimmungen zur Antragstellung von mehr als 15% der Eigentümer im BID-Gebiet

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

Ressort:	Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation	Verantwortlich:	M. Haacke
Abteilung/Referat:	1 / 11	Telefon:	8881
Vorlagentyp:	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	Aktenzeichen:	21/411-S
öff. / n.öff.:	öffentlich	Wirtschaftlichkeit:	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Wirtschaft und Häfen	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

Titel der Vorlage:

Entwurf eines Ortsgesetzes zur Einrichtung des Innovationsbereiches „BID Hanseatenhof 2026-2029“

Vorlagentext:

A. Problem

Das Bremische Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren (BGSED) vom 18. Juli 2006 (BremGBI. S. 350) zuletzt geändert durch Art. 1 Zweites ÄndG vom 27.05.2014 (Brem. GBI. S. 280), ermöglicht die Einrichtung von sogenannten Innovationsbereichen durch Ortsgesetzgebung. Nachdem ein Antrag das in § 5 BGSED vorgesehene Verfahren durchlaufen hat, kann ein Bereich zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sowie Gewerbestandorten festgelegt werden, in dem in eigener Organisation und Finanzverantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ergriffen werden können. Die Finanzierung erfolgt also über Mittel der Eigentümer. Ziel ist es, die Attraktivität der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren sowie Gewerbestandorte zu erhöhen und die Rahmenbedingungen für die im Bereich niedergelassenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zu verbessern.

Innovationsbereiche sind auch unter den Namen Standortgemeinschaften oder BIDs – Business Improvement Districts bekannt.

Die CS City-Service GmbH, eine Tochter der CityInitiative Bremen Werbung e.V., hat – erstmalig für den Bereich Hanseatenhof – einen Antrag auf Einrichtung eines Innovationsbereiches über drei Jahre gestellt. Dieser hat die im Gesetz definierten Rahmenbedingungen (Prüfung des Antrages inkl. der Unterstützenerklärungen, einmonatige Auslegung des Antrages) erfüllt, so dass nunmehr das förmliche Verfahren einzuleiten ist.

B. Lösung

Ziel der Einrichtung des Innovationsbereiches „BID Hanseatenhof 2026-2029“ ist es, Maßnahmen zu entwickeln, um den öffentlichen Raum hinsichtlich Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu stärken, sowie Verweildauer und Frequenzen zu erhöhen, und damit die Wertigkeit der Lage aufzuwerten, um Gewerbeansiedlungen vor Ort zu ermöglichen. Die Entwicklung rund um den Ankauf des ehemaligen C&A-Gebäudes, des ehemaligen Horten-Gebäudes und die erforderliche städtebauliche Neuordnung der Wall-Weser-Achse unterstreichen den Handlungsbedarf, den öffentlichen Raum hier inwertzusetzen, um die Chancen zu nutzen diesen Innenstadtbereich nachhaltig zu qualifizieren.

Das Gesamt-Budget des BID Hanseatenhof wird mit Eigentümer-Abgaben von insgesamt 387.000 € über drei Jahre veranschlagt. Der Bereich grenzt an seiner westlichen Seite an das bestehende BID Ansgarquartier. Für an der Begrenzung liegende Grundstücke muss die Abgabe dabei nicht doppelt gezahlt werden, sondern anteilig ihrer entsprechenden Lage in den beiden Innovationsbereichen.

Der Antrag hat in der Zeit vom 05. Januar bis 04. Februar 2026 entsprechend § 5 Abs. 6 BGSED öffentlich ausgelegen. Von keinem Eigentümer ist form- und fristgerecht Widerspruch eingelegt worden. Das Ortsamt Mitte und das Ordnungsamt haben als Träger öffentlicher Belange den Antrag zur Kenntnis genommen. Das Projektbüro Innenstadt Bremen hat inhaltliche Ideen zur Ausgestaltung des BIDs gegeben.

Im Anschluss wurde der öffentlich-rechtliche Vertrag gemäß § 4 Abs. 1 BGSED zwischen der Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation) und dem Aufgabenträger (CS City Service GmbH) abgestimmt. Der Vertrag enthält im Wesentlichen Regelungen zu folgenden Punkten:

- Grundsatz und Maßnahmen
- Datenschutz
- Finanzierung und dauerhafte Unterhaltung
- Umsetzung und Aufsicht
- Vertragsbeendigung, Wirksamkeit und ungültige Bestimmungen

Für die Einrichtung eines Innovationsbereiches ist als nächster Verfahrensschritt der Beschluss eines Ortsgesetzes erforderlich. Der Entwurf (siehe Anlage 2) ist beigelegt. Die Senatorin für Justiz

und Verfassung hat den Entwurf des Ortsgesetzes zur Einrichtung des Innovationsbereiches „BID Hanseatenhof 2026-2029“ rechtsförmlich geprüft.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung des Maßnahmenkonzeptes (in Anlage 1 enthalten) erfolgt durch die Erhebung einer Abgabe bei den Grundstückseigentümern der im Innovationsbereich gelegenen Grundstücke. Erhebungsbehörde ist die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die die eingegangenen Mittel abzüglich einer Verwaltungspauschale über einen Leistungsbescheid an den Aufgabenträger zur Umsetzung des Maßnahmenplanes auskehrt. Haushaltstechnisch sind hierfür entsprechende Einnahme- und Ausgabehaushaltsstellen bei der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation festzulegen.

Der Innovationsbereich „BID Hanseatenhof 2026-2029“ sieht für die Umsetzung des Maßnahmenplanes einen Zeitraum von drei Jahren und ein Finanzierungsvolumen von 387.000 € vor.

Der in § 8 Abs. 1 des Bremischen Gesetzes zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren festgelegte Verwaltungsaufwand soll 1%, hier also max. 3.870 €, der eingegangenen Abgaben betragen.

2.) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Nach der aktuellen Geschäftsverteilung des Senats ist allein die Behörde der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation für Innovationsbereiche bzw. Standortgemeinschaften (BIDs) zuständig. Die WFB unterstützt die Prozesse und ist für die „Vor-Ort Beratung“ interessierter Eigentümergemeinschaften zuständig. Die Aufgaben der WFB und die des Wirtschaftsressorts sind in einem Geschäftsbesorgungsvertrag festgelegt.

Derzeit existieren in Bremen zwei weitere Innovationsbereiche (BID Ansgari Quartier und BID Sögestraße).

3. Gender-Prüfung

Die geplanten Maßnahmen im Innovationsbereich „BID Hanseatenhof 2026-2029“ berücksichtigen gleichermaßen die Belange aller Geschlechter und wirken sich auf alle Geschlechter gleichermaßen positiv aus.

Beschlussempfehlung:

Die städtische Deputation für Wirtschaft und Häfen stimmt dem Entwurf des Ortsgesetzes zur Einrichtung des Innovationsbereiches „BID Hanseatenhof 2026-2029“ zu und bittet die Senatorin für

Wirtschaft, Häfen und Transformation, den Entwurf des Ortsgesetzes zur Beschlussfassung an den Senat und über diesen an die Bremische Bürgerschaft weiterzuleiten.

Anlagen:

- 1) Antrag auf Einrichtung des Innovationsbereiches „BID Hanseatenhof 2026-2029“
- 2) Entwurf eines Ortsgesetzes zur Einrichtung des Innovationsbereiches „BID Hanseatenhof 2026-2029“