

Vorlage für die Sitzung des Senats am 22.02.2022

**Sonstiges Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt)
Kämmerei-Quartier
Hallenabbruch für den Berufsbildungscampus**

A. Problem

Die Bremer Wollkämmerei (BWK) wurde 1883 als Aktiengesellschaft auf einem rund 40 ha großen Areal an der Weser in Blumenthal gegründet. Schon 1896 wurden ca. 2.000 Arbeiter:innen in der BWK beschäftigt. Auf dem Höhepunkt ihrer Tätigkeit in den 1950er-Jahren hatte die BWK rund 5.000 Beschäftigte. Das Unternehmen hatte einen maßgeblichen Anteil an der Entwicklung Blumenthals. Anfang 2009 wurde die BWK geschlossen.

Das historische Zentrum Blumenthals erlebte eine Parallelentwicklung, die mit der Entwicklung der BWK eng verbunden war. Diese Entwicklung äußerte sich z.B. im Rückgang industrieller Arbeitsplätze, einem Strukturwandel im Einzelhandel, dem Funktionsverlust des Zentrums, zunehmenden Leerständen, Renovierungsstau und einem unattraktiven Erscheinungsbild. Vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Entwicklungen entsteht seit 2010 das neue „Gewerbegebiet BWK“ (heute Kämmerei-Quartier). Basis hierfür ist der in 2010 erstellte Masterplan¹ (Vorlage Nr. 17/364-S). Flankiert wurde der Masterplan durch ein 2011 entwickeltes Vermarktungskonzept² für den Standort (Vorlage Nr. 18/229-S).

Der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wurde in ihrer Sitzung am 30.11.2011 (Vorlage Nr. 18/039-S) der Ankauf des BWK-Geländes, das Erschließungskonzept und

¹ Entwicklungskonzept Blumenthal / Masterplan Bremer Wollkämmerei (BWK).

² Nutzungs- und Vermarktungskonzept Bremer Wollkämmerei.

erste Überlegungen zum Umgang mit den Hallen vorgestellt.

In der Folge wurde 2012 das Erschließungskonzept weiter ausgearbeitet und mit allen zuständigen Ressorts (Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Senator für Wirtschaft und Häfen, Amt für Straßen und Verkehr) abgestimmt. Auf Basis des Beschlusses der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 26.09.2012 (Vorlage Nr. 18/229-S) wurden die Erschließung des Geländes, Sanierungen von Hallen und die Konkretisierung des Vermarktungskonzeptes in die Wege geleitet.

Das Kämmerei-Quartier weist wegen seiner integrativen Lage im Stadtteil Blumenthal, seiner hochwertigen historischen Bausubstanz sowie der direkten Verbindung zwischen Stadtteilzentrum und Weser einerseits weiterhin gute Bedingungen für die Ansiedlung von kleineren Unternehmen sowie Handwerk, andererseits die Möglichkeiten für die Umsetzung eines Berufsbildungscampus auf.

In einem konkurrierenden Werkstattverfahren wurde 2019 ein Strukturkonzept als Grundlage für eine städtebauliche Rahmenplanung zur weiteren Standortqualifizierung erarbeitet. Hierbei wurden im Rahmen von Werkstatt- und Arbeitsphasen die Themen Städtebau/Freiraum, Erschließung/Mobilität und Nutzungsstruktur sowie die Entwicklungsphasen ausgearbeitet.



Quelle: Strukturkonzept, © DeZwarteHond

Abbildung 1: Strukturplan

In der Sitzung des Senats am 16.06.2020 hat der Senat u.a. das Strukturkonzept zur

Kenntnis genommen und Planungsmitteln zur weitergehenden Qualifizierung des Strukturkonzeptes durch die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, die Senatorin für Kinder und Bildung und die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Höhe von 192.000 € zugestimmt. Im Jahr 2022 wird voraussichtlich auf der Basis des Strukturkonzeptes die städtebauliche Rahmenplanung ausgeschrieben und begonnen.

Der Senat verfolgt die Errichtung eines zentralen Berufsbildungscampus im Kämmerei-Quartier. Zielsetzung ist die Entwicklung von Teilflächen des Quartiers zu einem Campus. Der Campus bzw. die Berufsschulen sollen mit der Ansiedlung von Handwerk und kleinteiligem Gewerbe (auf den verbleibenden gewerblich zu nutzenden Flächen) verknüpft werden.

Es soll ein Berufsbildungsstandort für gewerblich-technische Ausbildungszweige sowie für die Bereiche Sozialpädagogik, Heilerziehung und Hauswirtschaft mit etwa 4.000 Schüler:innen entstehen. Insgesamt soll ein Lern-, Fortbildungs- und Begegnungsort geschaffen werden, der eng im Stadtteil vernetzt ist und die Nähe zu den Betrieben vor Ort sucht.

Der Start des Berufsbildungscampus mit einer ersten Schule für den Betrieb des Schulzentrums Blumenthal soll das Ausbildungsjahr 2024/2025 sein. Die berufsbildenden Schulen Schulzentrum an der Alwin-Lonke-Straße, das Schulzentrum Vegesack sowie die Berufsbildende Schule für Metalltechnik sollen in den Folgejahren nachziehen.

Es sollen mehrere Berufsschulstandorte, die bislang über den Stadtbezirk Bremen-Nord und den Ortsteil Industriehäfen verteilt sind, sukzessive an diesem neuen Standort konzentriert werden. Hiermit sollen Synergien zwischen Gewerbe und beruflicher Bildung sowie Impulse für das Stadtteilzentrum (Revitalisierung, Behebung von Leerstand) entstehen.

Für die Entwicklung und Umsetzung des Berufsbildungscampus müssen im Kämmerei-Quartier Flächen geschaffen und in diesem Zusammenhang ungeeignete bestehende Altgebäude (Hallen) abgerissen werden, die in der weiteren Planung nicht als Berufsbildungsgebäude berücksichtigt sind.

B. Lösung

Für die Umsetzung des Berufsbildungscampus ist eine Rückbaumaßnahme, d.h. Abbrüche der Hallen 221, 230, und 240, im Kämmerei-Quartier als vorbereitende Maßnahme notwendig. Die bestehenden und nicht für Berufsschulzwecke geeigneten Bestandshallen 221, 230 und 240 müssen zurückgebaut werden, damit die Ansätze des vom Senat am 16.06.2020 zur Kenntnis genommen Strukturkonzeptes – Berufsbildungscampus mit neuen Schulgebäuden – umgesetzt werden können.

Die Hallenabbrüche sind umgehend anzugehen, damit Planung und Umsetzung des Berufsbildungscampus entsprechend der zeitlichen Zielvorgaben (siehe Punkt A) vorangetrieben werden können.

Die Maßnahme ist mit der Denkmalpflege und Stadtentwicklung abgestimmt.



Quelle: WFB

Abbildung 2: Luftbild Kämmerei-Quartier mit Ausweisung der rückzubauenden Hallen 221, 230 und 240

Das mit der Planung des Rückbaus beauftragte Büro hat eine detaillierte Kostenaufstellung vorgelegt. Die Kosten für die drei erforderlichen Hallenabbrüche und

für abbruchbegleitende Gutachten belaufen sich auf 1.510.000 € brutto (siehe Tabelle 1).

Rückbaumaßnahmen		
	Maßnahme	Gesamtkosten
1.	<u>Rückbau Hallen 221, 230, 240</u>	839.052 €
	Rückbau Halle 221	102.956 €
	Rückbau Halle 230	599.481 €
	Rückbau Halle 240	136.615 €
2.	<u>Baustelleneinrichtung/Sonstige Leistungen</u>	61.618 €
3.	<u>Entsorgung</u>	534.742 €
4.	<u>Abbruchbegleitende Gutachten</u>	71.770 €
	Summe (gerundet):	1.510.000 €

Tabelle 1: Gesamtkostenübersicht

Der beschriebene Rückbau der Hallen 221, 230 und 240 soll durch das Sonstige Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt) erfolgen, da die zu erschließenden Grundstücke sich im Eigentum des Sondervermögens befinden. Für die Errichtung des Berufsbildungscampus werden geräumte und erschlossene Grundstücke benötigt. Die Maßnahmen sollen vom zuvor genannten Sondervermögen im Jahr 2022 finanziert und durchgeführt werden.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

Das Konzept für den zentralen Berufsbildungscampus auf Basis des beschlossenen Strukturkonzeptes als Grundlage für die weitergehende Rahmenplanung ist bei einem Verzicht auf den vollständigen Rückbau (Abbruch) der Hallen 221, 230 und 240 nicht umsetzbar.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

D.1. Finanzielle Auswirkungen

Der Rückbau der Hallen 221, 230 und 240 verursacht Kosten in Höhe von 1.510.000 €.

In dem Projekt Kämmerei-Quartier 2. Bauabschnitt³ – zu dem die Hallen 221, 230 und 240 gehören – wurden bereits Haushaltsmittel für Abbruchmaßnahmen bewilligt und teilweise eingesetzt (siehe Vorlage Nr. 18/229-S, Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss am 26. September 2012).

Die bewilligten Mittel sollten ursprünglich u.a. für den Abbruch der Gebäude 220 und 91 verwendet werden. Das Gebäude 220 wurde, wie geplant, abgebrochen. Entgegen dem ursprünglich vorgesehenen Abbruch soll das Gebäude 91 erhalten bleiben und im Rahmen der Entwicklung des Berufsbildungscampus umgenutzt werden. Die infolgedessen nicht benötigten Mittel in Höhe von 700.000 € stehen daher im Projekt noch zur Verfügung und sollen für die ausstehenden Hallenabbrüche eingesetzt werden.

Die darüber hinaus für den Abbruch benötigten 810.000 € können aus den im Wirtschaftsplan 2022 des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt; Teilvermögen Gewerbeflächen Bremen) für die Finanzierung der Rückbaumaßnahmen von Hallen im Kämmerei-Quartier insgesamt eingeplanten 2,9 Mio. € erfolgen.

Die Maßnahme wird 2022 umgesetzt und abgeschlossen. Die Mittel werden 2022 abfließen.

D.2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Umsetzung der zwingend erforderlichen Rückbaumaßnahmen wurde nicht vorgenommen (siehe Anlage 1).

Für die gewerbliche Entwicklung des Kämmerei-Quartiers wird eine Aktualisierung der bisherigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (von 2011) auf Basis des zu erarbeitenden Rahmenplans und dem dann abgegrenzten Entwicklungsbereich Gewerbe erforderlich. Der Berufsbildungsstandort einschließlich der ihm zuzuordnenden übergeordneten Infrastruktur wird bei dieser Untersuchung exkludiert⁴; die Flächen des Campus werden nicht berücksichtigt (anteilige Kosten für Grunderwerb und Erschließung sind damit

³ vormals GG Bremer Wollkämmerei 2. Bauabschnitt

⁴ In die noch zu erarbeitende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Flächen des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) werden nur eigene Flächen aufgenommen. Die Flächen des Berufsbildungsstandortes einschließlich der zugeordneten übergeordneten Infrastruktur werden zukünftig an das Sondervermögen Infrastruktur übertragen. Sie können nicht im Rahmen des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) betrachtet werden.

ausgenommen).

Für die Entwicklung des Berufsbildungscampus sowie für die städtebaulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Blumenthaler Zentrums sind auf Basis des noch zu erarbeitenden Rahmenplans und den dann abgegrenzten Entwicklungsbereichen eigenständige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorzunehmen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind im Zuge der Rahmenplanung bei Befassung der Einzelprojekte vorzunehmen.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden nach Fertigstellung des Rahmenplans erarbeitet und der Fachdeputation und dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Beratung vorgelegt.

D.3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Senatsvorlage nicht verbunden.

D.4. Gender-Prüfung

Die Entwicklung des Kämmerei-Quartiers hin zu einem Standort mit einem Berufsbildungscampus (für gewerblich-technische, agrarwirtschaftliche, sozialpädagogische, pflegerische und heilerzieherische sowie hauswirtschaftliche Berufszweige) und mit Flächen für kleinteiliges Gewerbe weist keine geschlechtsspezifischen Wirkungen auf. Mit dem Berufsbildungscampus wird auch das Ziel verfolgt, geschlechtsspezifische Barrieren abzubauen.

Alle Maßnahmen richten sich ausdrücklich an alle Personengruppen, sie schließen keine Gruppen aus. Die Entwicklung des Quartiers führt zu mehr Geschlechtergerechtigkeit im Stadtteil Blumenthal. Der Gesamtprozess trägt zur Chancengleichheit bei.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei, dem Senator für Finanzen sowie der Senatorin für Kinder und Bildung abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für eine Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen. Bei der Beurteilung zur Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz sind relevante datenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Umsetzung der für die Errichtung des Berufsbildungscampus am Standort Kämmerei-Quartier zwingend erforderlichen Rückbaumaßnahmen mit Kosten in Höhe von 1.510.000 € zu.
2. Der Senat stimmt der Verwendung der ursprünglich für den Abbruch des Gebäudes 90 vorgesehenen und in Höhe von 700.000 € bewilligten Haushaltsmittel für die Umsetzung im Jahr 2022 der der Vorlage zugrundeliegenden Abbruchmaßnahmen zu.
3. Der Senat stimmt der Finanzierung der erforderlichen Abbruchmaßnahmen in Höhe von 810.000 € aus Eigenmitteln der dafür im Wirtschaftsplan 2022 des Sondervermögens Gewerbe (Stadt; Teilvermögen Gewerbeflächen Bremen) vorgesehenen Mittel zu.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa zur Finanzierung der erforderlichen Rückbaumaßnahmen die erforderlichen Beschlüsse der Deputation für Wirtschaft und Arbeit als Sondervermögensausschuss für das Sondervermögen Gewerbe (Stadt) sowie des Haushalts- und Finanzausschusses herbeizuführen.

Anlagen:

1. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Sitzung des Senats

Datum : 22.02.2022

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Sonstiges Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt)
Kämmerei-Quartier
Hallenabbruch für den Berufsbildungscampus

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	Rückbau der Hallen 221, 230, 240 im Kämmerei-Quartier	1
2	Verzicht auf den Rückbau	2

Ergebnis

Der Rückbau der Hallen soll erfolgen (Alternative 1)

Weitergehende Erläuterungen

Das Konzept für den zentralen Berufsbildungscampus auf Basis des beschlossenen Strukturkonzeptes als Grundlage für die weitergehende Rahmenplanung ist bei einem Verzicht auf den vollständigen Rückbau (Abbruch) der Hallen 221, 230 und 240 nicht umsetzbar.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 31.01.2023	2.	n.
---------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Hallenabbruch	Halle	3
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 erforderlichen Rückbaumaßnahme, d.h. Abbrüche der Hallen 221, 230, und 240, im Kämmerei-Quartier als vorbereitende Maßnahme wurde nicht vorgenommen. Die Hallenabbrüche sind zwingend umzusetzen, um eine die Entwicklung und Umsetzung des Berufsbildungscampus zu gewährleisten.

Für die Abbruchmaßnahmen kann betriebswirtschaftlich keine Wirtschaftlichkeit dargestellt werden.

Gleichwohl sollte die Maßnahme aus den nachfolgenden, nicht fiskalisch messbaren Gründen umgesetzt werden,

- als Voraussetzung für die Lieferung von erschlossenen Flächen für den Berufsbildungscampus,
- als Vorbereitung der nachfolgenden Baumaßnahmen,
- zwecks Umsetzung des vorliegenden Strukturkonzeptes und Ermöglichung des Campus.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Sitzung des Senats

Datum : 22.02.2022