In der Senatssitzung am 8. Juni 2021 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa 8. Juni 2021

2. NEUFASSUNG

Vorlage für die Sitzung des Senats am 08. Juni 2021

Sonstiges Sondervermögen Gewerbeflächen (SVG)
Kultur- und Kreativwirtschaftsstandort Güterbahnhof

- **Weitere Bewirtschaftung des Güterbahnhofs**
- **Umsetzung des Brandschutz- und Sicherheitskonzeptes**

A. Problem

Ausschuss- und Deputationsvorlagen, die eine Vorbelastung für das aktuelle bzw. für künftige Haushaltsjahre darstellen, sind dem Senat zur Beschlussfassung vorzulegen. Eine Beschlussfassung der Deputation für Wirtschaft und Arbeit für den folgenden Sachverhalt ist für den 23. Juni 2021 vorgesehen.

Das ca. 76.400 m² große Areal des ehemaligen Bremer Güterbahnhofes einschließlich der aufstehenden Gebäude befindet sich im Eigentum des Sonstigen Sondervermögen Gewerbeflächen Stadt und hier im Teilsondervermögen Gewerbeflächen in Bremen (TSVG). Es ist nach wie vor eisenbahnrechtlich gewidmet und befindet sich, umgeben von Bahntrassen, in einer sogenannten „Insellage“. Der Ankauf des Geländes durch Bremen von der Deutschen Bahn erfolgte in 2002 insbesondere zur strategischen Sicherung wichtiger Flächenpotenziale in Innenstadtlage. In diesem Sinne wird der Standort Güterbahnhof auch im Rahmen des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020 als ein zukünftiges zentrales Entwicklungsgebiet benannt.

Eine städtebauliche Nutzung dieses Areals ist nur möglich, wenn die gefangene Lage „aufgelöst“ wird. Hierzu muss eine Verlegung des sogenannten Oldenburger Gleises erfolgen, so dass eine bahntrassen-kreuzungsfreie Erschließung gegeben ist. Die konkrete Entwicklung wurde bislang aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes

sowie der bestehenden Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet, darunter insbesondere dem Flächenangebot in der Überseestadt nicht weiterverfolgt.

Quelle: GeoInformation Bremen ©

Abb. 1: Lage des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes (farblich hervorgehoben) im städtischen Besitz

Der mit aufstehenden Gebäuden belegte, 36.000 m² große Teil des Güterbahnhofs wurde 2002 von der FHB erworben und wird seitdem im Rahmen einer Zwischennutzung von der dort bereits kulturell aktiven Szene, dem Künstler:innenverein Verein 23 zur Förderung intermedialen Kulturaustausches e.V. (Verein 23) genutzt und erfolgreich bespielt. Hier hat sich ein zentraler Kulturstandort der Freien Szene und Subkultur etabliert. Der Güterbahnhof zeichnet sich inzwischen durch eine netzwerkartige Ansammlung von Kreativen und Künstler:innen verschiedenster Sparten sowie spartenübergreifend arbeitende Kunst- und Kulturprojekte aus, stellt vielfältige Arbeits-, Produktions-, Präsentations- und Ausstellungsräume bereit und ermöglicht einen kontinuierlichen Austausch mit regionalen, überregionalen und internationalen Künstler:innen. Mehr als 200 professionell arbeitende Kreative (inkl. Studierende der Hochschule für Künste usw.) haben ihre Existenz, ihren festen Arbeitsmittelpunkt oder ihren Produktionsbereich im Güterbahnhof.

Quelle: Verein 23 e.V. ©

Abb. 2: Künstlerhaus mit insgesamt 47 Ateliers

Es finden dort Kunst- und Kulturprojekte, künstlerische und alternative Veranstaltungen, Ausstellungen, Performances, Clubnächte, Partys, Theateraufführungen, Bandproben, Workshops, Tagungen und Konzerte statt.

Der Güterbahnhof ist Anziehungsprunkt für die breite kunst- und kulturinteressierte Öffentlichkeit geworden und verfügt über eine hohe Ausstrahlungskraft über die Region hinaus

Quelle: Verein 23 e.V. ©

Abb. 3: Veranstaltung im Güterbahnhof: Orchesterprobe 2014

Eine weitere ca. 3.000 m² große Freifläche hinter den ehemaligen Gleishallen wird seit 2009 durch den Verein „Querlenker e.V." als Standort für eine Wagenburg genutzt. Der hierfür zugrunde gelegte Zwischennutzungsvertrag wird stets für 12 Monate auf Basis der öffentlich-rechtlichen Genehmigung durch das Ordnungsamt nach dem Wohnwagengesetz gefasst. Der Querlenker e.V. ist eine Wagenburg-Organisation, die auch (Sub-)kulturelle Angebote anbietet und im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets berücksichtigt wird.

Der Güterbahnhof soll dauerhaft für die Bremer Kunst-, Kultur- und Kreativszene erhalten bleiben. Eine mögliche perspektivische Erschließung des hinteren Geländebereichs soll und wird die Nutzung im vorderen Teil weder in Frage stellen, noch unterbrechen.

Dafür ist als erster Schritt die langfristige Verlängerung des Zwischennutzungsvertrages erforderlich. In diesem Zusammenhang hat der Verein 23 hierfür die als Anlage 1 beigefügte Dokumentation der künstlerisch-kulturellen Bewirtschaftung des

Güterbahnhofs erstellt, die einen Ausblick auf die weitere Entwicklung des Kulturstandorts gibt und das langfristig geplante Engagement des Vereins am Standort verdeutlicht. Der Verein 23 möchte die spartenübergreifende regionale, überregionale und internationale künstlerische Produktion und Präsentation im Güterbahnhof intensivieren und zugleich der Verantwortung als Kunst- und Kulturakteur im Rahmen einer nachhaltigen Quartiers- und Innenstadtentwicklung gerecht werden. Hierbei möchte der Verein den Güterbahnhof als Aushängeschild für eine moderne, kreative und weltoffene Großstadt Bremen weiterhin behaupten bzw. qualifizieren und damit zur weiteren kulturellen Attraktivität und Belebung der Stadt Bremen beitragen. Folgende Ziele werden hierbei vom Verein 23 verfolgt:

- Schaffung benötigter Ateliers
- Verbesserung der Infrastruktur in Bezug auf Probe-, Produktions- und Präsentationsräume (auch die technische Infrastruktur)
- Weitere Vernetzung mit der bremischen wie der überregionalen Kreativszene
- Info-Point und Kunstkiosk zur Stärkung der Sichtbarkeit des Güterbahnhofs
- Erweiterung des Ausstellungsangebots
- Attraktivierung des Erscheinungsbildes und der Außengestaltung

Nachfolgend werden die formalen Voraussetzungen zur Weiterführung der Zwischennutzung aufgezeigt. Zum einen bedarf es der Verlängerung des General-Gewerbemietvertrages unter der Maßgabe der Vereinbarung einer verbindlichen Laufzeit (s. A.1.). Ferner hat ein Brandschutz- und Sicherheitskonzept ergeben, dass zur Weiterführung der bisherigen Nutzung zwingend notwendige Maßnahmen umzusetzen sind und diese somit Voraussetzung für die Verlängerung des General-Gewerbemietvertrages sind (s. A.2.).

A.1. Weitere Bewirtschaftung des Güterbahnhofs sowie Verlängerung des General-Gewerbemietvertrages

Grundlage der bestehenden Zwischennutzung durch den Verein 23 ist ein in 2009 zwischen der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) als Geschäftsbesorgerin des Sonstigen Sondervermögens Gewerbe und dem Verein 23 geschlossener General-Gewerbemietvertrag. Entsprechend dem Vertrag liegt die Verantwortung für das Teilgrundstück einschließlich der aufstehenden Gebäude und damit auch die

Verantwortung für „Dach und Fach“ beim Verein 23. In Anbetracht der damit verbundenen hohen Kosten aufgrund dieser alten, in baulich schlechtem Zustand befindlichen Immobilie, leistet der Verein 23 lediglich einen symbolischen monatlichen Mietzins in Höhe von 1 €. Zur Begleitung des Pachtvertrages wurde ein Beirat mit Vertretern der WFB, des Kultur- und des Wirtschaftsressorts eingesetzt.

Diese vertragliche Konstruktion ermöglicht dem Verein 23, die Immobilie eigenverantwortlich als Ort der Kultur- und Kreativwirtschaft (auch baulich) weiterzuentwickeln und zu betreiben. Zur Sicherung der Refinanzierung der Kosten wurde seinerzeit eine feste Mietvertragslaufzeit von fünf Jahren mit einer Option der Verlängerung um weitere drei Jahre beschlossen. Dem entsprechend ist die vertraglich fest vereinbarte Laufzeit nach Ausübung der Option zum 31.12.2016 ausgelaufen. Seitdem gelten für den General-Gewerbemietvertrag die gesetzlichen Kündigungsfristen. Danach kann das Mietverhältnis am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres gekündigt werden. Mit dieser Kündigungsfrist fehlt dem Verein 23 die notwendige Planungssicherheit zur Umsetzung angezeigter, größerer baulicher Maßnahmen.

Das vom Verein 23 erarbeitete Bewirtschaftungs- und Mietkonzept ist auf die Förderung von Künstler:innen und Kunstprojekten ausgerichtet. Dementsprechend vermietet der Verein 23 nur an Künstler:innen, Musiker:innen oder Kulturschaffende sowie an künstlerisch-kulturell arbeitende Projekte.

Grundlage zur Umsetzung dieser Zielsetzungen ist ein Finanzierungs-, Miet- sowie Nutzungskonzept des Vereins 23, auf dessen Basis einerseits die benötigten Kosten zur Unterhaltung und Instandsetzung der Immobilie durch die Miet- und sonstigen Einnahmen bestritten werden können, und andererseits die Mieten so festgelegt werden, dass diese die finanziellen Möglichkeiten der Künstler:innen und Kulturschaffenden berücksichtigen.

Bereits seit 2015 wird beidseitig eine weitergehende feste Vertragslaufzeit auf Basis des bestehenden Generalmietvertrages angestrebt. Bislang konnte diese aufgrund der unter A.2. aufgezeigten, fehlenden brandschutz- und sicherheitstechnischen Bewertung nicht umgesetzt werden.

A.2. Ergebnis des Brandschutz- und Sicherheitskonzeptes sowie Bewilligung von Mitteln zur Umsetzung der zwingend erforderlichen Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Im Hinblick auf die erfolgreiche Weiterentwicklung des Kultur- und Kreativstandortes und die damit verbundene erhöhte Veranstaltungsdichte und Besucherzahl musste der notwendige Sicherheits- und Brandschutz des Geländes stärker in den Blickpunkt der zuständigen Senatsressorts Bau und Inneres genommen werden. Die sehr eingeschränkte Zugänglichkeit des Geländes und die weiterhin bestehende eisenbahnrechtliche Widmung des Areals haben eine abschließende sicherheits- und brandschutztechnische Bewertung erschwert. Diese ist als Grundlage für die Absicherung der vorhandenen Nutzung und die Vereinbarung einer weitergehenden festen Laufzeit zwingend erforderlich.

Quelle: Machbarkeitsstudie „Oldenburger Kurve“, Sweco GmbH

Abb. 4: Luftbild des Bahnübergangs „Beim Handelsmuseum“ der „Oldenburger Kurve“

Unter enger Einbindung des Vereins 23, des Senators für Kultur, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Feuerwehr Bremen sowie der Polizei Bremen wurde die Erstellung eines Sicherheits- und Brandschutzkonzeptes für den Güterbahnhof in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse und die darauf basierenden Empfehlungen und Bewertungen des Innenressorts als auch der Bauordnung zur Absicherung der derzeitigen Nutzung des Güterbahnhofareals

liegen mittlerweile vor. Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Brandschutz- und Sicherheitskonzeptes ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Umsetzung folgender Maßnahmen ist nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes Voraussetzung für eine weitere Nutzung des Güterbahnhofes durch den Verein 23 und damit für die unter A.1. aufgezeigte, von der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa angestrebte Vereinbarung einer längerfristigen Laufzeit des General-Gewerbemietvertrages:

Unverzüglich umzusetzende Maßnahmen:

- Maßnahme 4 – Zweiter Rettungsweg Künstlerhaus:
  Für die Raumgruppe im südlichen Künstlerhaus ist ein zweiter, unabhängiger Rettungsweg herzustellen.
- Maßnahme 5 – Qualitätssteigerung Rettungswege:
  In einigen Gebäudeabschnitten ist eine Qualitätssteigerung bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich. Hier sind Außentreppenanlagen aus nichtbrennbaren Baustoffen vorzusehen.
- Maßnahme 6 – Aufweitung Treppenraum Künstlerhaus:
  Im 2. Obergeschoss des Künstlerhauses muss der südliche Treppenraum in Richtung der westlichen Außenwand aufgeweitet werden, um einen Anschluss an die Fassade mit öffenbaren Fenstern zur Rauchableitung herzustellen.

Zeitnah umzusetzende Maßnahmen:

- Maßnahme 1 – Sicherstellung Löschwasserversorgung:
  Auf dem Innenhof ist eine Löschwassermenge von mind. 192 m³ (z.B. durch einen unter- bzw. oberirdischen Löschwasserbehälter) bereitzustellen.
- Maßnahme 2 – Nutzungsbeschränkung Gleishalle
  Aufgrund der übergroßen Brandabschnittsfläche von ca. 15.000 m² ist die gelegentliche Nutzung der Gleishalle bezüglich der Anordnung von Brandlasten zu beschränken. Die Aufstellung von künstlerischen Installationen o.ä. ist insgesamt auf eine Fläche von maximal 400 m² zu begrenzen.
- Maßnahme 3 – Brandschutzsicherung Lastenaufzug:
  Die Fahrschachttür des Lastenaufzugs im Kellergeschoss der südlichen Halle an Tor 48 ist in feuerbeständiger Bauart zu verschließen.

- Maßnahme 7 – Brandmelde- und Alarmierungsanlage:
  Die in regelmäßiger Nutzung befindlichen Gebäudeabschnitte sind mit einer automatischen Brandmelde- und Alarmierungsanlage auszurüsten. Die Brandmeldeanlage ist direkt zur Feuerwehr Bremen aufzuschalten.
- Maßnahme 8 - Feuerwehrpläne:
  Für das Gelände und alle Gebäude sind Feuerwehrpläne nach DIN 14095 anzufertigen.
- Maßnahme 9 - Brandschutzordnung:
  Im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 in den Teilen A und B aufzustellen.

Insbesondere bei einer deutlich intensiveren oder risikoerhöhten Nutzung, d.h. bei Veranstaltungen mit mehr als 400 Besucher:innen oder bei einer wohnbaulichen Nutzung der Gebäude, werden eine bahnübergangsfreie Erschließung und der Aufbau eines ausreichend dimensionierten Hydrantennetzes zur Löschwasserversorgung als zwingende Anforderung erwartet. Dies gilt insbesondere für die Erweiterung der Veranstaltungsinfrastruktur. So ist eine dauerhafte Erweiterung des Aufführungsbetriebs im Gebäudeabschnitt Tor 48 über 400 Besucher:innen hinaus ohne weitergehende bauliche und betriebliche Maßnahmen nicht denkbar.

Nach den Regelungen des aktuellen Generalmietvertrages ist der überwiegende Anteil der o.g. Maßnahmen durch den Verein 23 umzusetzen und zu finanzieren. Erst durch die Umsetzung dieser Maßnahmen kann die bisherige Nutzung sichergestellt und die Immobilie entsprechend mit einer vertraglich vereinbarten längerfristigen Laufzeit weitervermietet werden. Der Verein 23 ist nicht in der Lage, alle notwendigen Maßnahmen zur Absicherung der bestehenden Nutzung auf dem Areal zu finanzieren. Sofern der General-Gewerbemietvertrag auf Basis der Vereinbarung einer festen, längerfristigen Laufzeit weitergeführt werden soll, muss eine andere Lösung zur Finanzierung des Sicherheits- und Brandschutzkonzeptes gefunden werden.

B. Lösung

B.1. Weitere Bewirtschaftung des Güterbahnhofs sowie Verlängerung des General-Gewerbemietvertrages

Eine weitergehende Weiterentwicklung des Kultur- und Kreativstandortes ist erst möglich, wenn die Erschließungssituation des Geländes grundlegend verbessert wird. In Anbetracht der Dauer des Planungsprozesses einer Verlegung der „Oldenburger Kurve“ soll der bisherige General-Gewerbemietvertrag zur Zwischennutzung des Areals mit einer festen Laufzeit von 10 Jahren, d.h. bis zum 30.06.2031 weitergeführt und die Möglichkeit einer einvernehmlichen weiteren Verlängerung von 5 Jahren für die Immobilie vereinbart werden. Damit erhält der Verein 23 eine weitaus längere Nutzungsperspektive als zuvor vereinbart (s. A.1.; 5 Jahre fest + 3 Jahre Option). Mit dieser nunmehr vereinbarten Vertragslaufzeit wird die bisherige Nutzung des Geländes, das dauerhaft für die Bremer Kunst-, Kultur- und Kreativszene erhalten bleiben soll, im Kontext einer städtebaulichen Weiterentwicklung sichergestellt und der Verein 23 erhält eine verlässliche Perspektive. Ferner wird der Verein 23 als maßgeblicher Akteur in die Lage versetzt, den zeitnah beginnenden Planungsprozess mit der erforderlichen Standortsicherheit zu begleiten. Damit der Güterbahnhof wie bisher weiterhin auch für lautere und in Zukunft ggf. publikumsstärkere Kulturveranstaltungen ein sicherer Standort ist, sollte bei angrenzenden und in der Nähe befindlichen Nutzungen und Ansiedlungen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt werden, dass diese mit lauteren Konzerten, Partys, Bandproben usw. verträglich sind. Grundlage dafür ist die Umsetzung der zwingend umzusetzenden Brandschutzmaßnahmen (s. hierzu B.2.).

B.2. Ergebnis des Brandschutz- und Sicherheitskonzeptes sowie Bewilligung von Mitteln zur Umsetzung der zwingend erforderlichen Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Für die aufgezeigten, zwingend umzusetzenden Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen wurden bereits überwiegend die konkreten Kosten ermittelt. Die entsprechenden Planungsaufwendungen in Höhe von rd. 35.000 € wurden aus dem Haushalt des Wirtschaftsressorts geleistet. Insbesondere für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung konnte bislang noch keine Kostenermittlung erfolgen. Die

zunächst angestrebte Lösung über die Errichtung von Löschwasserbrunnen hat sich an diesem Standort als nicht ausreichend erwiesen. Derzeit erfolgt die Erstellung eines alternativen Löschwasserkonzeptes.

Entsprechend der nachfolgend aufgezeigten Umsetzungskosten ohne die Berücksichtigung der Maßnahme „Sicherstellung Löschwasserversorgung“ ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 655.000 € zur Umsetzung der zwingend erforderlichen Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen. Hiervon wird der Vereins 23 im Rahmen seiner vorgenommenen Rücklagen die aufgezeigten Maßnahmen 2, 3, 8 und 9 und damit einen Betrag in Höhe von 7.300 € leisten.

Nr.	Maßnahme	Sachstand	Kostenberechnung [€, brutto]	Finanzierung
1	Sicherstellung Löschwasserversorgung	in Planung	-	TSVG
2	Nutzungsbeschränkung Gleishalle	bereits umgesetzt	0,-	Verein 23
3	Brandschutzsicherung Lastenaufzug	bereits umgesetzt	1.200,-	Verein 23
4	Zweiter Rettungsweg Künstlerhaus	in Planung	35.000,-	SWAE/TSVG
5	Qualitätssteigerung Rettungswege	in Planung	90.000,-	SWAE/TSVG
6	Aufweitung Treppenraum Künstlerhaus	in Planung	15.000,-	SWAE/TSVG
7	Brandmelde- und Alarmierungsanlage	in Planung	275.000,-	SWAE/TSVG
	Zwischensumme Baukosten		416.200,-	
	15 % Zuschlag für Unvorhergesehenes		62.400,-	
	Summe Baukosten (gerundet)		**480.000,-**	
	35 % Pauschale Baunebenkosten		167.510,-	
8	Feuerwehrpläne	Umsetzung nach Nr. 4-6	6.000,-	Verein 23
9	Brandschutzordnung	in Umsetzung	100,-	Verein 23
	Summe Baunebenkosten (gerundet)		**175.000,-**	
	Gesamtkosten		**655.000,-**	

Tab. 1: Maßnahmen, Sachstände und Kosten

Der unter Berücksichtigung des Anteils des Vereins 23 in Höhe von 7.300 € verbleibende Finanzierungsbedarf in Höhe von rund 648.000 € ist durch das Wirtschaftsressort bzw. das TSVG zu leisten, um dem Verein 23 eine grundsätzlich nutzbare Immobilie zur Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen. Die Umsetzung der aufgezeigten Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen sind zwingend erforderlich, um vor dem

Hintergrund der eingeschränkten Erschließung den Güterbahnhof weiter als Kultur- und Kreativstandort nutzen zu können. Sie wären auch im Hinblick auf alternative Nutzungskonzepte umzusetzen.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

D.1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich derzeit ausschließlich in Bezug auf die unter B.2. aufgezeigten Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen.

Der Verein 23 stellt in der als Anlage 1 beigefügten Dokumentation dar, dass er auf Basis des General-Gewerbemietvertrages und auch bei Berücksichtigung der fest vereinbarten Laufzeit, voraussichtlich weitergehende finanzielle Unterstützung für die notwendigen Reparaturen des gesamten Güterbahnhofs auch hinsichtlich Dach und Fach benötigt, die nicht den Brandschutz betreffen.

Mit dem bereits implementierten Beirat Güterbahnhof soll daher ein Investitionsplan abgestimmt und auf seine finanzielle Umsetzbarkeit im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung des Vereins aus Vereinseinnahmen, Rücklagen, der in der Haushaltsplanung festgeschriebenen institutionellen Förderung und weiteren Fördermöglichkeiten geprüft werden.

Für die Umsetzung der durch das Wirtschaftsressort bzw. das TSVG zu finanzierenden, zwingend erforderlichen Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen werden zunächst Mittel in Höhe von 648.000 € wie folgt benötigt:

	2021	2022	Summe
Finanzierungsbedarf	250.000 €	398.000 €	648.000 €

Tab. 2: Übersicht des Bedarfs der durch das Wirtschaftsressort bzw. das TSVG zu finanzierenden Maßnahmen

Für die Maßnahme „Sicherstellung Löschwasserversorgung“ wird derzeit ein Konzept erarbeitet und darauf aufbauend werden die mit der Umsetzung verbundenen Kosten ermittelt. Eine Entscheidung zur Finanzierung dieser auch auf Basis des General-Gewerbemietvertrages durch Bremen zu leistenden Maßnahme aus dem TSVG erfolgt folglich zu einem späteren Zeitpunkt.

Der zu bewilligende Finanzierungsbedarf in Höhe von 648.000 € wird in Höhe von 250.000 € in 2021 und in Höhe von 398.000 € in 2022 benötigt. Für den 2021 in Höhe

von 250.000 € benötigten Betrag ist ein entsprechender Betrag im Anschlag bei der Hst. 3708/884 35-8, an das Sondervermögen Gewerbeflächen für Erschließungsmaßnahmen, eingeplant. Der in 2022 in Höhe von 398.000 € benötigte Betrag kann aus der in 2021 vorhandenen Liquidität des TSVG, die aus Grundstücksverkäufen in den vergangenen Jahren resultiert, erfolgen. Dieser Betrag wird dementsprechend bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2022 eingeplant. Die Umsetzung der im Wirtschaftsplan vorgesehenen weiteren Maßnahmen bleibt hiervon unberührt.

D.2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Umsetzung der zwingend erforderlichen Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen wurde nicht vorgenommen. Diese sind bauordnungsrechtlich zwingend umzusetzen, um eine weitere Zwischennutzung der Immobilie Güterbahnhof zu gewährleisten. Aufgrund des vereinbarten symbolischen Mietzins bei gleichzeitiger Übernahme der Verantwortung für Dach und Fach kann betriebswirtschaftlich keine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme dargestellt werden.

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

- Sicherung des bestehenden Kultur- und Kreativstandortes sowie der ggf. in Teilen erhaltenswerten, leerstehenden Gebäude durch die Zwischennutzungen des Vereins 23 nicht nur aus Sicht der Kultur- und Wirtschaftsförderung, sondern auch als wichtiger Ansatzpunkt und Impulsgeber für die angestrebte strategische städtebauliche Entwicklung als Kultur- und Kreativquartier.
- Kostenreduzierung der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten insbesondere im Hinblick auf Vandalismus bzw. auf die unbefugte wohnhafte Niederlassung von Personen, die in Anbetracht des Brandschutz- und Sicherheitsrisikos und damit verbunden des Risikos für „Leib und Leben“ nicht geduldet werden kann und die Ergreifung von Maßnahmen der Überwachung erforderlich werden lässt.

Das Formular zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist als Anlage 1 beigefügt.

D.3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

D.4. Gender-Prüfung

Die Genderaspekte wurden geprüft.

Der Verein 23 bewirtschaftet die Immobilie Güterbahnhof als ein gleichberechtigtes Angebot an alle Bevölkerungsgruppen. Er versteht den Güterbahnhof als soziokulturellen Ort und legt entsprechend auch einen Schwerpunkt auf kulturelle Bildung insbesondere für Kinder und Jugendliche. Künstlerische und kulturelle Produktion von Frauen, einschließlich explizit feministischer Angebote, nehmen einen substantiellen Raum ein. Der niedrigschwellige Zugang zu Veranstaltungs- und Produktionsorten unterstützt besonders kulturelle Produzent:innen, die über weniger Einkommen, Kapital und institutionelle Vernetzung verfügen, wovon weibliche Kulturschaffende besonders stark betroffen sind.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage ist mit der Senatskanzlei sowie der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung eingeleitet. Die Vorlage ist mit dem Senator für Kultur, dem Senator für Inneres sowie dem Senator für Finanzen 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.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die Dokumentation des Vereins 23 zur künstlerisch-kulturellen Bewirtschaftung des Güterbahnhofs zur Kenntnis.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, eine feste Vertragslaufzeit des bestehenden General-Gewerbemietvertrages bis zum 30.06.2031 mit der Möglichkeit, einer einvernehmlichen Verlängerung um fünf Jahre zu vereinbaren.
3. Der Senat stimmt der Finanzierung der zwingend erforderlichen Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen zur Absicherung der bestehenden Nutzung auf dem Areal

in Höhe von insgesamt 648.000 € zu. Die Finanzierung soll hierbei im Jahr 2021 in Höhe von 250.000 € aus dem bei der Hst. 3708/884 35-8, an das Sondervermögen Gewerbeflächen für Erschließungsmaßnahmen, verfügbaren Haushaltsanschlag und im Jahr 2022 in Höhe von 398.000 € aus Eigenmitteln des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) und hier des Teilsondervermögens Gewerbeflächen in Bremen erfolgen.

4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, zur Finanzierung der erforderlichen Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen und darauf aufbauend zur Verlängerung des General-Gewerbemietvertrages die erforderlichen Beschlüsse der Deputation für Wirtschaft und Arbeit und des Haushalts- und Finanzausschusses herbeizuführen.