

Senatorin für Wissenschaft und Häfen  
Senatskanzlei

**Neufassung**

**Vorlage für die Sitzung des Senats am 22.11.2022**

**„Universität in der Innenstadt:  
Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen“**

**A. Problem**

Der Senat bewertet mit seinem Grundsatzbeschluss vom 07.09.2021 die Chancen, die mit der Entwicklung eines zweiten Universitätscampus in der Innenstadt verbunden sind, sowohl mit Blick auf die weitere Entwicklung Bremens als Stadt der Wissenschaft als auch für die Belebung der Innenstadt, als äußerst positiv. Im Weiteren hat der Senat beschlossen, als Standort für den Universitätscampus Innenstadt zunächst das ehemalige Sparkassenareal Am Brill vertieft zu prüfen, wobei andere Optionen nicht ausgeschlossen werden, sondern ebenfalls geprüft werden sollen. Die Entwicklung eines zweiten Universitätscampus entspricht auch den Zielsetzungen der Strategie Centrum Bremen 2030+.

Vor diesem Hintergrund hat der Senat in seiner Sitzung am 05.07.2022 u.a. die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Bereich des ehemaligen Sparkassen-Areals am Brill und die Ergebnisse der vorbereitenden Arbeiten für eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft sowie aus den Gesprächen mit der Eigentümerseite zur Kenntnis genommen.

Der Senat hat bedauert, dass trotz der konstruktiven und intensiven Gespräche mit der Eigentümerseite bislang kein für beide Seiten tragfähiges wirtschaftliches Ergebnis erreicht werden konnte, obwohl die Umsetzung eines Innenstadt-Campus der Universität auf dem ehemaligen Sparkassen-Areal gemäß Machbarkeitsstudie grundsätzlich möglich wäre. Vor diesem Hintergrund hat der Senat erklärt, offen für Mietlösungen für Teile der Universität oder anderer wissenschaftlicher Einrichtungen in geeigneten Bereichen des Gebäudekomplexes am Brill zu sein, sofern die Konditionen auch in Bezug auf funktionale und städtebauliche Anforderungen vertretbar sind. Auch ggf. ergänzende weitere Standorte in der Innenstadt sieht der Senat im weiteren Prozess als durchaus möglich und sinnvoll an.

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen hat daher gemeinsam mit der Senatskanzlei und dem Projektbüro Innenstadt Bremen zwei Möglichkeiten weiterverfolgt. Zum einen wurden die Gespräche mit den Eigentümern des ehemaligen Sparkassen-Areals am Brill dahingehend fortgesetzt, dass diese um die Übermittlung eines konkreten Mietangebotes für die Nutzung durch die Universität gebeten wurden. Zum anderen wurde gemeinsam nach alternativen Standorten für die Universität in der Innenstadt gesucht. Die Immobilie der ehemaligen Bremer Landesbank, heute NordLB, in zentraler Lage am Domshof stellt eine solche Alternative dar.

## **B. Lösung**

Mittlerweile liegen sowohl für das ehemalige Sparkassen-Areal als auch für das Gebäude der NordLB Mietangebote vor. Mit den Eigentümern des ehemaligen Sparkassen-Areals wurden vorlaufend intensive Gespräche über Kauf bzw. gemeinschaftliche Projektentwicklung geführt, die aber nicht zu einem wechselseitig akzeptablen Ergebnis gekommen sind (s. dazu die Senatsvorlage vom 05.07.2022). Mit dem Eigentümer des Gebäudes der NordLB wurden Kauf- bzw. Vorkaufsregelungen erörtert. Eine unmittelbare Kaufoption besteht derzeit aber nicht. Die beiden bisher noch nicht final verhandelten Angebote unterscheiden sich hinsichtlich des vom Eigentümer geforderten Mietzins nicht wesentlich. Daher wurden durch die Universität und die Senatorin für Wissenschaft und Häfen vor allem qualitative Bewertungen der beiden Alternativen vorgenommen, die im Folgenden dargestellt werden.

### **Gebäude der NordLB am Domshof**

Das Gebäude der NordLB in zentraler Lage am Domshof wird den Anforderungen der Universität für einen Standort in der Innenstadt in besonderem Maße gerecht. Die Wissenschaft erhält hier einen prominenten, für die Stadtbevölkerung gut sichtbaren Nukleus in der Innenstadt mit direkter Verkehrsanbindung über die Straßenbahnlinie 6 an den bestehenden Campus.

Der Neubau aus dem Jahre 2016 ist baulich, energetisch und technisch auf dem neuesten Stand. Die Anforderungen hinsichtlich Barrierefreiheit, Schallschutz und Schadstofffreiheit werden erfüllt, so dass in die Grundsubstanz keine relevanten Investitionen für eine Nutzung durch die Universität erforderlich werden. Auch die vorhandene technische Infrastruktur im Gebäude, insbesondere das Datennetz, kann ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

In dem Neubau am Domshof wurde sehr viel Wert auf das Thema Energieeffizienz gelegt und die innovative Technik mit Photovoltaik und Betonkernaktivierung lässt gut kalkulierbare und niedrige Betriebskosten erwarten. Insgesamt unterstreicht das Gebäude den Nachhaltigkeitsanspruch der Universität.

Die vorhandenen Räumlichkeiten lassen sich aufgrund der Modulbauweise mit einem überschaubaren Aufwand an die Raumbedarfe der Universität anpassen. Hier sind lediglich für die Unterbringung einer Bibliothek, der erforderlichen Seminarräume und der größeren Veranstaltungsräume entsprechende bauliche Eingriffe und Anpassungen erforderlich. Die von der Universität gewünschte zusammenhängende Verortung von Arbeitsgruppen ist funktional umsetzbar, so dass nur geringe nicht funktional zugeordnete freie Flächen bzw. Sondertatbestandsflächen entstehen. Das führt zu einer hohen Wirtschaftlichkeit und Flächeneffizienz der Nutzung durch die Universität.

Der Raumbedarf für einen größeren Hörsaal lässt sich im bestehenden Gebäude am Domshof nicht abbilden. Hierfür sollen im Rahmen weiterer Untersuchungen Lösungsoptionen im städtebaulichen Umfeld geprüft werden.

Des Weiteren ist die Essensversorgung der Studierenden im Gebäude der NordLB einfach herzustellen. Der vorhandene Kantinenbereich inklusive gut ausgestatteter Küche im Obergeschoss ist neuwertig und kann vom Studierendenwerk als Mensa weitergenutzt werden.

In den vorhandenen zwei Tiefgaragenebenen können neben Behindertenstellplätzen und wenigen Stellplätzen für E-Autos sowie ggf. Car-Sharing-Angeboten ausreichend Fahrradstellplätze für die Mitarbeiter:innen und für die Student:innen bereitgestellt werden.

Insgesamt sind im Gebäude am Domshof die wesentlichen Anforderungen für die Nutzung durch die Universität bereits im Bestand gedeckt, so dass hier keine grundlegenden baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

### Ehemaliges Sparkassen-Areal am Brill

Der Gebäudekomplex am Brill erfordert für eine Nutzung durch die Universität ein umfassendes Refurbishment. Mit der Machbarkeitsstudie ist u.a. ein Energie- und Klimakonzept hinsichtlich der Themen Nachhaltigkeit und CO<sub>2</sub> Neutralität erarbeitet worden. Das Konzept beinhaltet neben der energetischen Sanierung der Fassaden auch eine Sanierung der technischen Anlagen. Diese sind in einem dem Alter (ältestes Gebäude stammt aus 1905 / jüngster Gebäudeteil aus 2001) entsprechenden Zustand und größtenteils abgängig.

Dies betrifft auch die vorhandene Netzwerkinstallation, die nicht den universitären Anforderungen (CAT 7a) entspricht und daher neu zu installieren ist, um einen reibungslosen Betrieb und Datenaustausch sicherzustellen. Auch die fehlende Barrierefreiheit der Zugänge inkl. erforderlichen Fahrstuhlbreiten in manchen Gebäudeteilen sowie die laut Schadstoffkataster bestehenden Schadstoffbelastungen (u.a. Asbestbelastung in Gebäudeteil C) erfordern grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz und umfangreiche Investitionen. Die bestehenden Räumlichkeiten verfügen über eine schlechte Akustik und einen für universitäre Nutzung nicht geeigneten Schallschutz.

In der vorliegenden Baubeschreibung der Eigentümer wurden die in der Machbarkeitsstudie identifizierten Maßnahmen nicht oder nicht zufriedenstellend berücksichtigt. Der qualitative Ausbaustandard ist nicht konkret definiert bzw. entspricht nicht der Höhe der Mietpreisforderung. Eine Zielgröße für die energetische Ertüchtigung des Gebäudes wird nicht benannt. Zudem ist auch keine Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) vorgesehen, so dass auch unter Berücksichtigung des energetischen Standards (denkmalgeschützter Bereich) und der bestehenden technischen Anlagen sehr hohe Betriebskosten erwartet werden.

Ohne grundlegende Anpassung des bestehenden Gebäudebestandes an Klima- und Nachhaltigkeitsaspekte ist eine Anmietung nicht nur aus ökonomischen Aspekten (Betriebskostenhöhe), sondern auch mit Blick auf den Nachhaltigkeitsanspruch der Universität nicht umsetzbar.

Auch hinsichtlich der Flächeneffizienz weist der Gebäudebestand am Brill wesentliche Nachteile auf. Durch die bestehenden Gebäudestrukturen sind viele tiefe oder verschachtelte Räume mit großen Fluren vorhanden, die zu großen Freiflächen führen, die überwiegend nicht sinnvoll durch die Universität genutzt werden können. Dies betrifft auch denkmalgeschützte Räume und die mindestens 5.000 m<sup>2</sup> Fläche, die nicht mit Tageslicht belichtet werden. Zudem ist eine zusammenhängende Verortung der Arbeitsgruppen schwer umsetzbar.

Auch im Gebäudekomplex am Brill lässt sich ein größerer Hörsaal nicht im Bestand herrichten. Hierfür wurde in der Machbarkeitsuntersuchung eine Neubaulösung auf dem Areal vorgeschlagen, die im vorliegenden Mietangebot nicht aufgegriffen wurde.

Des Weiteren sind grundlegende Investitionen zur Entwicklung der Liegenschaft und der umliegenden Infrastruktur erforderlich. Dies betrifft u.a. die Einrichtung einer Mensa inklusive Küche für die Essensversorgung der Studierenden sowie auch die Verbesserung der Verkehrsanbindung an die Universität, die derzeit nicht direkt vorhanden ist. Aktuell sind am Gebäudekomplex am Brill auch keinerlei Stellplätze für PKW oder Fahrräder vorhanden bzw. nicht zur Nutzung durch die Universität vorgesehen.

Zu diesen Aspekten können aus dem vorliegenden Angebot der Eigentümer keine konkreten Aussagen entnommen werden. Insgesamt ergeben sich aus der vorliegenden Baubeschreibung noch zahlreiche und deutlich kostenrelevante Fragen, die nicht geklärt sind und einer detaillierten Planung bedürfen.

### Bewertung und Empfehlung

Um das Ziel des Senats zur Entwicklung eines Universitätscampus in der Innenstadt zu erreichen, wird vorgeschlagen, dass in einem ersten Schritt das Gebäude der ehemaligen Bremer Landesbank, heute NordLB, durch die Universität angemietet wird.

Ein wesentlicher Vorteil des Gebäudes der NordLB besteht darin, dass der Umzug der Universität in die Innenstadt sehr schnell und ohne aufwendige Sanierungsmaßnahmen erfolgen kann und sich damit die Ziele des Senats zur Entwicklung Bremens als Stadt der Wissenschaft als auch zur Profilierung und Erweiterung des Nutzungsspektrums der Innenstadt zeitnah umsetzen lassen.

Das Gebäude entspricht wie oben dargestellt dem neuesten Stand der Technik, erfüllt die wesentlichen Anforderungen der Universität und birgt für eine langjährige Anmietung aufgrund des Neubaustandards wenige Risiken hinsichtlich Instandhaltung und Instandsetzung. Für eine Anmietung des Gebäudes am Domshof spricht auch, dass der Eigentümer der Immobilie am Domshof in den bisherigen Verhandlungen sehr konstruktiv, konkret und verlässlich aufgetreten ist, was für ein langfristiges vertragliches Engagement eine gute Basis bildet.

Im Vergleich dazu wäre ein Umzug der Universität an den Standort Brill erst nach aufwendigem Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten sowie der Entwicklung der Infrastruktur möglich, so dass eine Umsetzung der Ziele des Senats mit dieser Alternative schätzungsweise nicht vor 2027 zu erreichen ist.

Zudem kann derzeit nicht eingeschätzt werden, welcher baulicher und technischer Ausbaustandard durch den Vermieter tatsächlich hergestellt werden soll und ob zur Erfüllung der Anforderungen der Universität nicht weitere Investitionen erforderlich werden.

### Weiteres Vorgehen und Bundesprogramm ZIZ

Nach Beschluss dieser Vorlage sollen die Gespräche mit dem Eigentümer des Gebäudes der NordLB mit dem Ziel weitergeführt werden, die erforderliche Einpassplanung zu finalisieren und die Konditionen des Mietvertrages zu konkretisieren und

endzuverhandeln. Mit Vorliegen der endgültigen Ergebnisse sollen die Gremien erneut befasst werden.

Die Universität Bremen hat den Akademischen Senat bereits über den aktuellen Sachstand informiert. Unabhängig hiervon führt die Universität Bremen schon länger einen breiten und alle Statusgruppen einbeziehenden Beteiligungsprozess durch. In einem nächsten Schritt soll Ende November eine universitätsinterne Informationsveranstaltung stattfinden. Die nächste Befassung des Akademischen Senats ist für den 14.12 vorgesehen.

Für die Untersuchung von weiteren Entwicklungs- und Standortperspektiven der Wissenschaft in der Innenstadt wurden über das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt. Damit soll u.a. geprüft werden, welches weitere innerstädtische Potential vorhanden ist, neue Standorte für wissenschaftliche Einrichtungen, insbesondere den mittelfristig für die Universität benötigten Hörsaal, sowie für studentisches Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt zu schaffen. Dafür werden die Senatorin für Wissenschaft und Häfen und das Projektbüro Innenstadt Bremen in Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Machbarkeitsstudien beauftragen, die aufzeigen, welche zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Wissenschaft in der Innenstadt in Anknüpfung an die Strategie Centrum Bremen 2030+ an welchen Standorten in einem zweiten Schritt bestehen. Hierzu gehört grundsätzlich auch weiterhin der Standort am Brill, sofern sich die o.g. Bedenken überwinden lassen.

### **C. Alternativen**

Es werden keine Alternativen vorgeschlagen

### **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung**

Die erforderlichen Mittelbedarfe können aufgrund der noch nicht beendeten Verhandlungen mit dem Eigentümer noch nicht abschließend beziffert werden. Ein Teil der neu entstehenden Mietverpflichtungen wird durch die gleichzeitige Auflösung bestehender Mietverträge der Universität abgedeckt werden.

Eine Gesamtdarlegung der finanziellen Auswirkungen inklusive Folgekosten wird dem Senat im Zusammenhang mit der abschließenden Vorlage des ausverhandelten Mietvertrages vorgelegt. Eine intensivere Betrachtung alternativer Kaufoptionen ist angesichts der derzeit definitiv nicht gegebenen Verkaufsbereitschaft nicht angezeigt. Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen wird im Weiteren prüfen, wie die Finanzierung innerhalb des bestehenden Eckwerts bzw. der bestehenden Ansätze der Finanzplanung 2021-2025 des Produktplans 24 Hochschulen und Forschung darzustellen ist.

#### **Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich aus dem Umzug der Universität in die Innenstadt nicht.

## Genderprüfung

Mit der angestrebten Ausweitung von wissenschaftlichen Angeboten in der Innenstadt werden beide Geschlechter gleichermaßen positiv angesprochen.

## **E. Beteiligung/ Abstimmung**

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa abgestimmt.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Die Vorlage ist nach Beschlussfassung für die Öffentlichkeitsarbeit und die Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

## **G. Beschluss**

1. Der Senat nimmt den aktuellen Sachstand zur Gründung eines Universitätscampus in der Innenstadt zur Kenntnis.
2. Der Senat schließt sich der Bewertung der Senatorin für Wissenschaft und Häfen hinsichtlich der Vorteilhaftigkeit des Gebäudes am Domshof im Vergleich zum Gebäudekomplex am Brill an.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen und die Universität Bremen, die Verhandlungen mit dem Eigentümer des Gebäudes der NordLB bis zu einer grundsätzlichen Verständigung über die Mietvertragskonditionen fortzusetzen und den Senat mit den Ergebnissen und dem inhaltlichen Konzept erneut zu befassen. Darüber hinaus bittet der Senat, die mit der Umsetzung der Maßnahme verbundenen Folgekosten zu ermitteln.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen, ihm das Ergebnis der Prüfung über eine Finanzierung innerhalb des bestehenden Eckwerts bzw. der bestehenden Ansätze der Finanzplanung 2021-2025 des Produktplans 24 Hochschulen und Forschung darzustellen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen und die Senatskanzlei, gemeinsam mit der Universität Bremen und dem Projektbüro Innenstadt Bremen sowie in Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, die über das Bundesprogramm ZIZ finanzierten Machbarkeitsstudien zur Untersuchung von weiteren Entwicklungs- und Standortperspektiven für die Wissenschaft in der Innenstadt zu beauftragen und bei Vorliegen der Ergebnisse dem Senat entsprechend zu berichten.