

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der FDP
vom 16. August 2023**

Weitere offene Fragen zur Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels

Das Neues Hulsberg-Viertel soll auf den bisherigen Flächen des Klinikums Mitte, welches zum kommunalen Klinikverbund Gesundheit Nord (GeNo) gehört, entstehen. In diesem neuen Stadtviertel sind verschiedene Formen von gefördertem und nicht gefördertem Wohnraum vorgesehen. Ebenso sollen Bereiche für Gastronomie, Ladengeschäfte, medizinische Versorgungseinrichtungen und Bildungseinrichtungen integriert werden.

Die Entwicklung und Vermarktung der Flächen wird seit 2010 von der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) gesteuert. Die erzielten Verkaufserlöse sollen der seit längerem sanierungsbedürftigen GeNo zufließen. Seit 2010 kam es allerdings zu zahlreichen Verzögerungen und Anpassungen der Grundstücksentwicklung und Planungen.

Kürzlich hat die GeNo verkündet, dass sie aus wirtschaftlichen Gründen beabsichtigt, den Standort des Klinikums Links der Weser (LDW) zu schließen. Stattdessen plant sie, den Standort des Klinikums Mitte zu einem Zentrum der Maximalversorgung auszubauen. Diese Entscheidung könnte möglicherweise Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung des Hulsberg-Viertels haben. Zusätzlich sind weitere Verzögerungen bei der Vermarktung der Grundstücke bekannt geworden. Ein Beispiel dafür ist der gescheiterte Verkauf der Alten Pathologie, bei dem potenziellen Käufer mit zahlreichen Auflagen konfrontiert gewesen wären.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welche konkreten Auswirkungen könnten sich aus der geplanten Schließung des Standorts Klinikum Links der Weser und dem Ausbau des Standorts Klinikum Mitte zur Maximalversorgung auf die weitere Entwicklung des Hulsberg-Viertels und die angrenzenden Gebiete ergeben?
 - a. Mit welchem unmittelbaren weiteren Flächenbedarf rechnet die GeNo für das Klinikum Mitte durch den geplanten Umzug und inwieweit soll dieser durch Rückkäufe und Anmietungen im Plangebiet des Hulsberg-Viertels abgedeckt werden?
 - b. Inwieweit ergeben sich mittel- und langfristige Bedarfe für Potenzialflächen für künftige Erweiterungsbauten des Klinikums Mitte in den umliegenden Flächen inklusive des Hulsberg-Viertels?
 - c. Inwieweit und in welcher Form ist nach Schließung des Klinikums LDW mit einer Verlagerung der ADAC Luftrettungsstation Bremen am Klinikum LDW an das Klinikum Mitte zu rechnen und was wären die technischen, rechtlichen und planerischen Herausforderungen?

- d. In welchem Umfang wird mit gesteigertem Besucherverkehr, einer höheren Anzahl von Fahrten von Krankentransporten und Rettungswagen, Primär- und Sekundärflügen der Luftrettung, Parkplatzbedarf für Besucher und Beschäftigte gerechnet und welche planerischen Herausforderungen ergeben sich daraus für die weitere Erschließung des Hulsberg-Viertels?
- e. Sofern keine Aussage getroffen werden kann: Wann wird dies der Fall sein?
2. Mit welchen zusätzlichen Kosten und in welcher Höhe rechnet der Senat für die Entwicklung des Hulsberg-Viertels als Auswirkungen des geplanten Umzugs des Klinikums LDW an den Standort Mitte?
3. Mit welchen weiteren Änderungen im Zeitplan rechnet der Senat für die Entwicklung des Hulsberg-Viertels als Auswirkungen des geplanten Umzugs des Klinikums LDW an den Standort Mitte?
4. Wie beabsichtigt der Senat, mit weiteren Verzögerungen im Hulsberg-Viertel umzugehen und welche Maßnahmen werden ergriffen, um den Prozess zu beschleunigen?
5. Welche Lösungsansätze sieht der Senat, um den Verkauf der Alten Pathologie trotz der Auflagen zu ermöglichen und somit die weitere Entwicklung des Hulsberg-Viertels voranzutreiben? Welche sonstigen Pläne hat der Senat/die GEG hinsichtlich der Nutzung und Veräußerung der Alten Pathologie, nachdem sich kein Interessent für das mit zahlreichen Auflagen verbundene Kaufangebot der Stadt gefunden hat?
- a. Ist ein erneutes Bieterverfahren, ein Verkauf zum Festpreis oder eine Vergabe im Erbbau-recht geplant?
- b. Inwiefern ist eine Veränderung der Nutzungsbedingungen und Bauauflagen geplant?
- c. Mit welchen Mindererlösen rechnet der Senat?
- d. Sofern keine Aussage getroffen werden kann: Wann wird dies der Fall sein?
6. Wie ist der aktuelle Stand der Planungen für die verschiedenen Arten von geförderten und nicht geförderten Wohnnutzung, Gastronomie, Ladengeschäfte, Einrichtungen der medizinischen Versorgung und Bildungseinrichtungen im Hulsberg-Viertel und welche Auswirkungen hat die geplante Verlegung des Klinikums Links der Weser auf die verschiedenen Nutzungsarten?
7. Inwieweit werden künftige Mehrkosten bei Planung und Bau bzw. durch Wegfall von vermarktbareren Flächen über Mindereinnahmen der GEG bzw. GeNo oder höhere Verkaufserlöse und Mieten kompensiert werden?
8. In welcher Form wird nach Abschluss der bisherigen Bauordnungsplanung eine weitere Beteiligung bzw. Information der Anwohner vor Ort erfolgen, um sie bei den Änderungen der Planungen einzubinden?
9. Welche weiteren möglichen Hindernisse und Herausforderungen sieht der Senat für die Realisierung des Hulsberg-Viertels, und wie wird damit umgegangen, um das Projekt erfolgreich abzuschließen?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche konkreten Auswirkungen könnten sich aus der geplanten Schließung des Standorts Klinikum Links der Weser und dem Ausbau des Standorts Klinikum Mitte zur Maximalversorgung auf die weitere Entwicklung des Hulsberg-Viertels und die angrenzenden Gebiete ergeben?

- a. Mit welchem unmittelbaren weiteren Flächenbedarf rechnet die GeNo für das Klinikum Mitte durch den geplanten Umzug und inwieweit soll dieser durch Rückkäufe und Anmietungen im Plangebiet des Hulsberg-Viertels abgedeckt werden?**

Die nötige Grundfläche zur Unterbringung des KLdW am KBM ist bereits vorhanden und würde zum Teil durch Aufstockungen realisiert. Rückkäufe von Grundstücken oder Anmietungen sind nicht geplant.

- b. Inwieweit ergeben sich mittel- und langfristig Bedarfe für Potenzialflächen für künftige Erweiterungsbauten des Klinikums Mitte in den umliegenden Flächen inklusive des Hulsberg-Viertels?**

Ob sich mittel- bis langfristig ein weiterer Flächenbedarf ergibt, lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht einschätzen. Dem KBM stehen an der Bismarckstraße, im Sondergebiet Krankenhaus außerhalb des Neuen Hulsberg-Viertels, noch Erweiterungsflächen zur Verfügung.

- c. Inwieweit und in welcher Form ist nach Schließung des Klinikums LDW mit einer Verlagerung der ADAC Luftrettungsstation Bremen am Klinikum LDW an das Klinikum Mitte zu rechnen und was wären die technischen, rechtlichen und planerischen Herausforderungen?**

Eine Verlagerung der Luftrettungsstation Bremen an das Klinikum Mitte kann nach Einschätzung der GeNo ausgeschlossen werden.

- d. In welchem Umfang wird mit gesteigertem Besucherverkehr, einer höheren Anzahl von Fahrten von Krankentransporten und Rettungswagen, Primär- und Sekundärflügen der Luftrettung, Parkplatzbedarf für Besucher und Beschäftigte gerechnet und welche planerischen Herausforderungen ergeben sich daraus für die weitere Erschließung des Hulsberg-Viertels?**

Eine detaillierte Analyse und Bewertung wird derzeit erarbeitet und wird dem Aufsichtsrat der GeNo in seiner Dezember-Sitzung vorgelegt. Parallel dazu wird in enger Abstimmung mit der Verkehrsabteilung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung das Mobilitätskonzept aus dem Jahre 2012 aktualisiert. Darin sollen Maßnahmen formuliert und konkretisiert werden, mit denen den planerischen Herausforderungen begegnet werden kann.

- e. Sofern keine Aussage getroffen werden kann: Wann wird dies der Fall sein? Vgl. Antwort zu Frage d.**

2. Mit welchen zusätzlichen Kosten und in welcher Höhe rechnet der Senat für die Entwicklung des Hulsberg-Viertels als Auswirkungen des geplanten Umzugs des Klinikums LDW an den Standort Mitte?

Der Senat geht zurzeit davon aus, dass der Umzug keine finanziellen Auswirkungen für die Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels nach sich zieht.

3. Mit welchen weiteren Änderungen im Zeitplan rechnet der Senat für die Entwicklung des Hulsberg-Viertels als Auswirkungen des geplanten Umzugs des Klinikums LDW an den Standort Mitte?

Der Senat geht zurzeit davon aus, dass der geplante Umzug keine wesentlichen Auswirkungen auf den Zeitplan der Projektentwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels nach sich zieht.

4. Wie beabsichtigt der Senat, mit weiteren Verzögerungen im Hulsberg-Viertel umzugehen und welche Maßnahmen werden ergriffen, um den Prozess zu beschleunigen?

Von weiteren, im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden, Verzögerungen wird zurzeit nicht ausgegangen.

5. Welche Lösungsansätze sieht der Senat, um den Verkauf der Alten Pathologie trotz der Auflagen zu ermöglichen und somit die weitere Entwicklung des Hulsberg-Viertels voranzutreiben?

Welche sonstigen Pläne hat der Senat/die GEG hinsichtlich der Nutzung und Veräußerung der Alten Pathologie, nachdem sich kein Interessent für das mit zahlreichen Auflagen verbundene Kaufangebot der Stadt gefunden hat?

a. Ist ein erneutes Bieterverfahren, ein Verkauf zum Festpreis oder eine Vergabe im Erbbaurecht geplant?

Das laufende Verkaufsverfahren soll unter geänderten Bedingungen zeitnah fortgeführt werden.

b. Inwiefern ist eine Veränderung der Nutzungsbedingungen und Bauauflagen geplant?

Die bisher als Vorgaben enthaltenen Auflagen, wie eine öffentlichkeitswirksame und gemeinwohlorientierte Nutzung des Erdgeschosses, bestehen weiterhin.

c. Mit welchen Mindererlösen rechnet der Senat?

Bei der Pathologie handelt es sich um eine denkmalgeschützte Spezialimmobilie, deren Nachnutzung potentielle KäuferInnen auch ohne Auflagen vor große Herausforderungen stellt. Dieses berücksichtigt der Verkehrswert. In diesem Sinne geht der Senat nicht von Mindererlösen gegenüber dem Verkehrswert aus.

d. Sofern keine Aussage getroffen werden kann: Wann wird dies der Fall sein?

6. Wie ist der aktuelle Stand der Planungen für die verschiedenen Arten von geförderten und nicht geförderten Wohnnutzung, Gastronomie, Ladengeschäfte, Einrichtungen der medizinischen Versorgung und Bildungseinrichtungen im Hulsberg-Viertel und welche Auswirkungen hat die geplante Verlegung des Klinikums Links der Weser auf die verschiedenen Nutzungsarten?

Der Senat geht zurzeit davon aus, dass die geplante Verlegung keine Auswirkungen auf den geplanten Nutzungsmix hat. Hinsichtlich der diesbezüglichen Planungen wird auf den Städtebaulichen Vertrag aus dem Jahre 2018 nebst Anlagen verwiesen, deren Ziele im Wesentlichen beibehalten werden. Abweichend von diesen wird das Haus 8 durch die Grundschule An der Lessingstraße genutzt werden. Zu den Planungen für die Bildungsakademie wird untenstehend näher ausgeführt.

7. Inwieweit werden künftige Mehrkosten bei Planung und Bau bzw. durch Wegfall von vermarktbareren Flächen über Mindereinnahmen der GEG bzw. GeNo oder höhere Verkaufserlöse und Mieten kompensiert werden?

Von einem durch den Umzug verursachten Wegfall von vermarktbareren Flächen wird zurzeit nicht ausgegangen.

8. In welcher Form wird nach Abschluss der bisherigen Bauordnungsplanung eine weitere Beteiligung bzw. Information der Anwohner vor Ort erfolgen, um sie bei den Änderungen der Planungen einzubinden?

Sofern Änderungen der Planungen auftreten, wird der Senat in Abstimmung mit dem Beirat Östliche Vorstadt die Anwohner zu gegebener Zeit in geeigneter Form informieren.

9. Welche weiteren möglichen Hindernisse und Herausforderungen sieht der Senat für die Realisierung des Hulsberg-Viertels, und wie wird damit umgegangen, um das Projekt erfolgreich abzuschließen?

Die aktuellen Entwicklungen in der Baubranche stellen alle Entwicklungsprojekte vor große Herausforderungen. So erschweren unter anderem der Anstieg der Baukosten sowie die deutlich höhere Zinslast alle noch nicht begonnenen baulichen Entwicklungen sowie die Vermarktung von baureifen Grundstücken. Die GEG prüft zurzeit, inwiefern mit Anpassungen der Vermarktungsstrategie gegengesteuert werden kann.

Eine weitere Herausforderung stellt die Eingliederung der Bildungsakademie der GeNo in das Neue Hulsberg-Viertel dar. Am 17.05.2022 hat sich der Senat mit der „Stärkung der Pandemieresilienz der Krankenhäuser und des Öffentlichen Gesundheitsdienstes – Verortung der Bildungsakademie der Gesundheit Nord gGmbH in den Häusern 6 und 7“ des Neuen Hulsberg-Viertels und damit am Standort KBM beschäftigt. Im Zuge dessen hat er beschlossen, dass aus dem Bremen-Fonds 2,8 Mio. Euro insbesondere zur Finanzierung von baulichen Planungen (sog. Leistungsphasen 1-3 HOI) zur Verfügung gestellt werden.

Der Senat unterstützt damit den Ansatz, dass die Bildungsakademie der GeNo am KBM angesiedelt werden sollte. Das KBM ist ein zentraler Standort mit guter Verkehrsanbindung, der von der GeNo als sehr attraktiv, insbesondere für die Pflegeausbildung,

bewertet wird. Das KBM ist zudem der größte Standort der GeNo und hält als Maximalversorger die meisten medizinischen Fachdisziplinen vor.

Die GeNo hat mit diesem ambitionierten Projekt begonnen und hat im Juli die oben genannten Planungsleistungen an ein Architektenbüro beauftragt. Bis Anfang 2024 sollen die Ergebnisse vorliegen.

Parallel arbeiten die Ressorts Bau, Finanzen und Gesundheit sowie die GeNo und die GEG in einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe weitere Prüfaufträge des Senats ab, um die Weichen für eine Verortung der Bildungsakademie der GeNo in den Häusern 6 und 7 am Standort KBM zu stellen. Das betrifft insbesondere die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die GeNo und für die GEG, die Klärung der offenen Fragen zum Stellplatzbedarf sowie die Abstimmung zur Änderung der Produktliste mit den jeweils weiteren Beteiligten der Freien Hansestadt Bremen gemäß § 2.4 des Städtebaulichen Vertrages zum Neuen Hulsberg-Viertel, inklusive einer Neuverortung der ursprünglich in der Mantelbebauung des Parkhauses vorgesehenen öffentlich geförderten Wohneinheiten.

Die Ergebnisse dieser Prüfaufträge werden erst vollumfänglich vorliegen, wenn die Planungen des Architektenbüros zur Verortung der Bildungsakademie der GeNo in den Häusern 6 und 7 am Standort KBM Anfang 2024 vorliegen. Anschließend wird der Senat bewerten, wie mit etwaigen Herausforderungen umzugehen ist.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt Kenntnis.