

Neufassung

Vorlage für die Sitzung des Senats am 05.04.2022

„Erwerb der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ der Lufthansa Aviation Training GmbH zur Deckung der Flächenbedarfe und zum Aufbau eines neuen Standorts der Hochschule Bremen in der Airport-Stadt“

- Information über die Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen -

A. Problem

Die Lufthansa Aviation Training GmbH plant den Verkauf der „Flugschule“ am „Flughafendamm 40“. Dadurch bietet sich die Gelegenheit, die anerkannten Raumprobleme der Hochschule Bremen zu lösen und zugleich die Entwicklung der Airport-Stadt wirtschaftsstrukturell nachhaltig zu fördern.

Raumbedarf der Hochschule Bremen (HSB)

Bereits seit der Teilnahme der Hochschule Bremen (HSB) am Hochschulpakt sind speziell die Studienanfänger:innenplätze der Hochschule Bremen ab 2005 von 1.661 auf 1.961 gestiegen, wovon das Land Bremen in vielfältiger Weise profitiert. Mit diesem Aufwuchs war bislang keine Anpassung der Flächenkapazitäten verbunden. Mit Beginn des Jahres 2021 ist die Nachfolgevereinbarung zum Hochschulpakt, der sogenannte „Zukunftsvertrag Studium und Lehre stärken“ (ZuSL), in Kraft getreten. Dementsprechend wurden Anfänger:innenplätze bei der Hochschule Bremen auf 2.100 erhöht. Zusätzlich sieht der ZuSL die Ablösung befristeter Beschäftigungsverhältnisse und den Ausbau unbefristeter hauptamtlicher Professuren vor.

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen hat das HIS-Institut für Hochschulentwicklung e.V. (HIS-HE) damit beauftragt, den Flächenbestand der Hochschule Bremen unter Berücksichtigung der oben skizzierten Zielplanung zu prüfen und den Flächenbedarf zu aktualisieren. Unter Berücksichtigung bereits erfolgter Maßnahmen (Neubau Seminargebäude Werderstraße, Anmietungen „Am Brill“ und „Hermann-Köhl-Straße“) beträgt das Flächendefizit zum jetzigen Zeitpunkt rund 11.700 qm Nutzfläche (NF).

Da in den letzten drei Semestern die Lehre hauptsächlich digital erteilt wurde und auch im aktuellen Wintersemester noch keine vollständige Rückkehr zur Präsenz möglich war, hat sich der Flächenmangel noch nicht in dem Maße ausgewirkt, wie es bei einem „Normalbetrieb“ zu erwarten gewesen wäre.

Ohne eine Flächenentwicklung erwächst der Hochschule Bremen ein erhebliches Risiko für die weitere Entwicklung und Wettbewerbsfähigkeit. Daraus folgt mittelfristig auch ein Risiko für die Versorgung der regionalen Wirtschaft mit dringend benötigten Fachkräften, da erfahrungsgemäß weit über 50% der Absolvent:innen der Hochschule in der Region ihren ersten Arbeitsplatz annehmen, in einzelnen Bereichen wie der Luft- und Raumfahrt liegt diese Quote sogar bei über 90%. Fehlende Raumbedarfe hätten demnach auch erhebliche negative Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Bremen. Forschungs- und Drittmittelleistungen für Unternehmen können zudem nicht realisiert werden, da die Infrastrukturen und Flächen fehlen.

Wirtschaftsstrukturpolitischer Entwicklungsbedarf in der Airport-Stadt

Bremen hat in der Zeit zwischen 1994 und 2014 mit einem erheblichen Mitteleinsatz den Grundstein für den Aufbau der Airport-Stadt gelegt. Das Gewerbegebiet ist in diesem Zeitraum nahezu vollständig vermarktet worden und ist notwendige Existenzgrundlage für den Betrieb des Clusters Luftfahrt in Bremen.

Bremen benötigt zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten für wirtschaftsstrukturell prägende Ansiedlungs- und Bestandsaktivitäten in der Airport Stadt insbesondere im Kontext des Luft- und Raumfahrtstandortes, die z.B. in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem nahezu bereits vollständig vermietetem ECOMAT (weitere FuE-Flächen werden zeitnah benötigt), der Weiterentwicklung des Virtual Produkt Houses (Digitalisierung in der Flugzeugproduktion) oder unter dem Oberbegriff „Grünes Fliegen“ stehen.

Diesbezüglich signalisiert ein Unternehmen bereits ein ernsthaftes Interesse an Flächen für die Gründung einer GmbH für die Entwicklung, Herstellung und den Vertrieb von neuartigen Flugsimulatoren. Neben zeitnahen Flächenbedarfen bestehen mittel- und langfristige Entwicklungsnotwendigkeiten.

Des Weiteren ist auf der Grundlage eines gemeinsamen Konzeptes der Länder Bremen, Hamburg und Niedersachsen im September 2021 entschieden worden, dass ein auf die Wasserstofftechnologie ausgerichtetes gemeinsames Innovations- und Technologiezentrum (ITZ-Nord) an den drei Länderstandorten für die Luftfahrt und die Schifffahrt errichtet werden soll. Hierfür besteht zeitnah ebenfalls ein Flächenbedarf, dessen Umfang noch zu ermitteln ist.

Verfügbarkeit der Liegenschaft „Flughafendamm 40“

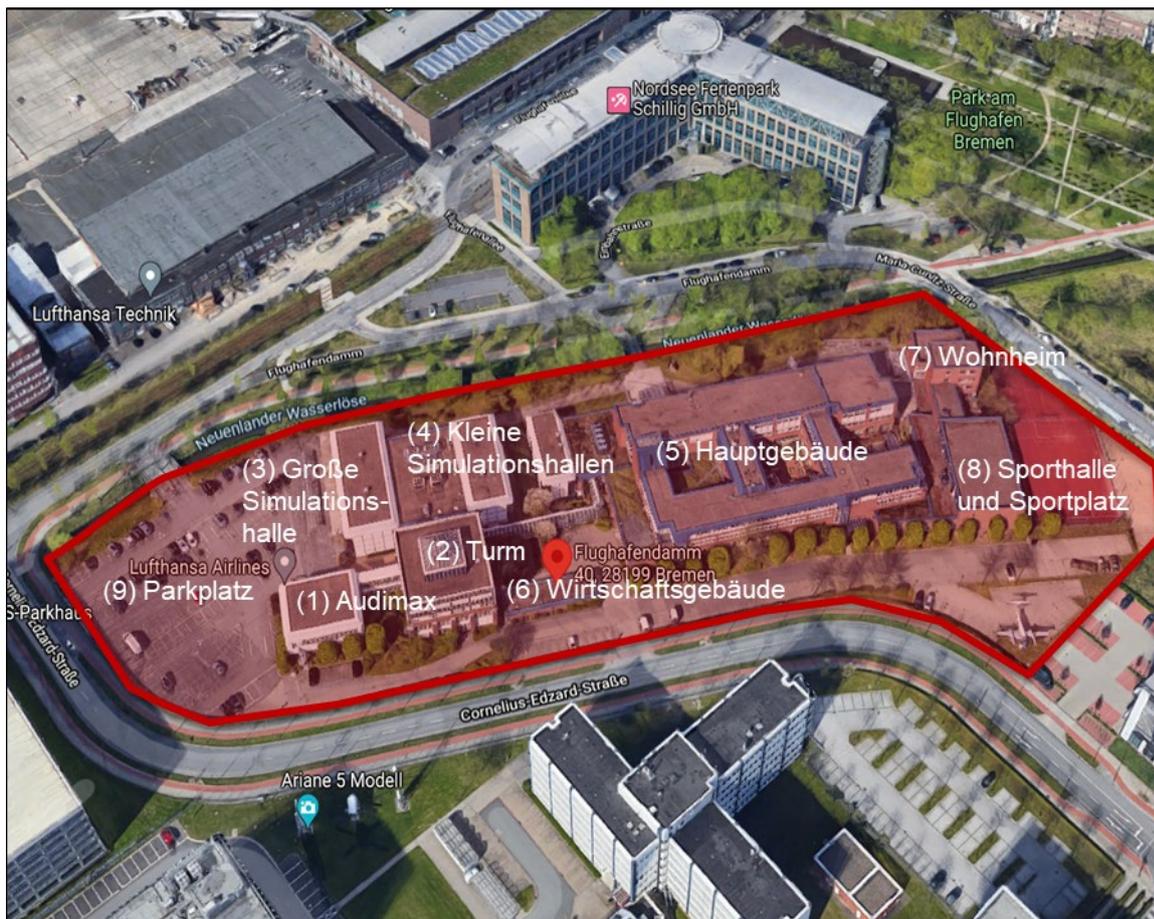
Die Lufthansa (LH) Tochter Lufthansa Aviation Training GmbH (LAT) betreibt eine seit 1956 am Standort Bremen beheimatete Flugschule. Vor dem Beginn der Corona-Pandemie wurden hier jedes Jahr mehr als 200 Nachwuchspilot:innen für den Berufsstart bei der Lufthansa oder für den Star Alliance Verbund ausgebildet. Zudem besteht seit über 20 Jahren eine enge Kooperation zwischen der LAT und der Hochschule Bremen

u.a. durch den Studiengang „ILST“ - Internationaler Bachelorstudiengang Luftfahrtsystemtechnik und -management für Verkehrsflugzeugführer:innen“.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie hat die LH eine Redimensionierung und Neustrukturierung der Pilot:innenausbildung beschlossen, bei der die praktische Ausbildung von Bremen nach Rostock Laage verlegt wurde. In Bremen verbleibt die theoretische Ausbildung der LAT, die den aktuellen Anforderungen angepasst und – auch in Kooperation mit der HSB – weiter optimiert und bedarfsorientiert zukunftsfähig ausgerichtet werden soll. Zielsetzung ist die Schaffung eines so genannten „Center of Excellence“ der theoretischen Pilot:innenausbildung in Bremen.

Vor dem Hintergrund der Verlegung der praktischen Ausbildungsteile plant die LH / LAT die Veräußerung der Liegenschaft am „Flughafendamm 40“ in der Airport Stadt (siehe Abbildung 1). Für die verbleibende theoretische Pilotenausbildung möchte die LAT weiterhin Flächen auf der Liegenschaft nutzen, die vom zukünftig neuen Eigentümer langfristig zurückgemietet werden sollen.

Abbildung 1: Luftbild LAT-Liegenschaft Flughafendamm 40



B. Lösung

Mit einem Ankauf der Liegenschaft der Lufthansa / LAT könnten zum einen die Flächenbedarfe der Hochschule gedeckt werden. Zum anderen könnte die wirtschaftsstrukturpolitische Weiterentwicklung in der Airport-Stadt unterstützt werden.

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von rund 29.190 qm sowie eine Nutzfläche (NF 1-6) von ca. 9.225 qm (Nutzfläche + Nebenfläche rund 12.250 qm). Neben dem Hauptgebäude mit Seminarräumen, Arbeitsräumen und Büroräumen sowie einer Mensa/Catering sind auf dem Grundstück weitere Gebäudeteile, wie bspw. Simulatorenhallen, ein Audimax, ein Wohnheim, eine Sporthalle und umfangreiche Freiflächen vorhanden.

Seitens der HSB und der Senatorin für Wissenschaft und Häfen (SWH) wurde eine Prüfung der Liegenschaft vorgenommen. Die Gebäudesubstanz ist trotz ihres Alters aufgrund konstant vorgenommener Instandhaltungsmaßnahmen in einem guten Zustand. Zudem sind Räume aufgrund ihrer bisherigen Nutzungsart gut für die Durchführung von Lehrveranstaltungen sowie die Unterbringung unterstützender Funktionen geeignet. Daher sind insbesondere die Räumlichkeiten des Hauptgebäudes sowie die Simulatorenhallen geradezu prädestiniert für eine Nachnutzung durch die Hochschule, aber auch wirtschaftsnahe Nutzungen.

Mit einem Ankauf der Liegenschaft bietet sich für Bremen eine Chance, die Flächendefizite der Hochschule und damit einhergehenden Probleme zu lösen. Zugleich können strategisch wichtige Entwicklungsflächen in der Airport-Stadt zu Zwecken der Wirtschaftsförderung erworben werden.

Ziel der Senatorin für Wissenschaft und Häfen ist es daher, mit der LAT zeitnah in Verhandlungen zu einem Erwerb der Liegenschaft sowie den damit verbundenen Kaufkonditionen zu treten.

Bei einer möglichen Veräußerung der Liegenschaft durch LAT an Dritte blieben die Raumprobleme der Hochschule weiterhin ungelöst. Zudem wäre es fraglich, ob diese zu einer zielgerichteten und optimaler Weise weiter standortprägenden Entwicklung des Luft- und Raumfahrtclusters an diesem Standort führen würde.

Nutzungskonzept der Hochschule

Mit Hilfe der unmittelbar zur Verfügung stehenden nutzbaren Flächen mit einem Umfang von 5.600 qm NF auf dem LAT-Gelände ließe sich nach Einschätzung der Hochschulleitung das bestehende Gesamtflächendefizit der HSB deutlich reduzieren.

Die HSB hat ein Raumprogramm entwickelt, wie die Liegenschaft „Flughafendamm 40“ für hochschulische Zwecke genutzt werden kann. Demnach sollen auf dem Areal

der Flugschule die Studiengänge mit dem Profildfeld „Mobilität und Logistik“ flächenmäßig zusammengeführt werden, um komplexe Inhalte vernetzt in der bereits existierenden Kooperation mit der LAT und mit weiteren Praxispartnern in der Airport-Stadt zu bearbeiten. Dafür ist die Verlagerung der Bereiche der Fakultät 5 - Natur und Technik mit insgesamt derzeit etwa 1.100 Studienplätzen vorgesehen. Die vorhandenen Simulatorenhallen und das verfügbare Gelände bieten sich zur Unterbringung von Schiffssimulatoren und Reallaboren für die nautische und schiffbauliche Ausbildung an.

Durch einen zeitnahen Erwerb des LAT-Gebäudes ließen sich somit Hindernisse für die Weiterentwicklung an allen Standorten der Hochschule umfassend beseitigen, so dass die HSB die Möglichkeit bekäme, sich auch langfristig als erfolgreiche Hochschule im Wettbewerb mit anderen Hochschulstandorten zu behaupten und damit für die Sicherung dringend benötigter Fachkräfte vor Ort zu sorgen.

Mit der räumlichen Nähe des LAT-Geländes zum bereits bestehenden HSB Standort in der Airport-Stadt in der Flughafenallee können weitere fachliche Synergieeffekte unmittelbar erzeugt werden, insbesondere bezogen auf die Zusammenarbeit mit der Informatik mit dem Schwerpunkt im Bereich digitale Transformation.

Verbleibende Nutzung durch die LAT

Wie oben beschrieben soll der theoretische Teil der Pilot:innenausbildung der LAT am Standort in Bremen verbleiben. Die LAT beabsichtigt langfristig (zunächst 10 Jahre zzgl. Option für weitere 5 Jahre) die hierfür erforderlichen Flächen im Umfang von rund +1.850 qm NF 1-6, die über einen Mietvertrag mit dem zukünftigen Eigentümer zur Verfügung gestellt werden sollen, anzumieten. Hier ergeben sich für die Hochschule wichtige Synergien aufgrund der Möglichkeiten der gemeinsamen Nutzung der Flächen in Abstimmung mit der LAT. Auch die geplanten Aktivitäten in Kooperation der LAT mit der HSB unter dem Arbeitstitel „Center of Excellence“ sollen hier abgebildet werden.

Weiterentwicklung der Liegenschaft

Da die direkt nach Ankauf der Liegenschaft zur Verfügung stehenden Flächen (5.600 m² NF) die Bedarfe der Hochschule für die benannten Lehrbereiche nicht vollständig decken, sollen perspektivisch weitere 2.300 qm NF durch eine Weiterentwicklung der aktivierbaren Grundstücksteile auf dem Gelände „Flughafendamm 40“ zur Verfügung gestellt werden. Für eine solche Flächenerweiterung bieten sich entweder der bestehende Parkplatz oder der Grundstücksbereich an, auf dem derzeit Wohnheim, Sporthalle und Sportplatz verortet sind. Des Weiteren ist eine Aufstockung des sogenannten Turms denkbar.

Vor diesem Hintergrund soll für die Liegenschaft ein Entwicklungskonzept erstellt werden, in dem zum einen die Machbarkeit der genannten Möglichkeiten zur Realisierung der zusätzlichen Flächenbedarfe von 2.330 qm NF verglichen und hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Zum anderen sollen die sich daraus ergebenden Potentiale für die weitere Entwicklung von Flächen, die nicht durch die Hochschule genutzt werden, betrachtet werden. Ziel ist es, die freien Flächen und deren Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Standortes, insbesondere im Luft- und Raumfahrtbereich zu untersuchen und durch Vermarktung zusätzliche Einnahmen zu generieren, die für die Deckung der Bedarfe der Hochschule nutzbar wären.

Weitere Vorgehensweise

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen beabsichtigt, zeitnah in Gespräche zum Erwerb der Liegenschaft sowie den Kaufkonditionen mit der LAT zu treten und somit die Liegenschaft zeitnah für die Freie Hansestadt Bremen zu sichern. Parallel wird ein detailliertes Nutzungskonzept zu der Liegenschaft für die Hochschule Bremen entwickelt.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Gegenstand der Gespräche zwischen der Senatorin für Wissenschaft und Häfen und der LAT wird der Kaufpreis sein. Dessen Höhe ist derzeit noch nicht abschließend absehbar. Hierbei ist neben einer Werteempfehlung von GeoInformation auch die aktuelle Markt- und Werteentwicklung (insbes. im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie) zu berücksichtigen.

Zudem haben die bisherigen Begehungen und Bewertungen der Liegenschaft ergeben, dass kurzfristig nutzerspezifische Herrichtungskosten, z.B. in die Anpassung der Gebäudetechnik, Anstriche, neue Schließanlagen, erforderlich sind, um die grundsätzlich gute Gebäudesubstanz an die konkreten Nutzerbedürfnisse der HSB anzupassen. Diese für die unmittelbar notwendigen baulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden bis zur Vorlage des konkreten Finanzierungsvorschlages in Verbindung mit einem Erwerb dargelegt.

Die für die Bewirtschaftung der Liegenschaft anfallenden Instandhaltungs- und Betriebskosten sollen zunächst bis auf weiteres (2022/23) aus dem Haushalt der Hochschule getragen werden. Hier können die Einnahmen aus der Vermietung der Fläche an die LAT gegengerechnet werden.

Folgekosten für die Hochschule oder den Wissenschaftshaushalt werden für die Weiterentwicklung des Grundstücks und die Herrichtung von Flächen für die Hochschule

im Umfang von 2.300 qm NF ab 2024 anfallen. Die konkrete Höhe und Ausgestaltung soll im durch weitere Planungen konkretisiert im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ermittelt werden.

Es wird beabsichtigt, noch verfügbare Mittel aus dem Bremen-Fonds (Hochschulinfrastrukturmaßnahmen) für die Finanzierung der Kosten des Ankaufs zu beantragen. Nach Abschluss der Verhandlungen mit der LAT zum Erwerb der Liegenschaft einschließlich Kaufpreis und Kaufkonditionen sowie weiteren Prüfungen zu erforderlichen Herrichtungsmaßnahmen und deren Kosten wird dem Senat ein umfassender konkreter Finanzierungsvorschlag (einschließlich Erwerbsneben- und Vertragskosten) inklusive Beantragung der benötigten Mittel für 2022/2023 aus dem Bremen-Fonds vorgelegt.

Begründung für die Finanzierung aus dem Bremen-Fonds

Der Senat hatte bereits im Eckwertebeschluss 2022/2023 die Verbesserung der Gebäudeinfrastruktur für Hochschulen als Grundvoraussetzung für gute Lehre und exzellente Forschung als Maßnahme für eine Finanzierung aus dem Bremen-Fonds identifiziert und für den Hochschulbau für die Jahre 2022 und 2023 jeweils 25 Mio. Euro p.a. angesetzt. Davon wurden mit Senatsbeschluss vom 08.03.2022 insgesamt 37,93 Mio. EUR abgerufen und angekündigt, einen gesonderten Bremen-Fonds-Antrag zum Abruf weiterer Mittel zu stellen.

Die Finanzierung des Ankaufs der Liegenschaft und ggf. der notwendigen Aufwendungen zur Herrichtung der Liegenschaft für eine Nutzung durch die HSB aus dem Bremen-Fonds wird wie folgt begründet:

Bildung und Wissenschaft gehören zu den zentralen Standortfaktoren und sind wichtig für die regionale Entwicklung. Wissenschaft und Forschung erzeugen in hohem Maße regionalökonomischen und fiskalischen Nutzen.

Die Corona-Pandemie hat bereits kurzfristige sowie mittel- bis langfristige Schäden verursacht. Betroffen sind auch die wissenschaftlichen Einrichtungen im Land Bremen. Maßgeblich bedingt durch die Corona-Pandemie fällt es den Hochschulen im Land Bremen zunehmend schwer, junge Menschen für ein Studium zu gewinnen (demografisch und pandemiebedingter Rückgang bei den Zahlen der Studienanfänger:innen; vgl. Presseerklärung DESTATIS vom 26.11.2021) bzw. einen etwaigen Studienabbruch zu verhindern.

Durch die geschilderten Flächendefizite der Hochschule Bremen verliert diese zusätzlich an Attraktivität sowohl für Studierende als auch für hochqualifiziertes Lehrpersonal, die infolgedessen andere Standorte bevorzugen. Mittelfristig wird das auch die regio-

nale Wirtschaft treffen, weil Fachkräfte nicht mehr im erforderlichen Umfang ausgebildet werden. Damit droht ein Szenario, dass die durch die Pandemie verursachten Schäden nur unzureichend beseitigt werden, weil das Wissenschaftssystem und nachgelagert das Wirtschaftssystem ihre Fähigkeiten nur unzureichend ausschöpfen können. Zudem besteht das Risiko für kommende Krisen schlechter gerüstet zu sein, da qualifizierte Expert:innen fehlen.

Die dringend notwendige Investition zur Deckung des Flächenbedarfs der Hochschule kann die negativen Folgen der Corona-Pandemie abmildern, indem adäquate Studienbedingungen sowie die Voraussetzungen für moderne Lernformate geschaffen werden. Durch die aus dem Bremen-Fonds zur Verfügung gestellten Mittel soll die Hochschule Bremen attraktiv und konkurrenzfähig gestaltet werden. Dadurch wird auch das Land Bremen in die Lage versetzt, dass trotz der durch die Corona-Pandemie verursachten Schäden, die strukturpolitischen, ökologischen und gesellschaftspolitischen Ziele weiterhin erreicht werden. Zudem kann nur eine ausreichend ausgestattete Hochschule Bremen mit den an ihr ausgebildeten Fach- und Führungskräften dazu beitragen, den Standort Bremen auch in den kommenden Jahren zukunftsfähig aufzustellen und für kommende Krisen die notwendige Resilienz aufzubauen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen erfordert keine zusätzlichen Personalbedarfe auf Seiten der Senatorin für Wissenschaft und Häfen. Personal für die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Standortes für die Hochschule Bremen wird aus dem Haushalt der Hochschule Bremen finanziert werden.

Vom Erwerb der LAT-Liegenschaft und der geplanten Nutzung für die Hochschule profitieren alle Geschlechter gleichermaßen. Hochschulen und Wissenschaftseinrichtungen haben in ihren jeweiligen Leitbildern Gendergerechtigkeit seit Jahren fest verankert. Auch langfristig profitieren alle Geschlechter gleichermaßen von einer Stabilisierung bzw. Stärkung der Wirtschafts- und Finanzkraft des Landes Bremen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Senatskanzlei, dem Senator für Finanzen und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet und soll in das zentrale Informationsregister nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die beschriebenen Flächendefizite und die daraus abgeleiteten Flächenbedarfe der Hochschule Bremen zur Kenntnis und teilt die Einschätzung der Senatorin für Wissenschaft und Häfen, dass kurzfristig zusätzliche Flächen zur Unterbringung der Studierenden im Präsenzlehrbetrieb zur Verfügung gestellt werden müssen.
2. Der Senat nimmt die Planung der Senatorin für Wissenschaft und Häfen zum Erwerb der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ von der Lufthansa Aviation Training zur Kenntnis. Er bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen kurzfristig ein belastbares Flächen- und Raumkonzept für die Liegenschaft „Flughafendamm 40“ vorzulegen, das die konkrete Nutzung der Räumlichkeiten durch die Hochschule Bremen aufzeigt.
Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft um die Erstellung einer bau fachlichen Bewertung der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ und eine Abschätzung der Umbau und Unterhaltung Kosten für eine Nutzung durch die Hochschule. Er erwartet unter dem Vorbehalt eines akzeptablen Verhandlungsergebnisses über den Kaufpreis und der Abschätzung der Umbau und Unterhaltungskosten eine erneute Vorlage unter Darlegung der Finanzierung.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen, auf der Basis einer Verkehrswertermittlung die Kaufvertrags- und Mietvertragsverhandlungen mit Lufthansa Aviation Training aufzunehmen und dem Senat über die Ergebnisse dieser Verhandlungen zu berichten.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen die in der Senatsvorlage erwähnten Überlegungen zur weiteren Entwicklung der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ in Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in ein Standortentwicklungskonzept zu überführen und nach Abschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.