

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU
vom 10. Januar 2023**

Wie ist die Zwischenbilanz der Grundstücksentwicklung im Neuen Hulsberg-Viertel?

Die Fraktion der CDU hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

Mit der Entscheidung über die Errichtung des Teilersatzneubaus (TEN) für das Klinikum Bremen-Mitte anstelle der vorherigen baulichen Pavillonstruktur stand fest, dass ein Großteil der bisherigen Flächen des Krankenhauses in absehbarer Zeit nicht mehr für den medizinischen Betrieb notwendig sein werden. Entsprechend wurde am 11.11.2010 die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG gegründet, um die freiwerdenden Grundstücke zu vermarkten. Ziel war es, einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, welcher der Gesundheit Nord gGmbH z.B. für eine Bewältigung ihrer Investitionskosten zugutekommen sollte.

Inzwischen hat die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG ihre Arbeit aufgenommen und bereits erste Lose des Gesamtareals entwickelt und veräußert. Die Auswirkungen sind weitreichend: Mitten in der Stadt entsteht ein vollkommen neues Stadtviertel mit rund 300 Wohnungen. Jede dritte Wohnung wird preisgebunden sein und somit zu einer echten Durchmischung des ehemaligen Klinikgeländes bzw. des gesamten Ortsteils beitragen. Es bestehen vielfältige Möglichkeiten, neue Wohn- und Siedlungsformen zu erproben und Maßstäbe für künftige Stadtentwicklungen zu setzen. Doch es erscheint fraglich, ob der Senat diese Chancen verwirklicht.

Bedauerlicherweise sind die Planungen bereits heute – noch vor Abschluss des Verkaufsprozesses – nicht mehr aktuell. Die Häuser 6 und 7 sollen entgegen den üblichen Planungen für die Gesundheit Nord gGmbH zurückerworben werden, um dort eine Bildungsakademie unterzubringen. Allein diese Entscheidung löst weitere Planungsänderungen aus. Denn damit werden Vorgaben u.a. zur Sozialwohnungsquote und zur rechtlich vorgeschriebenen Parkplatzabdeckung nicht mehr eingehalten und müssen anderweitig erfüllt werden. In einem Teil von Haus 8 (ehemalige Augenklinik) soll eine Grundschule untergebracht werden. Gemeinsam ist diesen beiden Schritten, dass sie einen unkoordinierten Eindruck hinterlassen, kurzfristig sorgsame Planungen über den Haufen werfen, obwohl Handlungsnotwendigkeiten und Bedarfe jeweils lange vorhersehbar gewesen wären, und im Vergleich zum Verkaufspreis deutlich höhere Kosten für den Rückkauf bzw. die die Rück-Anmietung entstehen.

Diese Entwicklungen geben Anlass genug, die Strategie des Senats bezüglich der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG und deren finanzielle Auswirkungen kritisch zu hinterfragen. Sowohl die bisherigen Entwicklungen als auch die künftigen Pläne und Absichten bedürfen weiterer Aufklärung. Das typische Muster des amtierenden Senats von mangelnder Planung und Koordination, das regelmäßig im Nachhinein zu sehr kurzfristigen und teuren

Anpassungen führt, droht auch die Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels zu überschatten und zu behindern.

Wir fragen den Senat:

1. Wie stellen sich die Entwicklungen bei der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG seit der Gründung dar?
 - a. Zu welchen Zeitpunkten wurden jeweils welche Meilensteine erreicht (z.B. Gründung, Übernahme Grundstücke, Entwicklung/Erschließung, Beginn Verkaufsverfahren)?
 - b. Zu welchen Zeitpunkten sollen welche weiteren Meilensteine erreicht werden? Wann soll insbesondere die Vermarktung aller Grundstücke abgeschlossen sein? Zu welchem Zeitpunkt soll die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG beendet/aufgelöst werden?
 - c. Wie beurteilt die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG die Entwicklungen im Zeitablauf? Welche Hürden/Hindernisse, z.B. im Rahmen der Planungs- und Genehmigungsverfahren, sind aufgetaucht und wie wurden diese bewältigt? Inwiefern sind die bisherigen behördlichen Verfahren (Planung, Genehmigung, Bürgerbeteiligung) im – auch überregional – üblichen zeitlichen Rahmen abgelaufen?
2. Welche Grundstücke/Lose wurden bereits zu jeweils welchen Kaufpreisen an wen verkauft? Welche weiteren Vereinbarungen/Absprachen wurden ggf. in den Kaufverträgen getroffen (z.B. besondere Nutzungskonzepte)?
3. Welche weiteren Einnahmen erwartet die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG jeweils zu welchen Zeitpunkten noch aus der Vermarktung von Grundstücken (bitte nach allen noch zu vermarktenden/verkaufenden Losen mit aktuellem Verfahrensstand, angestrebtem Verkaufstermin und erwartetem Erlös aufschlüsseln)?
4. Wie stellen sich die bereits erzielten Verkaufserlöse und die jüngst prognostizierten weiteren Verkaufserlöse im Vergleich zu den ursprünglich zu Beginn des Verfahrens erwarteten Erlösen dar? Welcher Stelle kommen zusätzliche Erlöse zugute und welche Auswirkungen auf den Haushalt ergeben sich ggf. daraus?
5. Welche Gesamtkosten für welche Zwecke (bitte grob aufschlüsseln nach z.B. Planung/Konzeptionierung, Erschließung, Overhead, Vermarktung) und welche Gesamterlöse (Verkaufserlöse, ggf. sonstige) sind bei der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG bislang seit Gründung zu verzeichnen gewesen?
6. Wie beurteilt der Senat Rückkäufe bzw. Anmietungen/Anpachtungen durch Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) von Liegenschaften im derzeitigen oder vorherigen Eigentum der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG, insbesondere aus finanzieller Sicht? Inwieweit entstehen dadurch Effekte,

die zulasten der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG sowie unmittelbar oder mittelbar zulasten des bremischen Haushalts gehen und ohne den Zwischenschritt einer zunächst erfolgten Vermarktung nicht angefallen wären?

- a. Welche Rückkäufe bzw. Ankäufe durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) von Liegenschaften im derzeitigen oder vorherigen Eigentum der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG sind bislang bereits jeweils zu welchen Konditionen erfolgt? Welche weiteren Rückkäufe bzw. Ankäufe durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) sollen noch zu welchen prognostizierten Konditionen erfolgen?
- b. Welche Anmietungen/Anpachtungen durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) von Liegenschaften im derzeitigen oder vorherigen Eigentum der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG sind bislang bereits jeweils zu welchen Konditionen erfolgt? Welche weiteren Anmietungen/Anpachtungen durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) sollen noch zu welchen prognostizierten Konditionen erfolgen?
- c. Inwieweit wurden erfolgte oder noch beabsichtigte Rückkäufe oder Anmietungen von Seiten des Senats bzw. Stellen in seinem Verantwortungsbereich bereits im Rahmen der Quartiersplanung berücksichtigt? Welche Anpassungen sind ggf. vorzunehmen? Inwieweit sind z.B. zusätzliche Flächen zum Ausgleich einer Parkplatzunterdeckung (Fahrrad-/PKW-Stellplätze) oder zur Erreichung der vertraglich vereinbarten Sozialwohnungsquote heranzuziehen? Welche Auswirkungen ergeben sich daraus auf die Erlöse aus den noch geplanten Verkäufen?
- d. Inwieweit verfolgt der Senat noch das Ziel, die Liegenschaften im Neuen Hulsberg-Viertel zum höchstmöglichen Preis zu veräußern?
- e. Inwiefern sieht der Senat in solchen Rückkäufen bzw. Anmietungen/Anpachtungen Auswirkungen einer nicht hinreichend vorausschauenden bzw. senats-intern unabgestimmten Planung?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie stellen sich die Entwicklungen bei der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG seit der Gründung dar?

a. Zu welchen Zeitpunkten wurden jeweils welche Meilensteine erreicht (z.B. Gründung, Übernahme Grundstücke, Entwicklung/Erschließung, Beginn Ver-kaufsverfahren)?

2011: Gründung der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG)

2011 – 2012: Bürger*innenbeteiligungsprozess

2012 – 2013: städtebauliches Gutachter*innenverfahren

2013: Abschluss Kaufvertrag zwischen GEG und GeNo

2013 – 2014: Überarbeitung städtebaulicher Entwurf

2014: Planaufstellungsbeschluss B-Plan 2450

2016: Beginn der Grundstücksverkäufe

2017: Beginn der Gebäudeabbrüche

2018: Satzungsbeschluss und Rechtskraft B-Plan 2450 und Städtebaulicher Vertrag

2018 – 2019: Freiraumplanerischer Wettbewerb für das öffentliche Grün

2021: Beginn der technischen Erschließungsarbeiten

b. Zu welchen Zeitpunkten sollen welche weiteren Meilensteine erreicht werden? Wann soll insbesondere die Vermarktung aller Grundstücke abgeschlossen sein? Zu welchem Zeitpunkt soll die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG beendet/aufgelöst werden?

2023: Erschließungsvertrag mit ASV und Kanalbautechnischer Erschließungsvertrag mit UBB

2023: Beginn der verkehrlichen Erschließungsarbeiten

voraussichtlich 2025: vollständiger Flächenfreizug durch die GeNo

voraussichtlich 2025: Abbruch der letzten Gebäude

voraussichtlich 2025: Abschluss der letzten Grundstückskaufverträge

voraussichtlich 2026: Abschluss der Verkehrsflächen- und Freiraumherstellung

voraussichtlich 2028: Auflösung von Interimsstellplatzflächen

Die Übergabe der letzten Grundstücke an Käuferinnen sowie die Liquidation der GEG soll voraussichtlich 2028 erfolgen.

c. Wie beurteilt die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG die Entwicklungen im Zeitablauf? Welche Hürden/Hindernisse, z.B. im Rahmen der Planungs- und Genehmigungsverfahren, sind aufgetaucht und wie wurden diese bewältigt? Inwiefern sind die bisherigen behördlichen Verfahren (Planung, Genehmigung, Bürgerbeteiligung) im – auch überregional – üblichen zeitlichen Rahmen abgelaufen?

Mit seinem Beschluss zur Einrichtung der GEG vom 22.06.2010 hat der Bremer Senat festgelegt, dass die Fertigstellung des Teilersatzneubaus am Klinikum Bremen-Mitte (TEN) Vorrang vor der Entwicklung und Vermarktung der Freimachflächen im Neuen Hulsberg-Viertel hat. Der ursprünglich und deutlich zu ambitioniert geplante Flächenfreizug ab 2016 konnte durch diverse Verzögerungen im Bauablauf des TEN erst ab 2019 erfolgen. Gründe für die Verzögerungen waren z.B. Insolvenzen von Firmen, fehlerhafte Produkte, die eingebaut wurden, und Starkregenereignisse.

Für die GEG bedeutet der verzögerte Flächenfreizug durch die GeNo eine wesentliche Störung im Projektablauf. Diese führt einerseits zu höheren Kosten für die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke. Andererseits sind aber auch die Erlöserwartungen aufgrund des allgemeinen Anstiegs der Grundstückspreise in den letzten Jahren gestiegen.

Ein vollständiger Freizug der Flächen ist nach derzeitigem Stand für Mitte 2025 vorgesehen. Die GeNo und die GEG sind diesbezüglich seit Jahren im regelmäßigen Austausch und stimmen ihre Planungen aufeinander ab.

Der von einem intensiven Beteiligungsprozess begleitete Planungsprozess, bestehend aus Rahmenplanung, Bauleitplanung sowie der Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrages von 2014 bis 2018 hat sich länger als geplant gestaltet. Die Grundstücksentwicklung und der Abverkauf der Grundstücke seit 2016 bis voraussichtlich 2028 gestalten sich ebenfalls länger als geplant. Dies ist im Wesentlichen der komplexen Planungsaufgabe, dem später als geplant begonnenem Freizug der Flächen sowie den Prüfvorgängen geschuldet, die den ursprünglich geplanten Ablauf beeinträchtigen. Letztere wurden aus unterschiedlichen Gründen durch GeNo, SKUMS, SGFV sowie die Stadtteilgenossenschaft Neues Hulsberg-Viertel veranlasst.

Der den Planungsprozess begleitende Bürgerbeteiligungsprozess selbst hat zu keinem Moment verfahrensverzögernd gewirkt. Vielmehr erwies sich der Beteiligungsprozess erkenntnisfördernd und zuträglich für die zivilgesellschaftliche Akzeptanz des Gesamtvorhabens.

Da das Projekt „Neues Hulsberg-Viertel“ durch Größenordnung, integrierte Lage, direkte Nachbarschaft zur kritischen Infrastruktur „Krankenhaus der Maximalversorgung in einer Metropolregion“ entwickelt wird und zudem keine Daten zu vergleichbaren Projekten in anderen Großstädten vorliegen, kann eine objektive Aussage zur „Üblichkeit“ der Verfahrensdauer nicht getroffen werden.

2. Welche Grundstücke/Lose wurden bereits zu jeweils welchen Kaufpreisen an wen verkauft? Welche weiteren Vereinbarungen/Absprachen wurden ggf. in den Kaufverträgen getroffen (z.B. besondere Nutzungskonzepte)?

In der folgenden Übersicht sind den Losen jeweils die KäuferInnen zugeordnet. Die Listung der Nutzungen/Konzeptbesonderheiten erfolgt alphabetisch.

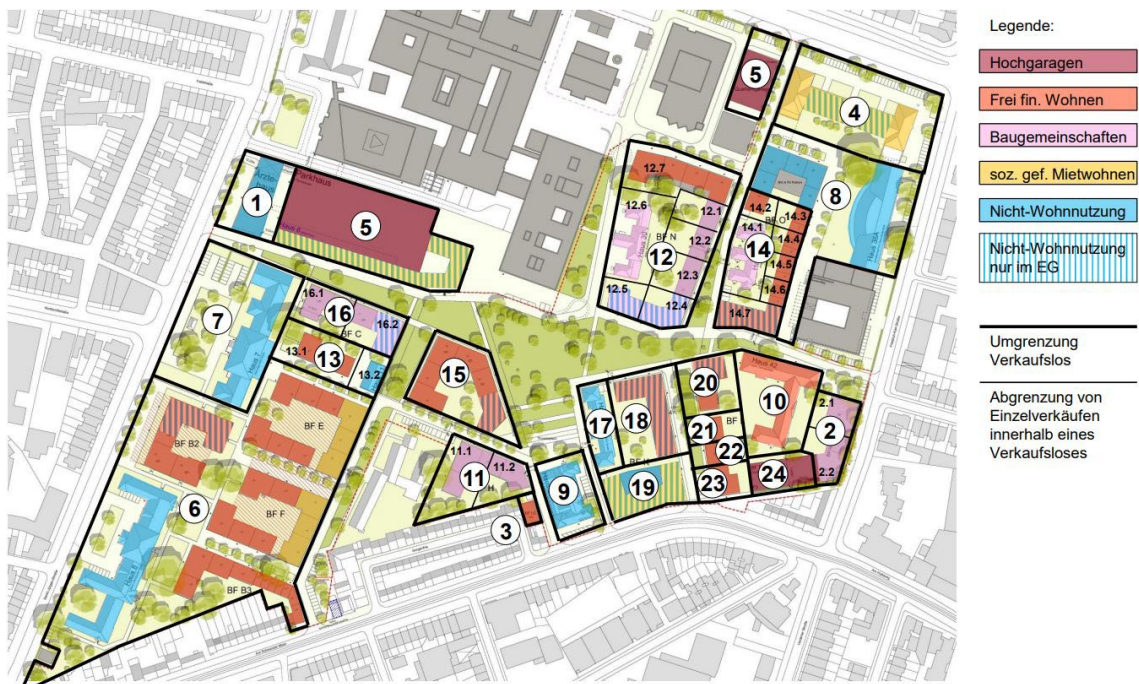


Abb. 1: Städtebaulicher Vertrag zum NHV (2018) - Anlage 1.1. Produktliste

Los 1: Ärztehaus Klinikum St.-Jürgen-Straße GmbH

- Errichtung eines Ärztehauses.
- Mietangebot an eine Praxis für MR-Nuklearmedizin und PET-CT

Los 2: KARL solidarisch bauen und wohnen eG

- Diverse Mitgliederstruktur
- Erdgeschoss-Nutzung: Gastronomie, KiTa und Raum für gemeinschaftliche Nutzung
- Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft

- Umwelt- und Stadtteilwerkstatt
- Vielfältiges Angebot von Wohnungsgrößen und -typen

Los 3: Sorgenfrei 1 GbR

- Neubau eines Wohnhauses
- Barrierefreie Wohnung und „Studenten-Club“ oder Kontor im Erdgeschoss.
- Kleinere Mietwohnungen im Obergeschoss
- Voluminösere Räume im Dachgeschoss mit der Möglichkeit, Emporen und Galerien zu nutzen.

Los 4: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

ehemalige Prof. Hess Kinderklinik

- 6-gruppige Kita
- 54 sozial geförderte Wohneinheiten, von denen 20 % für Haushalte vorgesehen sind, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind,
- eine Senior*innen-Tagespflege.

Los 6: Vier Quartier GmbH & Co. KG

Nutzungen für die Baufelder Haus 8, B2, E, F und B3

Die im Folgenden dargestellten Nutzungsideen mussten bislang in der weiteren Projektentwicklung aus wirtschaftlichen Gründen (im Wesentlichen bedingt durch die Coronapandemie) verworfen werden: Bio-Lebensmitteleinzelhandel, Boarding-House, Care-Hotel, Kinderhotel, Kurzzeitpflege, Markthalle

Diese konzeptionellen Aspekte werden für die Projektentwicklung weiterverfolgt:

- Bad mit Therapie-, Fitness-, Lehrschwimmbecken
- Bankstützpunkt
- Gastronomie/Bistro
- Grundschule
- Hammam
- Kiosk
- KiTa
- Ladengeschäft
- Mobilitätsdienstleister
- Paketstation
- Vielfältiges Angebot von Wohnungsgrößen, -typen und -produkten
- Waschbar
- Zentrum für Bauen und Energie

Los 8 Ost: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

- begleitende medizinische Angebote für den Stadtteil

- Café mit Aufenthaltsqualität für Besucher*innen und Bewohner*innen des Neuen Hulsberg-Viertels
- soziale Beratungsangebote
- Wohnen für intensiv pflegebedürftige Menschen

In den Kaufverträgen ist zu den Kaufpreisen Stillschweigen mit den Käuferinnen vereinbart. Deshalb werden die Kaufpreise an dieser Stelle nur in Summe genannt: EUR 45.452.317

3. Welche weiteren Einnahmen erwartet die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG jeweils zu welchen Zeitpunkten noch aus der Vermarktung von Grundstücken (bitte nach allen noch zu vermarktenden/verkaufenden Losen mit aktuellem Verfahrensstand, angestrebtem Verkaufstermin und erwartetem Erlös aufschlüsseln)?

Die nachstehenden Daten sind Prognosen und beruhen auf der Annahme, dass die Grundstücksverkäufe im Rahmen des geltenden B-Plans 2450 nebst städtebaulichem Vertrag und im Zuge der Senatsbeschlusslage, Stand: 15.05.2018 erfolgen. Zu einzelnen Losen liegen bereits Verkehrswertgutachten vor. Bei Losen, für die kein Verkehrswertgutachten vorliegt, hat die GEG eine Schätzung angestellt. Diese Lose sind in der nachstehenden Tabelle grau unterlegt. Die durch den Senatsbeschluss vom 28.02.2023 zu erwartende Reduktion der baulichen Ausnutzung des Baufeldes G (Erhalt von drei Eichen) und die Veränderungen durch eine Weiternutzung von Haus 6 und 7 als Bildungsakademie sowie die dadurch erforderlichen Anpassungen sind in der Aufstellung noch nicht berücksichtigt.

Beurkundung	Übergabe/ Realisierung voraussichtlich	Verkaufserlös/ Erlöspotential	Losnummer	Baufeld/Gebäude
2023	2023 / 2024	2.000.000 €	Los 9	Haus 24 - Alte Pathologie
2023	2023 / 2024	869.700 €	Los 2	Baufeld M1 - Quartiersgarage Friedr Karl
2023	2023 / 2024	1.240.000 €	Los 5	Baufeld R - Quartiersgarage Bismarck
2023	2025	1.833.000 €	Los 10	Haus 42 Alte Dermatologie
2024	2024	1.680.000 €	Los 13.1	Baufeld C Süd
2024	2024	400.000 €	Los 13.2	Haus 11: Altes Betriebsgebäude
2024	2024	3.278.000 €	Los 11	Baufeld H - Hallo Sorgenfrei
2024	2024	9.360.000 €	Los 15	Baufeld G
2024	2025	4.950.000 €	Los 5	Mantelbebauung / Bettenhaus
2024	2025	3.000.000 €	Los 5	Öffentliches Parkhaus KBM
2024	2025	3.870.000 €	Los 7	Haus 7 - Alte HNO
2024	2025	1.283.000 €	Los 17	Haus 25 - Alte MTA Schule

2024	2026	3.630.000 €	Los 18	Baufeld K Nord
2024 / 2025	2025	1.840.000 €	Los 20	Baufeld L Nord
2024 / 2025	2025	2.292.000 €	Lose 21 – 23	Baufeld L Süd
2024 / 2025	2026	4.660.000 €	Lose 14.2 – 14.7	Baufeld O - Süd (WA)
2025	2026	3.220.000 €	Los 8 West	Baufeld O - Nord (MK)
2025 / 2026	2028	2.597.000 €	Los 19	Baufeld K Süd
2026	2026	3.100.000 €	Los 16.1	Baufeld C Nord
2026	2026	2.310.000 €	Los 16.2	Baufeld C Ost
2026	2028	563.000 €	Los 14.1	Haus 39 - Alte Station 21
2026	2028	800.000 €	Los 12.6	Haus 30 - Alte Werkstätten
2026	2028	3.620.000 €	Los 12.7	Baufeld N Nord
2026	2028	5.150.000 €	Lose 12.1 – 12.5	Baufeld N Süd

4. Wie stellen sich die bereits erzielten Verkaufserlöse und die jüngst prognostizierten weiteren Verkaufserlöse im Vergleich zu den ursprünglich zu Beginn des Verfahrens erwarteten Erlösen dar? Welcher Stelle kommen zusätzliche Erlöse zugute und welche Auswirkungen auf den Haushalt ergeben sich ggf. daraus?

ERLÖSE	worst case 2010	best case 2010	real case 2022
Gesamterlös prognostiziert	38.000.000 €	54.000.000 €	112.998.018 €

Sowohl die prognostizierten Verkaufserlöse wie auch die prognostizierten Aufwendungen haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als verdoppelt und bewegen sich seit ca. 2019 parallel zu einander. Derzeit wird der verbleibende Erlös auf ca. 58 Mio. Euro geschätzt.

Die vertraglichen Grundlagen zwischen GEG KG und GeNo sehen vor, dass nach Abzug aller Gesellschafts-, Projekt- und Finanzierungskosten die dann verbleibenden Erlöse der GeNo zugutekommen. Direkte Auswirkungen auf den Haushalt gibt es daher nicht, solche waren allerdings auch nie in dem Projekt angelegt.

5. Welche Gesamtkosten für welche Zwecke (bitte grob aufschlüsseln nach z.B. Planung/Konzeptionierung, Erschließung, Overhead, Vermarktung) und welche Gesamterlöse (Verkaufserlöse, ggf. sonstige) sind bei der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG bislang seit Gründung zu verzeichnen gewesen?

Projektkosten (in EUR)		41.637.247
<i>Ausführung (Herrichten und Erschließen)</i>	30.059.534	
<i>Planung</i>	3.321.763	
<i>Baunebenkosten / Sonstige Projektkosten</i>	2.950.202	
<i>Vermarktung</i>	5.305.748	
Nicht abzugsfähige Vorsteuer		6.227.936
Gesellschaftskosten		5.614.043
Finanzierungskosten		1.491.041
Gesamtkosten (Prognose Stand 15.12.2022)		54.970.267
<i>Etwaige Ertragsteuern sind noch unberücksichtigt</i>		
Erlöse (in EUR. Bislang erzielt. Stand: 15.12.2022)		45.452.317

6. Wie beurteilt der Senat Rückkäufe bzw. Anmietungen/Anpachtungen durch Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) von Liegenschaften im derzeitigen oder vorherigen Eigentum der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG, insbesondere aus finanzieller Sicht? Inwieweit entstehen dadurch Effekte, die zulasten der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG sowie unmittelbar oder mittelbar zulasten des bremischen Haushalts gehen und ohne den Zwischenschritt einer zunächst erfolgten Vermarktung nicht angefallen wären?
- a. Welche Rückkäufe bzw. Ankäufe durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) von Liegenschaften im derzeitigen oder vorherigen Eigentum der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG sind bislang bereits jeweils zu welchen Konditionen erfolgt? Welche weiteren Rückkäufe bzw. Ankäufe durch welche Stellen im

Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) sollen noch zu welchen prognostizierten Konditionen erfolgen?

Zu Teilfrage a1 „Ankäufe bislang“

Los 4: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Zu den Konditionen ist zwischen GEG und Gewoba Stillschweigen vereinbart worden.

Los 8 Ost: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Zu den Konditionen ist zwischen GEG und Gewoba Stillschweigen vereinbart worden.

Zu Teilfrage a2 „Welche Ankäufe sollen noch erfolgen“

Der Senat hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 eine Reihe von Prüfaufträgen beschlossen, die die Voraussetzungen für die Nutzung der Häuser 6 und Haus 7 als Bildungsakademie der GeNo als einen wichtigen Baustein im Zusammenhang mit der Stärkung der Pandemieresilienz betreffen. Die Zentralisierung und der Ausbau der Ausbildungsplätze im Bereich der Pflege wird an dem Standort als unerlässlich und auch als ökonomisch sinnvoll eingeschätzt. Ein Prüfauftrag umfasst dezidiert die Frage, ob und ggf. wie die GeNo das zivilrechtliche Eigentum an den beiden Häusern zurückerhalten könnte. Die Prüfaufträge werden zurzeit durch die dafür zuständigen Ressorts abgearbeitet.

Hinsichtlich der Konditionen teilt der Senat mit, dass im NHV alle Verkäufe von Liegenschaften mindestens zum Verkehrswert erfolgen. Der städtebauliche Vertrag regelt für Baugemeinschaften und Genossenschaften eine Konzeptvergabe zum Festpreis und enthält einen Passus, wonach das Bettenhausgrundstück zum Festpreis in Höhe des Verkehrswertes für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, ggf. ergänzt um soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzungen angeboten werden kann. Dieses insbesondere mit dem Ziel, der StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG die Option zur Realisierung ihrer Initiative einzuräumen. Eine Nachnutzung des Bettenhausgrundstücks für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt wird aktuell nicht mehr verfolgt. Um dennoch gemäß der Zielsetzung im Städtebaulichen Vertrag der Stadtteilgenossenschaft eine zeitnahe Verwirklichung zu ermöglichen, werden zurzeit Alternativen geprüft. Dabei wird in Umsetzung des wohnungspolitischen Ziels, verstärkt Erbbaurechte zu vergeben, ein Ankauf durch ein Sondervermögen geprüft.

- b. Welche Anmietungen/Anpachtungen durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) von Liegenschaften im derzeitigen oder vorherigen Eigentum der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG sind bislang bereits jeweils zu welchen Konditionen erfolgt? Welche weiteren Anmietungen/Anpachtungen durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen usw.) sollen noch zu welchen prognostizierten Konditionen erfolgen?**

Los 8 Ost:

Die GeNo hat von der GEWOBA in der Friedrich-Karl-Straße 40-44 (ehemals Haus 38a KBM – „Neue Kinderkinderklinik Prof. Hess“) Flächen im Erdgeschoss und das 2. Obergeschoss für den Betrieb des „Behandlungszentrums Mitte“ angemietet. Im Rahmen der ambulanten psychiatrischen Versorgung sind dort der Sozialpsychiatrische Dienst, die psychiatrische Institutsambulanz, eine Tagesklinik und „Bremen ambulant vor Ort“ (BravO) tätig.

Die GeNo hat im Rahmen der Planungen für das Neue Hulsberg-Viertel stets ihr Interesse bekundet, dass in geeigneten Bestandsgebäuden wie der ehemaligen Kinderklinik gesundheitsbezogene Einrichtungen verortet werden. Das Versorgungsangebot „Bremen ambulant vor Ort“ wurde 2021 erstmalig in Bremen etabliert. Die anderen drei ambulanten psychiatrischen Einrichtungen waren zuvor beim Gesundheitsamt eingemietet. Sie waren angehalten, einen neuen Standort zu finden, als das Gesundheitsamt in seiner notwendigen Erweiterung infolge der Corona-Pandemie die zur Verfügung gestellten Flächen nun selbst benötigte.

Los 6 – Haus 8:

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport wird in Haus 8 Flächen für eine Grundschule anmieten.

Im Ärztehaus wurden drei Praxen mit einer Gesamtfläche von 1.300 qm durch die Fachärzteezentrum Hanse GmbH (100%-ige Tochter der GeNo gGmbH) angemietet:

- MKG; 460 qm (Praxis) + 19 (Keller) qm
- Endo / Hausarzt; 367 + 39 qm
- Augenarzt / Plastische Chirurgie; 415 + 29 qm

- c. Inwieweit wurden erfolgte oder noch beabsichtigte Rückkäufe oder Anmietungen von Seiten des Senats bzw. Stellen in seinem Verantwortungsbereich bereits im Rahmen der Quartiersplanung berücksichtigt? Welche Anpassungen sind ggf. vorzunehmen? Inwieweit sind z.B. zusätzliche Flächen zum Ausgleich einer Parkplatzunterdeckung (Fahrrad-/PKW-Stellplätze) oder zur Erreichung der vertraglich vereinbarten Sozialwohnungsquote heranzuziehen? Welche Auswirkungen ergeben sich daraus auf die Erlöse aus den noch geplanten Verkäufen?**

Der Erhalt von Haus 6 („Bettenhaus“) würde dazu führen, dass das Parkhaus auf Los 5 auf verkleinerter Grundfläche errichtet wird. Nach erster Schätzung ergäbe sich eine Unterdeckung von 153 Pkw-Stellplätzen und 24 Fahrrad-Stellplätzen, die an anderer Stelle im Neuen Hulsberg-Viertel errichtet werden müssen.

Diese Neuverortung führt voraussichtlich zu folgenden Effekten in der Hulsberg-Entwicklung: Weniger Bruttogrundfläche (BGF) im Los 8 West für gewerbliche Nutzungen, weil dort ca. 4.000 qm BGF für ca. 150 PKW-Stellplätze gebraucht werden, die die Stellplatzverluste im künftig kleineren Klinikparkhaus kompensieren. Bei den derzeit geschätzten qm-Preisen für gewerblich genutzte Flächen und Flächen die als Parkhaus genutzt werden, wäre bei der GEG mit einem Erlösverlust von mindestens 2.000 TEUR zu rechnen.

Außerdem ergäbe sich aus der zentralen Verortung einer Bildungsakademie in den Häusern 6 und 7 voraussichtlich ein zusätzlicher Bedarf an notwendigen Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen. Die Höhe wird derzeit im Zuge der Prüfaufträge des Senats (siehe Frage 6) ermittelt.

Die städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen durch eine ggf. erforderliche Neuverteilung der Wohnprodukte „frei finanziert“ (50 %), „öffentlich gefördert“ (30%), „Baugemeinschaft“ (20%) sind noch nicht abschließend ausgewertet worden.

- d. Inwieweit verfolgt der Senat noch das Ziel, die Liegenschaften im Neuen Hulsberg-Viertel zum höchstmöglichen Preis zu veräußern?**

Der Senat verfolgt mit der Entwicklung des NHV weiterhin das Ziel der Erlösmaximierung bei gleichwertiger Berücksichtigung von stadtentwicklungs-, wohnungsbau- und wirtschaftspolitischen Zielen.

Mit dem Klinikum Bremen Mitte als benachbarten klinischen Maximalversorger ergeben sich auch gesundheitspolitische Ziele, die für Nutzungskonzepte von Bedeutung sein können. Die Entwicklung von gesundheitswirtschaftlichen Nutzungen im NHV hat wichtige Synergieeffekte, die auch von ökonomischer Bedeutung sind.

e. Inwiefern sieht der Senat in solchen Rückkäufen bzw. Anmietungen/Anpachtungen Auswirkungen einer nicht hinreichend vorausschauenden bzw. senats-intern unabgestimmten Planung?

Mit dem Bebauungsplan in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag wurde das städtebaulich- und freiraumplanerische Konzept in ein robustes Planwerk überführt, das eine hohe Flexibilität für vielfältige Nutzungen vorsieht. Änderungen und partielles Umsteuern sind komplexen Planungsprozessen sowie langjährig angelegten Großprojekten inhärent.

Insbesondere unvorhersehbare Ereignisse wie die Corona-Pandemie machen es mitunter notwendig, bestehende Planungen anzupassen. Somit soll mit der geplanten Verortung der Bildungsakademie der GeNo in den Häusern 6 und 7 des NHV sowie einer zusätzlichen Pandemiestation am KBM, die im Pandemiefall ihre „normalen“ Patientinnen und Patienten auf die Ausbildungsstation der Bildungsakademie verlegt, die Pandemieresilienz des KBM, des größten Krankenhauses in Bremen, gestärkt werden. Andererseits wurden durch die Corona-Pandemie ambitionierte Nutzungskonzepte wie ein Hotel zum Teil zunichtegemacht, so dass pandemieunabhängige Nutzungen wie eine Grundschule eine willkommene Alternative – sowohl für Mieter als auch Vermieter darstellen. Ebenfalls zu benennen ist an der Stelle, die Nutzung für Kurzzeitpflegeplätze u.ä. in die Konzeptionen mit einzubeziehen.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt Kenntnis.