

18.11.2022

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Der Senator für Finanzen

Die Senatskanzlei

**Neufassung der Vorlage  
für die Sitzung des Senats am 22. November 2022**

**Verfahren für die Entwicklung des Grundstücks  
Parkhaus-Mitte:  
Aktueller Sachstand und Handlungsbedarf**

**A. Problem**

Für die Liegenschaft Parkhaus-Mitte an der Pelzerstraße soll gemäß Umsetzung des Innenstadtkonzepts Bremen 2025 und der „Strategie Centrum Bremen 2030+“ in einer städtebaulich qualitätsvollen Verknüpfung mit angrenzenden Objekten und Arealen ein Angebot an vielfältigen Nutzungen geschaffen werden.

Die Entwicklung dieses Projektes soll zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Standortes und der Bremer Innenstadt insgesamt führen. Dabei soll die städtebauliche Entwicklung so angelegt und umgesetzt werden, dass die überregionale Ausstrahlung verstärkt, die Identifikation der Bremerinnen und Bremer mit der Innenstadt erhöht und neue Zielgruppen gewonnen werden. Deshalb sind das Nutzungsprogramm, die Angebotsqualität, der Städtebau und die Stadtraumgestaltung aufeinander zu beziehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2420 vom 28.05.2020 und der Formulierung von Planungszielen wurde dem Beitrag dieses Projektes zur besonderen Qualität der Bremer Innenstadt nördlich der Obernstraße bereits Rechnung getragen.

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 28.06.2022 die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und die BREPARK GmbH als Unterzeichnerinnen des Kaufvertrages zwischen der BREPARK GmbH, einer zur Gustav Zech Stiftung (GZS) gehörenden Grundstücksgesellschaft und der Stadtgemeinde Bremen sowie den Senator für Finanzen um kurzfristige Einleitung der erforderlichen Schritte zur Rückabwicklung dieses Kaufvertrages gebeten. Der Rücktritt vom Kaufvertrag erfolgte mit notariell bestätigtem Eingang am 30.08.2022.

## **B. Lösung**

Da das Grundstück mit dem Parkhaus Mitte weiterhin im Eigentum der BREPARK GmbH ist und keine Vormerkungen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag an die GZS im Grundbuch des Grundstücks vermerkt sind, kann eine alternative Projektentwicklung durch Dritte unverzüglich angestoßen werden. Die Grundzüge des Kaufvertrags zwischen der Freien Hansestadt Bremen und GZS sowie die Baumassenstudie, bilden dabei trotz der Konzentration auf die Entwicklung des Grundstücks Parkhaus Mitte weiterhin die Ausgangslage nächster Schritte. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen und um die dringend gebotene Entwicklung der Liegenschaft im Sinne der zuletzt mit der „Strategie Centrum Bremen 2030+“ aufgezeigten Zielvorstellungen anzugehen, ist nach Einschätzung der vorliegenden Ressorts eine zügige Eigenentwicklung der Liegenschaft durch die Freie Hansestadt Bremen angezeigt. Es wird daher empfohlen, dass der Senat die BREPARK GmbH auffordert, in Abstimmung mit ihrer Gesellschafterin, den betroffenen Ressorts und dem Projektbüro Innenstadt Bremen, die Optionen eines Verkaufs an eine städtische Gesellschaft mit Erfahrungen mit entsprechenden Projektentwicklungen zu prüfen und vorzubereiten. Der Brepark liegt bislang eine grundsätzliche Interessenbekundung der BREBAU GmbH zur Projektentwicklung, Parkhaus Mitte auch in der Rolle des Investors (inkl. Flächenerwerbentwicklung, Investition und späterem Vertrieb/Betrieb) vor, die aufgrund der bis dato bestehenden vertraglichen Bindungen noch nicht in konkrete Verhandlungen mündete. Als im Bereich Bauplanung gut aufgestellte städtische Gesellschaft erscheint die BREBAU GmbH als Schwesterunternehmen in der Bremer Verkehrs- und Beteiligungsgesellschaft mbH besonders geeignet, da die angestrebte Projektentwicklung dem Kernbereich ihres Gesellschaftszwecks zugeordnet werden kann und sie über die personellen und finanziellen Möglichkeiten einer solchen Projektentwicklung verfügt. Dabei ist für die BREBAU zu berücksichtigen, dass die konkrete Ausgestaltung des Projekts angesichts der sich nun anbahnenden Vertragsverhandlungen bislang weder geprüft noch einer Entscheidung, die wirtschaftlichen Anforderungen entsprechen muss, zugeführt wurde. Die städtebaulich benachbarten öffentlichen Räume und die Entwicklungsperspektiven der benachbarten Großimmobilien „Karstadt/Galeria“ (GZS) und „Galeria/Horten“ (DIC) sollen in die Planungen einbezogen werden.

## **C. Alternativen**

Eine Projektentwicklung durch die BREPARK GmbH selbst. Dem steht entgegen, dass ihre Bau- und Planungsabteilung aktuell nicht die erforderlichen Kapazitäten umfasst und eine Veränderung in der Nutzung der Immobilie derzeit nicht dem originären Geschäftszweck der BREPARK GmbH entspricht. Zudem lässt die bisher vorhandene finanzielle Ausstattung der BREPARK GmbH eine solche Projektentwicklung nicht ohne weiteres zu. Diese Alternative steht deshalb einer zügigen Bearbeitung entgegen und wird nicht empfohlen.

#### **D.     Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung**

Keine finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Die rechtlichen Fragestellungen berühren keine gender-spezifischen Gesichtspunkte.

#### **E.     Beteiligung / Abstimmung**

Zwischen den inhaltlich betroffenen, vorliegenden Ressorts abgestimmt.

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

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

#### **G.     Beschluss**

1. Der Senat schließt sich der Einschätzung an, dass eine zügige Projektentwicklung auf dem Grundstück des bisherigen Parkhauses Mitte bestmöglich in Eigenentwicklung durch eine Gesellschaft der Freien Hansestadt Bremen erfolgen kann.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und den Senator für Finanzen zusammen mit der BREPARK GmbH, eine Veräußerung des Parkhaus Mitte an die BREBAU GmbH vorzubereiten. Darauf aufbauend bittet der Senat die entsprechenden Ergebnisse dieser Verhandlungen zeitnah, möglichst bis zum Jahreswechsel 2022/23, einer Vereinbarung zwischen der Freien Hansestadt Bremen, der BREPARK GmbH und der BREBAU GmbH zuzuführen.
3. Der Senat bittet die Geschäftsführung des Projektbüros Innenstadt Bremen die unter dem Beschlussvorschlag 2 genannten Verhandlungen weiterhin beratend und koordinierend zu begleiten.
4. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, die für die Verhandlungen sowie die Unterzeichnung der Vereinbarungen durch die BREPARK GmbH notwendigen Gesellschafterbeschlüsse zu veranlassen.
5. Der Senat bittet das Projektbüro Innenstadt Bremen, in Abstimmung mit der Ressort AG Innenstadt, die BREPARK GmbH und die BREBAU GmbH bei der Prozessgestaltung und Projektentwicklung zu unterstützen.
6. Der Senat bittet das Projektbüro Innenstadt Bremen darauf hinzuarbeiten, dass die für diese Innenstadtentwicklung akquirierten Bundesfördermittel genutzt werden können und die Einbindung der benachbarten Entwicklungspotenziale bestmöglich sichergestellt wird.