

Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktion der CDU

Pläne des Senats für das Parkhaus Mitte

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 25. Juli 2017**

**" Pläne des Senats für das Parkhaus Mitte "
(Große Anfrage der Fraktion der CDU vom 14.6.2017)**

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

"Bereits in ihren Leitlinien zur Innenstadtentwicklung aus dem Jahr 2012 sowie in diversen parlamentarischen Initiativen hatte die CDU-Bürgerschaftsfraktion vorgeschlagen, die Fläche des Parkhauses Mitte einer neuen Nutzung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel zuzuführen und den Autoverkehr aus dem gesamten Bereich in und um die Knochenhauerstraße (einschließlich Wegesende, Carl-Ronning-Str. und Kleiner Hundestraße) herauszunehmen. Diese Maßnahme ist nach wie vor eine wichtige Voraussetzung, um die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt nachhaltig zu steigern, neue Wegebeziehungen zu erschließen und die Achse Parkhaus Mitte – Ansgaritor zukunftsfähig zu entwickeln. Die Pläne der Sparkasse, sämtliche Gebäude in dem Bereich zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße, Am Brill, Hankenstraße und Jacobistraße zu veräußern, schaffen für das Sparkassenareal neue städtebauliche Entwicklungsperspektiven. Sie bieten zudem die Chance, die 1.060 Stellplätze im Parkhaus Mitte sowie ggf. die 350 Stellplätze im Parkhaus Katharinenklosterhof in das Sparkassenareal zu verlegen, zumal dort mit dem Sparkassen-Parkhaus in der Hankenstraße schon eine Gebäudeinfrastruktur existiert, an die sich möglicherweise anknüpfen ließe. Es ist nicht einsichtig, warum hoch attraktive Flächen wie die der Parkhäuser Mitte und Katharinenklosterhof, die exponiert nur wenige hundert Meter vom Weltkulturerbe Rathaus und Roland entfernt liegen, weiter unter Wert für Parken genutzt werden sollen.

Als Argument gegen eine Aufgabe des Parkhauses Mitte wurden stets die komplizierten Eigentumsverhältnisse, Nutzungsrechte und Grunddienstbarkeiten, die auf dem Gebäude liegen, angeführt. Allerdings wurden diese im Einzelnen nie transparent gemacht, so dass sich die Stichhaltigkeit des Arguments nicht überprüfen lässt. Auch wurde mit den Eigentümern und Nutzern der betroffenen Immobilien offenbar kaum gesprochen. Derzeit bestehen zwei gegensätzliche Entwicklungen: Während die städtische Parkgesellschaft BREPARK plant, 5 Millionen Euro in die Erweiterung und Modernisierung der an der Lloydpassage und Kreyenstraße gelegenen Einzelhandelsflächen im Parkhaus Mitte zu investieren, prüft das Wirtschaftsressort laut Medienberichten eine Zukunft ohne das Parkhaus Mitte. Parallel dazu arbeitet das Verkehrsressort an einem Parkraumkonzept für die Bremer Innenstadt. Offenbar hat der Senat nach wie vor keine gemeinsame Vorstellung, geschweige denn eine abgestimmte Strategie, für die Zukunft des Parkhauses Mitte und die Entwicklung der Achse Parkhaus Mitte – Ansgaritor.

Wir fragen den Senat:

1. Wie genau gestalten sich die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie Parkhaus Mitte?
2. Welche Nutzungsrechte, Grunddienstbarkeiten und sonstigen Rechtsansprüche liegen auf der Immobilie Parkhaus Mitte? Wer hält diese Rechte (und Pflichten), was umfassen diese im Einzelnen, wann, wo und in welcher Form sind diese

geregelt und inwiefern können diese von der Stadtgemeinde Bremen bzw. der BREPARK nachverhandelt, abgelöst oder gekündigt werden?

3. Welche Initiativen hat der Senat seit 2012 ergriffen, um die o.g. Tatbestände im Hinblick auf das Ziel einer Umnutzung der Fläche des Parkhauses Mitte und einer Entwicklung dieser Fläche zu überprüfen? Wann fanden dazu Gespräche mit den Eigentümern und Nutzern der betroffenen, angrenzenden Immobilien statt? Von wem ging die Initiative für diese Gespräche aus, wer nahm daran teil und mit welchen Ergebnissen endeten diese? Inwiefern gab es Gesprächsanfragen vonseiten der Eigentümer und Nutzer, die seitens der Stadt nicht beantwortet wurden bzw. die aus anderen Gründen nicht zustande kamen?
4. Welche Pläne verfolgt die BREPARK im Detail für die Erweiterung und Modernisierung der Einzelhandelsflächen im Parkhaus Mitte und ggf. weitere Investitionen in das Parkhaus? Wie gestaltet sich der Zeitplan dafür? Wann und mit welchem Ergebnis wurde der Aufsichtsrat der BREPARK damit befasst? Wer nahm von Seiten des Senats an den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen teil? Inwiefern, in welcher Form und mit welchem Ergebnis hat die BREPARK diese Pläne mit ihrem Gesellschafter, der Stadtgemeinde Bremen, abgestimmt?
5. Inwiefern sind Medienberichte zutreffend, dass der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen derzeit eine Zukunft ohne das Parkhaus Mitte prüft? Wer hat diesen Prüfauftrag wann bei wem in Auftrag gegeben? Was ist der genaue Gegenstand und das Ziel der Untersuchung? Inwiefern liegen dazu bereits schon Zwischenergebnisse vor und wann werden die zuständigen parlamentarischen Gremien mit den Ergebnissen befasst? Inwiefern ist diese Untersuchung mit den Investitionsplänen der BREAPARK für das Parkhaus Mitte sowie mit dem Parkraumkonzept, das derzeit vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erarbeitet wird, abgestimmt?
6. Wann gedenkt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sein Parkraumkonzept vorzulegen – vor dem Hintergrund, dass das dazu im vergangenen Jahr in Auftrag gegebene Gutachten ursprünglich bis Anfang 2017 vorliegen sollte (siehe Antwort des Senats aus Drs. 19/378 S vom 29.09.2016 auf die Große Anfrage der CDU-Fraktion)? Bei wem wurde dieses Gutachten in Auftrag gegeben und welche Aussagen und Empfehlungen enthält es im Hinblick auf die Zukunft des Parkhauses Mitte?
7. Welche Strategie verfolgt der Senat für die Zukunft des Parkhauses Mitte und die Entwicklung der Achse Parkhaus Mitte – Ansgaritor? Welche konkreten Maßnahmen plant er dazu in Abstimmung und ggf. gemeinsam mit den betroffenen privaten Eigentümern und Nutzern bis wann umzusetzen?“

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

1. Wie genau gestalten sich die Eigentumsverhältnisse an der Immobilie Parkhaus Mitte?

Das Grundstück mit dem dazugehörigen Hauptgebäude des Parkhauses Mitte befindet sich mit ca. 550 Stellplätzen im Eigentum der BREPARK GmbH. Zusätzlich hat die BREPARK ca. 510 Stellplätze, die sich im Nachbargebäude der Galeria Kaufhof befinden, langfristig angemietet. Beide Gebäude sind baulich miteinander verbunden.

2. Welche Nutzungsrechte, Grunddienstbarkeiten und sonstigen Rechtsansprüche liegen auf der Immobilie Parkhaus Mitte? Wer hält diese Rechte (und Pflichten), was umfassen diese im Einzelnen, wann, wo und in welcher Form sind diese geregelt und inwiefern können diese von der Stadtgemeinde Bremen bzw. der BREPARK nachverhandelt, abgelöst oder gekündigt werden?

Auf dem Grundstück Parkhaus Mitte der BREPARK liegen verschiedene Rechte und Belastungen durch Dritte. Hierzu gehören insbesondere, Zufahrts-, Überwegungs- und Unterbauungsrechte sowie Baulasten. Einzelheiten unterliegen zum Schutz von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen der BREPARK auf der Grundlage des § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 2 BremIFG der Vertraulichkeit.

3. Welche Initiativen hat der Senat seit 2012 ergriffen, um die o.g. Tatbestände im Hinblick auf das Ziel einer Umnutzung der Fläche des Parkhauses Mitte und einer Entwicklung dieser Fläche zu überprüfen? Wann fanden dazu Gespräche mit den Eigentümern und Nutzern der betroffenen, angrenzenden Immobilien statt? Von wem ging die Initiative für diese Gespräche aus, wer nahm daran teil und mit welchen Ergebnissen endeten diese? Inwiefern gab es Gesprächsanfragen vonseiten der Eigentümer und Nutzer, die seitens der Stadt nicht beantwortet wurden bzw. die aus anderen Gründen nicht zustande kamen?

Der Senat hat bereits im Jahr 2010 mit Hilfe des Büros Trojan, Trojan und Partner Szenarien für eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Bereichs vom Parkhaus Mitte bis zum Parkhaus Am Brill entwickelt. In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss wird dort u. a. vorgeschlagen, die Pelzerstraße wieder mit der Knochenhauer Straße zu verbinden und die Überbauung der kleinen Hundestraße zurückzunehmen. Der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2420 vom 17.02.2011 erfasst daher den gesamten beschriebenen Bereich.

Sondierungsgespräche mit mehreren Grundstückseigentümern – u.a. auch den Eigentümern der Kaufhof-Immobilie- haben seinerzeit keine realistische Chance für eine Einbeziehung des östlichen Areals in eine städtebauliche Neuordnung erkennen lassen. Vor diesem Hintergrund sowie den komplizierten vertraglichen und baulichen Gegebenheiten haben sich die Bemühungen des Senats seit 2012 in erster Linie auf die Entwicklung benachbarter Standorte konzentriert. Mit dem aktuellen Interesse eines Investors, sowohl auf dem Grundstück des Parkhauses Mitte als auch darüber hinaus in benachbarte Immobilien zu investieren, ergibt sich eine Option, die bisherigen Hemmnisse aufzulösen. Damit eröffnen sich Handlungsspielräume, die bisher nicht vorhanden waren. Der Senat begrüßt das angekündigte Engagement und sieht darin eine große Chance für die weitere Entwicklung der Innenstadt. Der Senat wird die Initiative konstruktiv begleiten. Im gemeinsamen Interesse an einer erfolgreichen Projektentwicklung sind dabei u. a. die Prüfung der städtebaulichen Umsetzung und

Integration in die vorhandenen und derzeit in der Umsetzung befindlichen neuen Innenstadtstrukturen sowie der Auswirkungen auf den Verkehr und die Parkraumsituation. Weiter gilt es, die Beeinträchtigung für den vorhandenen Einzelhandel und Tourismus während der Umsetzungsphase so gering wie möglich zu halten.

4. Welche Pläne verfolgt die BREPARK im Detail für die Erweiterung und Modernisierung der Einzelhandelsflächen im Parkhaus Mitte und ggf. weitere Investitionen in das Parkhaus? Wie gestaltet sich der Zeitplan dafür? Wann und mit welchem Ergebnis wurde der Aufsichtsrat der BREPARK damit befasst? Wer nahm von Seiten des Senats an den jeweiligen Aufsichtsratssitzungen teil? Inwiefern, in welcher Form und mit welchem Ergebnis hat die BREPARK diese Pläne mit ihrem Gesellschafter, der Stadtgemeinde Bremen, abgestimmt?

Das bisherige Ziel war es, durch die Sanierung, Modernisierung und Vergrößerung der Ladenflächen (von ca. 800 m² auf 1.650 m²) im Parkhaus Mitte attraktive neue Einzelhandelsflächen in 1-A-Lage zu schaffen und somit kurzfristig einen wichtigen Beitrag zur Attraktivierung der Bremer Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu leisten. Vorgeschlagen wurde, die Einzelhandelsflächen in der Lloydpassage, die an das Parkhaus Mitte angrenzen, aufzuwerten, zu vergrößern und der Passage in diesem Bereich eine klare, geordnete Struktur zu geben. Um mehr Fläche für die Einzelhandelsgeschäfte zu schaffen, sollte das Erdgeschoss des Parkhauses nach diesen Plänen nur noch für die verkehrliche Erschließung der oberen Parkdecks und zum Abstellen von Fahrrädern genutzt werden. Die Fronten der Ladenflächen zur Lloydpassage sollten durch eine moderne neue 2-geschosshohe Fassade vollständig neu gestaltet werden. Die geplante Baumaßnahme wurde von der IG Lloydpassage GbR und der CityInitiative Bremen Werbung e. V. unterstützt. Erste mündliche Interessenbekundungen von möglichen neuen Mietern liegen der BREPARK bereits vor. Die Entwurfsplanung liegt in verschiedenen Ausbauphasen nahezu vollständig vor und könnte dem Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Entscheidung vorgelegt werden.

Für die Freie Hansestadt Bremen sind Vertreterinnen und Vertreter aus den Ressorts Umwelt, Bau und Verkehr, Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Finanzen und der Senatskanzlei Mitglieder im Aufsichtsrat der BREPARK. Dem Aufsichtsrat wurde laufend Bericht über den jeweiligen aktuellen Stand der Planungen für das Projekt erstattet. Eine weiterführende, für die Aufsichtsratssitzung der BREPARK am 16.06.2017 vorgesehene Beschlussfassung über das Projekt wurde auf Wunsch des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zunächst ausgesetzt. Gemäß § 6, Abs. VII des Gesellschaftsvertrags fällt die Entscheidung über Baumaßnahmen, die über einer Wertgrenze von 50 T€ liegen, in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats.

- 5. Inwiefern sind Medienberichte zutreffend, dass der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen derzeit eine Zukunft ohne das Parkhaus Mitte prüft? Wer hat diesen Prüfauftrag wann bei wem in Auftrag gegeben? Was ist der genaue Gegenstand und das Ziel der Untersuchung? Inwiefern liegen dazu bereits schon Zwischenergebnisse vor und wann werden die zuständigen parlamentarischen Gremien mit den Ergebnissen befasst? Inwiefern ist diese Untersuchung mit den Investitionsplänen der BREAPARK für das Parkhaus Mitte sowie mit dem Parkraumkonzept, das derzeit vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erarbeitet wird, abgestimmt?**

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat keine Zukunft ohne das Parkhaus Mitte geplant. Die vor zweieinhalb Jahren begonnenen Planungen zur Modernisierung und Vergrößerung der Ladenflächen am Parkhaus Mitte haben in der Zwischenzeit eine Qualität erreicht, die eine Investitionsentscheidung erlauben würde. Wie in dem in der Frage angesprochenen Medienbericht von Radio Bremen am 22.5.2017 dargelegt, handelt es sich um eine Investitionssumme von rund fünf Millionen Euro. Bei der Prüfung der Nachhaltigkeit einer solchen Investitionen war man im Hause des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zu dem Schluss gekommen, dass eine Aufgabe des Parkhauses Mitte aufgrund der baulichen, der vertraglichen und der betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten ein außerordentlich hohes Maß an Regelungen insbesondere mit dem Eigentümer der Kaufhofimmobilie mit sich bringen würde. Weitergehende Prüfungen hat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nicht vorgenommen. Mit dem aktuellen Interesse eines Investors über die Immobilie des Parkhauses Mitte hinaus zu investieren, ergibt sich eine Chance, die bisherigen hemmenden vertraglichen und baulichen Gegebenheiten aufzulösen.

- 6. Wann gedenkt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sein Parkraumkonzept vorzulegen – vor dem Hintergrund, dass das dazu im vergangenen Jahr in Auftrag gegebene Gutachten ursprünglich bis Anfang 2017 vorliegen sollte (siehe Antwort des Senats aus Drs. 19/378 S vom 29.09.2016 auf die Große Anfrage der CDU-Fraktion)? Bei wem wurde dieses Gutachten in Auftrag gegeben und welche Aussagen und Empfehlungen enthält es im Hinblick auf die Zukunft des Parkhauses Mitte?**

Die in der Drs. 19/378 S vom 29.09.2016 genannte Untersuchung behandelt die verkehrliche und wirtschaftliche Optimierung der Parkraumbewirtschaftung der im öffentlichen Straßenraum befindlichen Kfz-Stellplätze in der Bremer Innenstadt. Das Gutachten enthält keine Aussagen und Empfehlungen im Hinblick auf das Parkhaus Mitte. Die Ergebnisse können voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2017 vorgelegt werden. Der Untersuchungsauftrag wurde nach Durchführung einer Bieteranfrage an das Planungsbüro SHP-Ingenieure, Hannover vergeben.

Derzeit wird zusätzlich ein Parkraumkonzept vorbereitet. Ziel ist es, für ein Mittel- bis Langfristkonzept zu prüfen, ob eine Verlagerung der vorhandenen Parkhausstellplätze in den Parkhäusern Mitte und Katharinenklosterhof an alternative Standorte möglich ist.

7. Welche Strategie verfolgt der Senat für die Zukunft des Parkhauses Mitte und die Entwicklung der Achse Parkhaus Mitte – Ansgaritor? Welche konkreten Maßnahmen plant er dazu in Abstimmung und ggf. gemeinsam mit den betroffenen privaten Eigentümern und Nutzern bis wann umzusetzen?

Der Bereich zwischen dem Parkhaus Mitte und dem Ansgaritor wird bereits weitgehend durch den Planaufstellungsbeschluss vom 17.02.2011 zum Bebauungsplan 2420 erfasst. Die zentralen Ziele der Stadt beziehen sich dabei auf die Schaffung eines attraktiven Angebots von unterschiedlichen Einzelhandelsformaten, einschließlich der Realisierung größerer Verkaufsflächen. Dazu soll eine Mischung von Gastronomie, Büro und Wohnen neben Freizeitangeboten und kulturellen Bausteinen die Verweildauer über die üblichen Ladenöffnungszeiten ausdehnen. Mit den Zielen des Planaufstellungsbeschlusses sowie mit dem Konzept „Bremen Innenstadt 2025, das diesen Bereich als einen der zentralen Schlüsselbereiche benennt, sind die bisherigen planerischen Grundlagen und Ziele Bremens über die entsprechenden Gremienbeschlüsse politisch abgesichert.

Die Umsetzung soll durch Bauvorhaben der Eigentümer konkretisiert werden. Dazu kann die jüngst bekannt gewordene Projektidee der „City-Galerien“, die sich im Kern auf den Bereich nördlich der Lloyd-Passage vom Parkhaus Mitte bis zur Papenstraße erstreckt, einen Qualitätssprung bewirken. In einem ersten Schritt ist für das Parkhaus Mitte ein Wertgutachten zu erarbeiten als Grundlage einer Vergabe. Nach den Planungszielen des Bebauungsplans 2420 soll sich die neue Bebauung in den Maßstab der Bremer Innenstadt einfügen. Dazu ist in enger Kooperation zwischen privaten Investoren und den städtischen Behörden eine städtebauliche Qualifizierung mit anschließender verbindlicher Bauleitplanung anzustreben. Wie bereits in der Antwort zu Frage 3 dargelegt, sind im gemeinsamen Interesse an einer erfolgreichen Projektentwicklung insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf den Verkehr, die Parkraumsituation, den vorhandenen Einzelhandel und die Integration in die Innenstadtstruktur entsprechende Abstimmungen erforderlich.