

Antwort des Senats

„Wissenschaft in der Innenstadt: Welche Entwicklungsoptionen prüft der Senat?“

Antwort des Senats

**auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
vom 29.03.2022**

„Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet: Die Entwicklungsperspektive „Wissenschaft in der Innenstadt“ birgt für Bremen große Potenziale. Der Standort „Uni am Brill“ soll dafür zunächst vertieft geprüft werden. Eine Beschränkung auf diesen Immobilienkomplex ist aber nicht sinnvoll, weder aus der Perspektive der Wissenschaft noch aus der Perspektive der Innenstadt noch aus der Perspektive einer klugen immobilienwirtschaftlichen Strategie. Eine Standortplanung für wissenschaftliche Einrichtungen in der Innenstadt sollte darüber hinaus alle Hochschulen einbinden, deren Bedarfe systematisch ermitteln und die Prüfung mehrerer Standorte bzw. Immobilien umfassen. Die Bedarfe der Hochschulen und die verfügbare Immobiliensubstanz müssen dabei von vornherein konsequent miteinander abgeglichen werden, um ein realistisches Bild über die konkreten Entwicklungs(zeit)räume und die entsprechenden Kosten zu bekommen.

Der Senatsbeschluss vom 7. September 2021 sieht entsprechend vor, dass „als Standort für den Universitätscampus Innenstadt zunächst das ehemalige Sparkassenareal Am Brill vertieft geprüft werden [soll], wobei andere Optionen nicht ausgeschlossen werden, sondern ebenfalls geprüft werden.“

Die Verbindung von Wissenschaft und Innenstadtentwicklung muss zum beiderseitigen Vorteil sein. Wissenschaft in der Innenstadt darf nicht auf die Rolle eines ökonomisch bedeutsamen „Frequenzbringers“ reduziert werden. Es gilt daher zum einen, die Idee eines Campus in der Innenstadt ernst zu nehmen: Die Präsenz junger Menschen muss mit vielfältigen Angeboten verknüpft werden, um die Potenziale für die Innenstadtentwicklung entfalten zu können. Zum anderen müssen hochwertige Infrastrukturen für Forschung und Lehre geschaffen werden, um den Innenstadtcampus erfolgreich zum Aushängeschild unseres Wissenschaftsstandorts zu machen.

Wir fragen den Senat:

1. Welche Erkenntnisse hat der Senat aus den rechtlichen und baufachlichen Prüfaufträgen für den Standort Am Brill bisher gewonnen? Bis wann werden abschließende Ergebnisse erwartet?
2. Hat der Senat das Modell einer gemeinsamen Entwicklungs- und Betreibergesellschaft mit den Eigentümern der Immobilie Am Brill mit anderen Eigentums- und Rechtsformen unter dem Gesichtspunkt der fiskalischen Vor- und Nachteile verglichen? Und wenn ja, mit welchem Ergebnis?
3. Nach welchen Kriterien will der Senat Fachbereiche der Universität und der Hochschulen in der Innenstadt ansiedeln? Welche Raumbedarfe der Universität und der Hochschulen hat der Senat ermittelt?
4. Beabsichtigt der Senat den Raumbedarf der Universität und der Hochschulen nur in dem Gebäudekomplex Am Brill zu decken? Und wenn ja, soll dieser Raumbedarf im Wesentlichen im Bestand befriedigt werden oder ist auch Rückbau und Neubau beabsichtigt?
5. Werden neben dem Raumprogramm auch städtebauliche Gesichtspunkte in die Planung einbezogen (z.B. Öffnung und Durchwegung des Areals)?
6. Hat der Senat das Konzept eines Wissenschaftscampus in der Innenstadt in Bezug auf seine städtebaulichen Implikationen präzisiert? Welche anderen Standorte und Immobilien (u.a. Kaufhof oder Landesbank) kommen für wissenschaftliche Nutzungen an anderer Stelle in der City in Frage?
7. Wie lässt sich die zentrale Rolle der Klimaanpassung und der baulichen Nachhaltigkeit solcher Entwicklungen verbindlich verankern?
8. Gibt es kleinere Teilprojekte der Universität und der Hochschulen, die sich parallel zur Entwicklung des Standorts Am Brill – quasi als Pioniere für den Innenstadtcampus – realisieren lassen?
9. Inwiefern handelt es sich bei dem Modell einer öffentlich-privaten Entwicklungsgesellschaft um ein Modell, das auf andere Standorte und die Zusammenarbeit mit weiteren Investoren übertragen werden könnte?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Erkenntnisse hat der Senat aus den rechtlichen und baufachlichen Prüfaufträgen für den Standort Am Brill bisher gewonnen? Bis wann werden abschließende Ergebnisse erwartet?

Ziel der beauftragten baulichen Machbarkeitsstudie ist es, die wesentlichen Bedingungen zu erarbeiten, unter denen Fachbereiche der Universität Bremen mitsamt der relevanten Verwaltung und ergänzenden Funktionen, wie einer Bibliothek, Hörsaal und Mensa räumlich und funktional in den Bestand des Sparkassenareals am Brill zu integrieren sind. Dies ist derzeit in Bearbeitung.

Die bisherigen Erkenntnisse zur Machbarkeitsstudie können der Antwort zur Frage 4 entnommen werden. Finale Erkenntnisse liegen erst mit Fertigstellung der baulichen Machbarkeitsstudie vor. Diese sowie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, u.a. zu

den Auswirkungen auf bestehende Mietflächen im Technologiepark, wird voraussichtlich bis Juli dieses Jahres fertiggestellt.

Im Rahmen der von der Senatorin für Wissenschaft und Häfen in Abstimmung mit der Senatskanzlei beauftragten juristischen Expertise wurde zunächst ausführlich geprüft, ob die angestrebte gemeinsame Entwicklungsgesellschaft dem öffentlichen Vergaberecht unterliegt. Im Ergebnis dieser Prüfung kann festgestellt werden: „Die GmbH ist kein öffentlicher Auftraggeber im Sinne des § 99 GWB. Sie kann Bau- und sonstige Aufträge ohne förmliche Vergabeverfahren erteilen.“

In einem zweiten Schritt wurden Diskussionsentwürfe für ein konkretes Gesellschaftsmodell inklusive Eckpunkte für einen späteren Mietvertrag der Universität mit der gemeinsamen Gesellschaft erarbeitet und der die Eigentümer-Seite begleitenden Kanzlei zur weiteren Abstimmung übermittelt. Im Kern umfassen die Eckpunkte Regelungen für eine Entscheidungsfindung in einer paritätisch zu jeweils 50% organisierten gemeinsamen Gesellschaft.

Abschließende Ergebnisse werden im Sinne des Senatsauftrages bis Mitte des Jahres angestrebt.

2. Hat der Senat das Modell einer gemeinsamen Entwicklungs- und Betreibergesellschaft mit den Eigentümern der Immobilie Am Brill mit anderen Eigentums- und Rechtsformen unter dem Gesichtspunkt der fiskalischen Vor- und Nachteile verglichen? Und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Das Modell einer gemeinsamen Entwicklungs- und Betreibergesellschaft ist gemeinsam mit den Eigentümern der Immobilie Am Brill entstanden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass angesichts der besonderen Ausbaubedarfe für Zwecke der Universität und der sich daraus ergebenden voraussichtlichen Mietzinshöhe eine reine Mietlösung nicht in Betracht kommt. Ein theoretisch sinnvoller Ankauf scheitert an der nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

3. Nach welchen Kriterien will der Senat Fachbereiche der Universität und der Hochschulen in der Innenstadt ansiedeln? Welche Raumbedarfe der Universität und der Hochschulen hat der Senat ermittelt?

Es wurden beispielhaft Raumbedarfe für verschiedene Muster-Fachbereiche, Teile der Verwaltung und ergänzenden Funktionen, wie einer Bibliothek, Hörsaal und Mensa ermittelt, welche eine Nutzfläche von insgesamt ca. 21.000 m² zuz. Verkehrsflächen in dem Gebäudekomplex am Brill einnehmen würden. Für die konkrete Aufteilung von Fachbereichen und Einrichtungen auf potentiell mögliche universitäre Standorte (am bisherigen Standort und in der Innenstadt) gibt es seitens der Universität bisher jedoch keine konkrete Vorfestlegung. Fest steht aber, dass Fachbereiche mit hochinstallierten Gebäuden und Laboren im Technologiepark verbleiben, da die bauliche und technische Sanierung der Gebäudesubstanz am Brill andernfalls sehr komplex wäre.

Die Universität beginnt derzeit einen partizipativen Prozess, bei dem sowohl unter Beteiligung der Universitätsangehörigen als auch durch Befassung der Gremien die

Chancen, Risiken und Herausforderungen eines zweiten Campus am Brill identifiziert werden. Die Bedarfe der unterschiedlichen Nutzergruppen (Student:innen, Wissenschaftler:innen und Verwaltung) sollen identifiziert und als Entscheidungsgrundlage zusammengetragen werden. Auf dieser Basis kann anschließend ermittelt werden, welche Fächer und weitere Funktionen konkret für eine Verlagerung in die Innenstadt in Frage kommen.

Dieser Prozess findet parallel zur Machbarkeitsstudie statt. Der Auftakttermin für den universitären Prozess fand Ende April dieses Jahres statt. Ein Zwischenstand wird im Juli im Akademischen Senat beraten.

Die Hochschule Bremen ist bereits mit einem Beitrag zu einem Gesundheitscampus in der Innenstadt vertreten. Die HfK ist ebenfalls mit einem Standort in der Innenstadt angesiedelt und nicht Bestandteil der Studie.

4. Beabsichtigt der Senat den Raumbedarf der Universität und der Hochschulen nur in dem Gebäudekomplex Am Brill zu decken? Und wenn ja, soll dieser Raumbedarf im Wesentlichen im Bestand befriedigt werden oder ist auch Rückbau und Neubau beabsichtigt?

Der Senat beabsichtigt aufgrund von hochschulpolitischen und stadtentwicklungspolitischen Erwägungen sowie im Sinne einer bestmöglichen Nutzung und Verwendung Grauer Energie die Raumbedarfe vorwiegend in dem Gebäudekomplex und Bestand am Brill zu decken, prüft aber auch weitere Standortalternativen. Voraussetzung hierfür ist zudem ein wirtschaftliches Verhandlungsergebnis mit dem Immobilieneigentümer.

Erste Zwischenergebnisse der Machbarkeitsstudie zeigen, dass die von der Universität genannten Raumbedarfe für die Muster-Fachbereiche weitgehend – mit Ausnahme des vorgesehenen Hörsaales - in den Bestandsgebäuden abgebildet werden können, ebenso wie ergänzende Funktionen. In dem Gebäudekomplex ist zudem eine Fläche von insgesamt ca. 7.500 m² nicht belegt, rd. 1.500 m² davon stehen für höherwertige andere Nutzungen, wie Büronutzung und Gastronomie zur Verfügung. Die nicht belegten Flächen befinden sich vorwiegend in dem historischen Altbestand und in Gebäudeteilen in der Faulenstraße und erstrecken sich auf die Geschossebenen 2.UG bis 5.OG.

Da ein seitens der Universität benötigter Hörsaal mit einer Belegung von 500 Personen nicht im Bestand abgebildet werden kann, werden in der Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten untersucht, bei welchen auch ein Teilrückbau des Bestandes mit einem entsprechenden Neubau für die Unterbringung des Hörsaals oder andere Standortalternativen Bestandteil sein werden.

Derzeit ist nicht vorgesehen, dass die Hochschulen Flächen in dem ehemaligen Sparkassengebäude belegen.

5. Werden neben dem Raumprogramm auch städtebauliche Gesichtspunkte in die Planung einbezogen (z.B. Öffnung und Durchwegung des Areals)?

Bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie werden neben der Untersuchung der Eignung des Gebäudes für die Bedarfe der Universität ebenfalls städtebauliche Rahmenbedingungen geprüft und inhaltlich berücksichtigt. Dazu fanden bereits mehrere Arbeitsgespräche zwischen der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und der Senatorin für Wissenschaft und Häfen statt.

Der Bereich Campus am Brill kann sich künftig zu einem wichtigen Bindeglied zwischen der Altstadt und dem Stephaniviertel entwickeln; die innenstadtentwicklungspolitischen Ziele aus der Strategie Centrum Bremen 2030+ zu einem „Campus in der Innenstadt“ finden in der Machbarkeitsstudie Berücksichtigung. Der potentielle Campus am Brill als ein Schwerpunktraum der Strategie Centrum Bremen 2030+ kann wesentlich dazu beitragen, die Innenstadt zukunftsfähig aufzustellen. Wesentliche städtebauliche Herausforderungen stellen dar: das Refurbishment (Revitalisierung und Erhaltung des Bestandes im Sinne der Nachhaltigkeit) und evtl. eine bauliche Erweiterung, das Mobilitäts- und Erreichbarkeitskonzept im Kontext der autofreien Innenstadt, u.a. die Integration des Areals in das Fuß- und Radwegenetz sowie die Öffnung des Innenhofes in die Innenstadt und eine klimafreundliche Ausrichtung des Standorts.

Im Sinne eines erfolgreichen Refurbishment sind u.a. die Positionierung der Nutzungen und die öffentliche Durchwegung des Innenhofes zu betrachten. Darüber hinaus sind Aussagen zur Beachtung der Energiestandards und der damit einhergehenden baulichen und technischen Sanierung sowie die Berücksichtigung einer Schadstoffsanierung wichtige Bausteine der Machbarkeitsstudie.

6. Hat der Senat das Konzept eines Wissenschaftscampus in der Innenstadt in Bezug auf seine städtebaulichen Implikationen präzisiert? Welche anderen Standorte und Immobilien (u.a. Kaufhof oder Landesbank) kommen für wissenschaftliche Nutzungen an anderer Stelle in der City in Frage?

Der Senat geht davon aus, dass, wie in der Senatsbefassung im September 2021 und nachfolgend im Kontext der Beschlussfassung zur Strategie Centrum Bremen 2030+ im Oktober 2021 dargelegt, der Fokus auf einen Wissenschaftsstandort am Brill vielfältige positive Möglichkeiten bieten kann und damit einen bedeutsamen Beitrag zu einem Ansatz „Wissenschaft in der Innenstadt“ leisten kann.

Es besteht das Potential, dass sich der Campus Am Brill mit unterschiedlichen Nutzungen zu einer neuen offenen Begegnungsstätte für die Bürger:innen und Besucher:innen etablieren kann. Dadurch können neue Verbindungen innerhalb der Quartiere geschaffen werden. Zudem kann der Campus Impulswirkung entfalten und die Entwicklung von studentischem Wohnen auf Grundlage des Bebauungsplans 2440 im Campusumfeld begünstigen.

Wissenschaftliche Nutzungen der Bremer Universitäts- und Hochschullandschaft können und sollen zudem auch an anderen Stellen der Innenstadt verortet werden und dort zu positiven städtebaulichen Effekten führen. Untersuchungen hierzu laufen noch.

7. Wie lässt sich die zentrale Rolle der Klimaanpassung und der baulichen Nachhaltigkeit solcher Entwicklungen verbindlich verankern?

Die Machbarkeitsstudie setzt sich auch mit diesem Themenkomplex auseinander. Derzeit kann dazu noch keine Aussage getroffen werden. Erste Ergebnisse sind mit Fertigstellung der Machbarkeitsstudie bis Juli dieses Jahres zu erwarten.

8. Gibt es kleinere Teilprojekte der Universität und der Hochschulen, die sich parallel zur Entwicklung des Standorts Am Brill – quasi als Pioniere für den Innenstadt-campus – realisieren lassen?

Aufgrund des hohen gesamtgesellschaftlichen Bedarfes haben sich die Hochschule Bremen und die Senatorin für Wissenschaft und Häfen auf Grundlage des Wissenschaftsplans 2025 frühzeitig auf den Aufbau eines neuen Studien- und Forschungsschwerpunkts im Bereich der Gesundheitswissenschaften verständigt. Um für diese innovativen Studienangebote attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen, hat die Hochschule Bremen bereits Anfang 2020 in einem ersten Schritt in unmittelbarer Nähe am Standort Am Brill 2-4 ca. 1.400 qm an Lehr- und Laborflächen angemietet und ein Skills- und Simulationszentrum aufgebaut.

Durch Anmietung weiterer Etagen im selben Gebäude konnten bis Ende des Jahres 2021 mittlerweile ca. 4.000 qm für Lehre, Forschung und Büros im Bereich der Pflege-, Gesundheits- und Therapie-Studiengänge sowie für die Kooperationspartner der Hochschule Bremen zur Verfügung gestellt werden. Mit diesem Innenstadt-Campus der HSB trägt die Hochschule zur Sichtbarkeit des gesellschaftlich wichtigen Themas ‚Pflege und Gesundheit‘ und zur Nutzungsvielfalt in der Bremer City bei.

Weitere Realisierungsschritte ggf. auch in Form kleinerer Teilprojekte im Sinne der Fragestellung müssen auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie im weiteren Projektverlauf geprüft und entwickelt werden.

9. Inwiefern handelt es sich bei dem Modell einer öffentlich-privaten Entwicklungsgesellschaft um ein Modell, das auf andere Standorte und die Zusammenarbeit mit weiteren Investoren übertragen werden könnte?

Aufgrund der derzeit noch offenen Verhandlungssituation kann der Senat hierzu noch keine abschließende Antwort geben.

Beschlussempfehlung:

