

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU

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

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. November 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 zum Beispiel 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 beziehungsweise 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 unter anderem 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 beziehungsweise die die Rückanmietung 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 (zum Beispiel 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, zum Beispiel 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 gegebenenfalls in den Kaufverträgen getroffen (zum Beispiel 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 gegebenenfalls daraus?
5. Welche Gesamtkosten für welche Zwecke (bitte grob aufschlüsseln nach zum Beispiel Planung/Konzeptionierung, Erschließung, Overhead, Vermarktung) und welche Gesamterlöse (Verkaufserlöse, gegebenenfalls sonstige) sind bei der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG bislang seit Gründung zu verzeichnen gewesen?
6. Wie beurteilt der Senat Rückkäufe beziehungsweise Anmietungen/Anpachtungen durch Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen und so weiter) 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 beziehungsweise Ankäufe durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen und so weiter) 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 beziehungsweise Ankäufe durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen und so weiter) sollen noch zu welchen prognostizierten Konditionen erfolgen?

- b) Welche Anmietungen/Anpachtungen durch welche Stellen im Verantwortungsbereich des Senats (Kernhaushalt, Eigenbetriebe, Beteiligungen und so weiter) 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 und so weiter) sollen noch zu welchen prognostizierten Konditionen erfolgen?
- c) Inwieweit wurden erfolgte oder noch beabsichtigte Rückkäufe oder Anmietungen vonseiten des Senats beziehungsweise Stellen in seinem Verantwortungsbereich bereits im Rahmen der Quartiersplanung berücksichtigt? Welche Anpassungen sind gegebenenfalls vorzunehmen? Inwieweit sind zum Beispiel 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 beziehungsweise Anmietungen/Anpachtungen Auswirkungen einer nicht hinreichend vorausschauenden beziehungsweise senatsintern unabgestimmten Planung?

Jens Eckhoff, Heiko Strohmann und Fraktion der CDU