

## **Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

### **Zukunft der Kaufhof-Immobilie – ökologische Bewertung, Wirtschaftlichkeit, Nutzungsmix und Gemeinwohlorientierung**

Die von der stadteigenen BRESTADT im September 2025 vorgelegte Machbarkeitsstudie zur Kaufhof-Immobilie untersucht drei Entwicklungsvarianten – Bestandserhalt, Teilrückbau und Neubau – und vergleicht sie hinsichtlich ökologischer, wirtschaftlicher und städtebaulicher Aspekte. Die Studie soll als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Nutzung eines zentralen Innenstadtareals dienen, das für die Bremer Innenstadtentwicklung von hoher Bedeutung ist.

Bei der Bewertung zeigen sich jedoch mehrere offene Punkte: Die ökologische Bilanzierung basiert auf modellhaften Annahmen (DGNB-Benchmarks) und berücksichtigt nicht den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes. Damit bleibt unklar, ob Abriss und Neubau tatsächlich nachhaltiger wären als ein umgestalteter Bestandsbau. Auch die wirtschaftlichen Berechnungen stützen sich auf Kostenschätzungen, ohne dass Alternativszenarien – etwa mit Fokus auf Sanierung, Teilumnutzung oder öffentliche Förderung – umfassend geprüft wurden.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie der Senat eine gemeinwohlorientierte, sozial und ökologisch ausgewogene Entwicklung sicherstellen will und welche Rolle die stadteigene BRESTADT dabei spielt – insbesondere in Bezug auf ihre strategische Ausrichtung und etwaige Renditeerwartungen.

Wir fragen den Senat:

1. Warum wurde in der BRESTADT-Studie auf eine vollständige Lebenszyklusbewertung einschließlich des Gebäudebetriebs verzichtet?
2. Hält der Senat die Schlussfolgerung der Studie, wonach der Erhalt von Bestandsstrukturen „keine nennenswerte CO<sub>2</sub>-Einsparung“ bewirke, für belastbar, oder könnten andere Bewertungsmodelle – etwa unter Einbeziehung grauer Energie, Recyclingpotenziale und längerer Nutzungszyklen – zu abweichenden Ergebnissen führen?
3. Wurden im Auftrag oder in Abstimmung mit dem Senat alternative ökologische Berechnungen geprüft oder in Auftrag gegeben, um die Plausibilität der Ergebnisse der BRESTADT-Studie zu überprüfen?
4. Welche Maßnahmen sieht der Senat grundsätzlich vor, um sicherzustellen, dass zukünftige Planungen und Bauentscheidungen bei städtischen Liegenschaften auf vollständigen Lebenszyklusanalysen beruhen, die auch Energieverbrauch, Materialkreisläufe und Nachnutzungspotenziale abbilden?
5. Auf welcher Datengrundlage beruhen die in der Studie ausgewiesenen Kostenschätzungen?
6. Wie bewertet der Senat die Aussage, dass Umbauvarianten grundsätzlich unwirtschaftlicher seien, insbesondere vor dem Hintergrund anderer Studien – wie z.B. der PWC-Untersuchung zur Transformation der Innenstädte aus dem Jahr 2024, die eine

- gute Wirtschaftlichkeit von Warenhausumnutzungen unter bestimmten Rahmenbedingungen bestätigen?
7. In welcher Weise wurden in der Studie Folgekosten (z. B. Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>-Bepreisung, Instandhaltung, Bauabfallentsorgung) berücksichtigt, und sieht der Senat hier Nachbesserungsbedarf?
  8. Wie bewertet der Senat die Tatsache, dass ein vollständiger Neubau über mehrere Jahre eine Großbaustelle im Herzen der Innenstadt verursachen würde, mit entsprechenden Auswirkungen auf Verkehr, Erreichbarkeit, Lärm und Aufenthaltsqualität?
  9. Liegen dem Senat Schätzungen über die voraussichtliche Bauzeit der verschiedenen Varianten (Umbau, Neubau) vor, und in welchem Verhältnis stehen diese zueinander?
  10. Wie soll gewährleistet werden, dass die Baustellenlogistik so organisiert wird, dass Einzelhandel, Gastronomie und Passantenfrequenz im Umfeld der Papenstraße nicht erheblich beeinträchtigt werden?
  11. Welche Vorstellungen hat der Senat für den künftigen Nutzungsmix auf dem Areal, insbesondere hinsichtlich der Anteile von Wohnen, Gewerbe, Kultur, Bildung und sozialen Einrichtungen?
  12. Wie plant der Senat, den in Frage 11 beschriebenen Nutzungsmix festzuschreiben, und ist eine aktive Kuratierung der Nutzungsmischung vorgesehen?
  13. Wird der Senat verbindliche Flächenanteile für gemeinwohlorientierte, kulturelle oder wissenschaftliche Nutzungen – etwa sogenannte „Dritte Orte“, also offene, nicht-kommerzielle Begegnungsräume z.B. für Kultur, Bewegung, Bildung und Nachbarschaft – festlegen, um eine Belebung der Innenstadt durch Nutzungsvielfalt jenseits von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen?
  14. Welche Verfahren oder Beteiligungsformate sind vorgesehen, um zivilgesellschaftliche, kulturelle und wissenschaftliche Akteure frühzeitig in die Konzeptentwicklung einzubinden?
  15. Welche Rolle nimmt die BRESTADT bei der weiteren Entwicklung der Kaufhof-Immobilie konkret ein – handelt sie primär renditeorientiert, oder ist sie verpflichtet, die inhaltlichen Zielvorgaben des Senats, insbesondere in Bezug auf Gemeinwohl, Nachhaltigkeit und soziale Ausgewogenheit, umzusetzen?
  16. Verfügt die BRESTADT über die personellen, fachlichen und finanziellen Voraussetzungen, um einen „Phase-Null-Prozess“ zu gestalten und umzusetzen?
  17. Plant der Senat, die Entwicklung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes im Sinne der bremischen Nachhaltigkeits- und Klimaziele als Leuchtturmprojekt zukunftsfähiger Stadtgestaltung zu realisieren?

### **Beschlussempfehlung:**

Bithja Menzel, Dr. Emanuel Herold, Dr. Henrike Müller und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN