

Mitteilung des Senats

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

Kleine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 10.10.2025 und Mitteilung des Senats vom 11.11.2025

Vorbemerkung der fragenstellenden Fraktion:

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.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Senats:

Die von der BRESTADT in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie nimmt durchaus die geforderte Betrachtung der Lebenszyklen und erste Kostenschätzungen vor und beantwortet diese zentralen Fragestellungen bezüglich der projektbezogenen Möglichkeiten und Potenziale für die aufgestellten Varianten. Dies geschieht auf Basis und mit einer dem aktuellen Stand der Überlegungen angemessenen Tiefe, weshalb bei der Beantwortung der unten gestellten Fragen der Senat sich auf den vorgelegten Abschlussbericht bezieht. Im Rahmen der nächsten Planungs- und Umsetzungsschritte sind von der BRESTADT die Zielsetzungen und -vorgaben des Senats für eine ausgewogene Entwicklung u.a. bezüglich gemeinwohlorientierter, sozialer und ökologischer Belange sicherzustellen.

Dies vorausgeschickt beantwortet der Senat die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Warum wurde in der BRESTADT-Studie auf eine vollständige Lebenszyklusbewertung einschließlich des Gebäudebetriebs verzichtet?

Die von der BRESTADT beauftragte Machbarkeitsstudie zielt auf eine möglichst vollständige Lebenszyklusbewertung aller betrachteten Varianten ab. Zur Untersuchung der drei Varianten wurde zunächst das GWP_K (*GWP_K : Bei Herstellung, Instandhaltung, Rückbau und Entsorgung des Bauwerks einschließlich der verwendeten Anlagentechnik als jährlicher Durchschnittswert über den für die Bewertung angesetzten Betrachtungszeitraum t_d entstehendes Treibhauspotenzial in $[kg\ CO_2\text{-}\ddot{A}qu. / (m^2NGFa \cdot a)]$*) verglichen, da die sog. „Graue Energie“ im Bauwerk gespeichert ist. Auf eine Zurechnung des Wertes GWP_N (*GWP_N : Prognostiziertes jährliches Treibhauspotenzial für den Betrieb des realisierten Gebäudes abgeleitet aus dem Endenergiebedarf nach EnEV 2009 in $[kg\ CO_2\text{-}\ddot{A}qu. / (m^2NGFa \cdot a)]$*) für den Gebäudebetrieb wurde im Weiteren bewusst verzichtet, da dies die Ergebnisse für die Varianten 1 und 2 aufgrund der zu konditionierenden Raumvolumina gegenüber Variante 3 von vornherein stark negativ beeinflusst hätte (vgl. Abschlussbericht, S. 32, Abs. 1).

Da für die Lebenszyklusbewertung der Varianten 1 und 2 aufgrund der Bestandsanteile lediglich eine Lebensdauer von 50 Jahren angesetzt werden kann, wurde dieser Nutzungszeitraum auch für die Vergleichsvariante 3 zugrunde gelegt. Bei einem realen Ansatz des Lebenszyklus für einen Neubau von z.B. 80 Jahren würde Variante 3 eine weitaus positivere Beurteilung erhalten. (vgl. Abschlussbericht, S. 32, Abs. 2)

Auf diese Weise konnte die Studie die reinen Unterschiede in Baumaterialeinsatz, grauer Energie und städtebaulichen Parametern zwischen den Varianten transparent herausarbeiten, ohne dass die Ergebnisse durch unterschiedliche Annahmen zu Betriebsenergieverbrauch oder Nutzerverhalten verzerrt würden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie enthalten damit eine vergleichbare und methodisch konsistente Grundlage zur ökologischen Bewertung mittels CO_2 -Bilanz im Lebenszyklus von 50 Jahren.

2. Hält der Senat die Schlussfolgerung der Studie, wonach der Erhalt von Bestandsstrukturen „keine nennenswerte CO_2 -Einsparung“ bewirke, für belastbar, oder könnten andere Bewertungsmodelle – etwa unter Einbeziehung grauer Energie, Recyclingpotenziale und längerer Nutzungszyklen – zu abweichenden Ergebnissen führen?

Der Senat hält die Schlussfolgerungen der Studie für belastbar.

Beim Vergleich der drei Entwicklungsvarianten hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität, insbesondere des Global Warming Potentials (GWP) über einen Lebenszyklus von 50 Jahren, zeigt sich: Varianten 1 und 2 profitieren von der gespeicherten „Grauen Energie“ durch Nutzung vorhandener Bausubstanz, erzielen jedoch keine signifikanten CO_2 -Einsparungen, da umfangreiche Eingriffe in die Tragstruktur und der kombinierte Bestand-Neubau die Emissionen kaum reduzieren. Da in der Variante 1 auf Grund der Bestandsanteile nur ein Lebenszyklus von 50 Jahren angesetzt werden kann, wurde dieser Nutzungszeitraum auch für Variante 3 angesetzt. Bei einem realen Ansatz des Lebenszyklus für einen Neubau von 80 Jahren würde die Variante 3 eine weitaus positivere Beurteilung erhalten. Der betrachtete Lebenszyklus von 50 Jahren entspricht dabei den zu erwartenden Gesamtlebensdauer von Variante 1. Variante 3 überzeugt durch eine energetisch optimierte Gebäudehülle, den Einsatz nachhaltiger Materialien und eine bessere Planbarkeit des Gebäudebetriebs. Obwohl der Neubau initial mit einem höheren Ressourceneinsatz verbunden ist, wird dieser durch verbesserte Energieeffizienz und längere Lebensdauer mehr als ausgeglichen. Die GWP-Werte der Gebäudekonstruktion liegen bei allen Varianten eng beieinander, doch überwiegen bei Variante 3 die Vorteile durch geringeren Energieverbrauch im Betrieb und optimierte Materialwahl. Insgesamt bietet Variante 3 die beste ökologische Bilanz und ermöglicht eine nachhaltigere, zukunftsfähige Lösung mit reduziertem Treibhausgasausstoß.

Der Senat hält die Einbeziehung der jeweils verbleibenden grauen Energie daher für schlüssig und die damit verbundene Schlussfolgerung der Machbarkeitsstudie für belastbar, wonach der Erhalt der Bestandsstrukturen keine nennenswerte CO₂-Einsparung bewirkt. Dies wird auch aufgrund nachfolgend erläutelter Rahmenbedingungen offenkundig: Das Freilegen der Kleinen Hundestraße und der Abbruch der Hortentasche in Variante 1 sind weitreichende Eingriffe in die Substanz. Zudem würde ein großer Innenhof für die Belichtung des Gebäudes erforderlich, für den ebenfalls Bausubstanz entfernt werden muss. Der Bestand würde schon in Variante 1 um mehr als die Hälfte reduziert. Der größte Anteil der zu erhaltenden Bausubstanz befindet sich in den beiden Untergeschossen. Da die Untergeschosse nicht gemäß den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes gedämmt werden können, liegen sie außerhalb der thermischen Hülle und können nur mit einer Nutzung als Neben- und Technikflächen vorgesehen werden. Für die Ertüchtigung und Ergänzung der Gebäudesubstanz für Brandschutz, Wärmeschutz und Statik sind aufwändige und CO₂-verbrauchende Baumaßnahmen erforderlich, die ebenfalls in der CO₂-Bilanzierung berücksichtigt werden. Das besondere Tragwerk des Bestandsgebäude stellt in diesem Falle auch eine besondere Herausforderung in Variante 1 und 2 dar.

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?

Die BRESTADT wurde durch den Senat beauftragt, innerhalb ihrer Machbarkeitsstudie differenzierte Bewertungen durchzuführen. Zielführende Bewertungskriterien und -maßstäbe zur ökologischen Qualität wie auch zu allen anderen relevanten Bewertungskriterien wurden dabei in Zusammenarbeit mit Fachingenieuren aufgestellt untersucht und abgewogen. Der Senat sieht keinen Anlass, die vorliegenden Studienergebnisse einer weiteren Überprüfung zuzuführen.

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?

Im Rahmen eines durch den Senator für Finanzen initiierten, umfangreichen Reformprozesses zur Neuordnung des öffentlichen Bauens (ÖBSF) wird in diversen Teilprojekten an Themen gearbeitet, die für die Neuausrichtung des Bildungsbaus bzw. des öffentlichen Bauens relevant sind. Hierzu gehören unter anderem die zukünftige Rolle von Immobilien Bremen, die Bewirtschaftung der Gebäude und die Projektsteuerung sowie sämtliche fachlichen Themen für das öffentliche Bauen, wie Baustandards, Verfahren oder serielles Bauen. In diesem Rahmen wird auch die Frage von Lebenszyklusanalysen und deren Rolle bei zukünftigen Planungen und Bauentscheidungen bei städtischen Liegenschaften behandelt werden.

5. Auf welcher Datengrundlage beruhen die in der Studie ausgewiesenen Kostenschätzungen?

Die Ermittlung von Kosten im Bauwesen wird in der DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ geregelt. Diese Norm gilt für die Ermittlung und die Gliederung von Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochbauten. Die Kostengruppen 200 – 700 umfassen

Kosten für die Maßnahmen Herrichten und Erschließen (200), Bauwerk und Baukonstruktionen (300), Bauwerk und Technische Anlagen (400), Außenanlagen (500), Ausstattung und Kunstwerke (600), sowie die Baunebenkosten (700).

Die Kostenschätzung der drei untersuchten Varianten zeigen die absoluten Ergebnisse der zu den Kostengruppen 200-700 vorgenommenen Kosteneinschätzung sowie der relativen Baukosten in Bezug auf die in m² realisierte Nettogrundfläche (NGF). Das Ergebnis wird im relativen Bezug zu den geschaffenen Flächen bewertet (vgl. Abschlussbericht, S. 38, Abs.4).

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?

Der Senat teilt eine pauschale Einschätzung, wonach Umbau- oder Umnutzungsvarianten grundsätzlich unwirtschaftlicher seien als Neubauten, nicht. Eine solche pauschale Behauptung wurde von der BRESTADT auch nicht getroffen. Auftragsgemäß hat sich die BRESTADT vielmehr intensiv mit den konkret beschriebenen Varianten zum Kaufhof-Gebäude befasst und hierfür spezifische Bewertungen erarbeitet. Genau aus diesem Sachverhalt und der Tatsache heraus, dass die Überbauung der Kleinen Hundestraße und die integrierte Hortentasche Alleinstellungsmerkmale des Gebäudes sind, für die sich in Studien keine Vergleichsobjekte finden lassen, hat der Senat die detaillierte Machbarkeitsstudie zu den Umbau- und Entwicklungspotentialen der Kaufhof-Immobilie in Auftrag gegeben.

7. In welcher Weise wurden in der Studie Folgekosten (z. B. Energieverbrauch, CO₂-Bepreisung, Instandhaltung, Bauabfallentsorgung) berücksichtigt, und sieht der Senat hier Nachbesserungsbedarf?

Im GWP_K-Wert sind die Bauabfallentsorgung, Instandhaltung und Energieverbräuche für die Herstellung und den Ersatz der Bauteile innerhalb der nächsten 50 Jahre enthalten. Die Energieverbräuche für die Beheizung, Kühlung und Lüftung des Gebäudes bleiben unberücksichtigt. Wie bereits erläutert, wurde der GWP_N-Wert begründet nicht hinzuge-rechnet (siehe auch die Antworten auf die Fragen 1 und 2). Die Varianten 1 und 2 würden unter Hinzurechnung des GWP_N im Vergleich zur Variante 3 schlechtere Ergebnisse aufzeigen. Daher sieht der Senat keinen Nachbesserungsbedarf an der Untersuchung.

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?

Sowohl der Bestandserhalt (Variante 1), als auch der Teilabriss (Variante 2) würden mehrjährige Großbaustellen verursachen, bergen jedoch ein erhebliches Risiko von Verzögerungen bei der Fertigstellung, da die komplexen Umsetzungsrisiken in der baulichen Ausführung schwieriger kalkulierbar sind (vgl. Abschlussbericht, S. 37). Der Senat bewertet die potenziellen Belastungen durch einen vollständigen Neubau (Variante 3) als vertretbar und unumgänglich. Eine kluge Koordination der baulichen Maßnahmen, auch mit weiteren großen Bauvorhaben in räumlicher Nähe, ist dabei fester Bestandteil der weiteren Planungsschritte.

Trotz temporärer Einschränkungen sieht der Senat die Maßnahme als große Chance, die Innenstadt nachhaltig zu transformieren, neue Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten zu schaffen und langfristig die Attraktivität dieses zentralen Standorts zu sichern.

9. Liegen dem Senat Schätzungen über die voraussichtliche Bauzeit der verschiedenen Varianten (Umbau, Neubau) vor, und in welchem Verhältnis stehen diese zueinander?

Dem Senat liegen die Einschätzungen aus dem Abschlussbericht Machbarkeitsstudie Papenstraße 5 vor (vgl. Abschlussbericht, S. 37). Voraussichtliche Bauzeiten können zum aktuellen Zeitpunkt allerdings nur qualitativ und im Vergleich der Varianten untereinander bewertet werden. In Hinsicht auf die erforderliche Bauzeit stellt sich die Variante 3 als diejenige heraus, die im Vergleich deutlich geringere Bauzeiten- und Umsetzungsrisiken mit sich bringt.

10. Wie soll gewährleistet werden, dass die Baustellenlogistik so organisiert wird, dass Einzelhandel, Gastronomie und Passantenfrequenz im Umfeld der Papenstraße nicht erheblich beeinträchtigt werden?

Der Senat setzt als Grundlage voraus, dass im Rahmen der weiteren Planungen und der Umsetzung von Baumaßnahmen für das ehemalige Kaufhof-Gebäude die Baustellenlogistik sorgfältig organisiert wird, um Beeinträchtigungen für den Einzelhandel, die Gastronomie sowie die Passantenfrequenz in der Papenstraße möglichst gering zu halten.

In Bezug auf die Baustellenlogistik zeigen sich differenzierte Umsetzungsrisiken. Je umfangreicher bestehende Gebäudeteile erhalten bleiben, desto enger und komplexer gestalten sich die Abläufe während der Abbruch- und Bauphase. In den Varianten 1 und 2 erschweren die verbleibenden Strukturen die Entsorgung, Anlieferung, Lagerung und den Einsatz von Baugeräten und führen damit zu einem erhöhten logistischen Aufwand sowie zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Umfeld. Bei einem vollständigen Rückbau stehen ausreichend eigene Flächen für eine geordnete Baustellenorganisation zur Verfügung, sodass logistische Zwänge das erweiterte Umfeld weniger belasten. (vgl. Abschlussbericht, S. 37)

Ebenso wird im weiteren Planungsprozess eine abgestimmte Verkehrs- und Logistikplanung vorgesehen, die in Abstimmung mit den nötigen Bauarbeiten auf dem Grundstück des ehemaligen Parkhauses Mitte einhergehen.

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?

Der Senat beantwortet die Fragen 11 bis 14 zusammenfassend wie folgt:

Der Abschlussbericht bewertet unter dem Punkt 4.2 „Vielfalt der Nutzung“ die grundsätzlichen Potenziale der drei Varianten bezüglich eines zukünftigen Nutzungsmixes. Im Fokus der Entwicklung steht das Ziel, durch eine qualitätsvolle städtebauliche Neuordnung und eine tragfähige, vertikale wie horizontale Nutzungsmischung zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Bremer Innenstadt beizutragen. Angestrebt wird ein lebendiger und zukunftsweisender Nutzungsmix, der neben neuen Wohnangeboten auch soziale, kulturelle, konsumfreie und wissenschaftliche Nutzungen sowie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeitangebote integriert. (vgl. Abschlussbericht, S.4, Abs.3)
Die konkrete Zusammensetzung und Zielgrößen für Flächen des künftigen Nutzungsmixes richten sich nach der Entscheidung für eine bestimmte Variante.

Nach der Variantenentscheidung ist die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens vorgesehen, das in der Aufgabenstellung die leitenden Themen der Strategie Centrum Bremen 2030+ mit vielfältigem Nutzungsmix, hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität und zukunftsfähiger Mobilität auf dem Grundstück aufnimmt. Der Prozess des Qualifizierungsverfahrens wird außerdem einen transparenten Ablauf, unter Mitwirkung und Information der Öffentlichkeit sicherstellen.

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?

Die BRESTADT ist grundsätzlich den Zielvorgaben des Senates als Gesellschaft der BRESTADT verpflichtet und handelt - eine grundsätzliche Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt - gemäß den jeweils projektspezifisch abgeleiteten Zielsetzungen.

16. Verfügt die BRESTADT über die personellen, fachlichen und finanziellen Voraussetzungen, um einen „Phase-Null-Prozess“ zu gestalten und umzusetzen?

Ja. Die BRESTADT wurde als Stadtentwicklungsgesellschaft für die Planung und Umsetzung genau solcher zentralen Stadtentwicklungsprojekte gegründet und verfügt über bzw. schafft unter Berücksichtigung projektspezifischer Bedarfe die notwendigen personellen, fachlichen und finanziellen Voraussetzungen zur erfolgreichen Steuerung solcher Vorhaben.

17. Plant der Senat, die Entwicklung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes im Sinne der bremischen Nachhaltigkeits- und Klimaziele als Leuchtturmprojekt zukunftsfähiger Stadtgestaltung zu realisieren?

Die bremischen Nachhaltigkeits- und Klimaziele spiegeln sich bereits in den verschiedenen Strategien und Konzepten wider, die der Senat als Grundlagen städtebaulicher Entwicklungen für die Stadtgemeinde Bremen beschlossen hat. Im Bereich der Innenstadt finden sich diese konkretisiert in der Strategie Bremen Centrum 2030+ sowie dem Aktionsplan Centrum Bremen 2030+, die eine wesentliche Grundlage für die weitere Befassung in dem vorgesehenen qualifizierenden Verfahren bilden (vgl. auch Antwort zu den Fragen 11 bis 14).

Beschlussempfehlung:

