

**Kleine Anfrage
der Fraktion der FDP vom 30. Oktober 2024
und Mitteilung des Senats vom 10.12.2024**

„Welchen Sachstand hat die Entwicklung der alten Postfiliale an der Domsheide?“

Vorbemerkung der Fragestellerin:

Die Postfiliale an der Domsheide 15 (Postamt 1) wird zum Jahresende 2024 schließen. Die Stadt hat nach Medienberichten im Dezember 2023 beschlossen, das Gebäude für eine Abfindungszahlung von ca. 3,5 Mio. EUR zu übernehmen. Ein Nutzungskonzept lag im Dezember 2023 nicht vor. Wirtschaftssenatorin Kristina Vogt (Linke) wurde damals mit den Worten zitiert: „Um Einfluß auf die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt zu haben, muß die Stadt im Besitz von Immobilien oder Grundstücken sein“. Das Gebäude spiele eine große Rolle bei der Verknüpfung der City mit dem Viertel und sei eine Schlüsselimmobilie.

Vor diesem Hintergrund ist zu vermuten, daß inzwischen schon umfangreiche Pläne zur Entwicklung dieses Gebäudes vorliegen, um die Innenstadtentwicklung zumindest über diese Immobilie voranzutreiben, nachdem bereits zahlreiche andere Projekte gescheitert sind bzw. sich regelmäßig verteuern und verzögern.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Hat die Stadt das Gebäude inzwischen offiziell übernommen? Wenn nein, wann wird dies erfolgen?

Die Stadtgemeinde Bremen hat im Frühjahr 2024 den Nutzungsvertrag mit der Postverwaltung des Norddeutschen Bundes vom 26.06.1869 aufgehoben und wird zum 01.12.2024 das Postamt 1 an der Domsheide 15 (Neubau) von der Post in seinen Besitz übernehmen. Die Übergabe ist für den 02.12.2024 geplant.

2. Welche Nutzungen sind im Gebäude künftig geplant?
3. Gibt es schon ein Konzept, was mit dem erworbenen Gebäude passieren soll?
4. Welche Optionen einer Nutzung wurden bislang geprüft mit welchem Ergebnis?

Die Fragen 2, 3 und 4 werden gemeinsam beantwortet.

Das Grundstück mit aufstehendem Gebäude befindet sich an einer strategisch wichtigen Stelle in der Bremer Innenstadt direkt an der Domsheide sowie an der Übergangsstelle von der Bremer Innenstadt zum Viertel.

Städtischerseits besteht das vorrangige Ziel, dass die bedeutende Immobilie als Impulsprojekt einen positiven Beitrag zur Innenstadtentwicklung leistet. Daher ist für die Immobilie die bestmögliche Nutzung anzustreben, die diese Zielsetzung erfüllt.

Für die Immobilie wurden aus dem öffentlichen und privaten Bereich bereits unverbindliches Interesse signalisiert.

Mit einem geordneten Interessenbekundungsverfahren, welches in Kürze beginnen soll, soll für eine darüberhinausgehende umfassende Marktübersicht zunächst eruiert werden, welche Interessent:innen, sowohl aus den Aufgabenbereichen der öffentlichen

Verwaltung, als auch im Kreise privater Investor:innen, für eine Entwicklung des Grundstücks zur Verfügung stehen, welche Ideen für eine Nachnutzung und bauliche Entwicklung bestehen und wie dessen Realisierung inkl. Kostendarstellung erfolgen soll.

Parallel zur Erarbeitung des Interessenbekundungsverfahrens wurde durch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) bereits eine baufachtechnische Untersuchung der Immobilie beauftragt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden den Unterlagen zum Interessenbekundungsverfahren angehängt.

Die Vorbereitung des Interessenbekundungsverfahrens erfolgt federführend durch das Ressort Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation (SWHT), in Abstimmung mit den Ressorts Senator für Finanzen (SF), Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS), Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft (SUKW), Senator für Kultur (SfK) und Senatorin für Justiz und Verfassung (SJV), der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration, der Senatskanzlei (SK), der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) und dem Projektbüro Innenstadt Bremen (PIB). Das Interessenbekundungsverfahren wird unmittelbar nach Grundstücksübergang eingeleitet.

Auf dieser Grundlage soll im weiteren Verfahren die bestmögliche Nutzung für die Immobilie entwickelt werden.

5. Wie sieht der genaue Zeitplan zur Projektentwicklung aus?

Das Interessenbekundungsverfahren soll unmittelbar nach Grundstücksübergang noch im Dezember 2024 gestartet und im 1. Quartal 2025 abgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens soll eine Nutzung für die Immobilie entwickelt werden, die dem unter der Antwort zu den Fragen 2, 3 und 4 beschriebenen Ziel bestmöglich Rechnung trägt. Mit der Entscheidung über ein Nutzungskonzept ist auch über die zukünftige Projektträgerschaft und einen möglichen Immobilienübergang zu entscheiden.

Für das Nutzungskonzept sind nachfolgend Gestaltungskonzepte und Architekturplanungen zu entwerfen. Hierauf aufbauend wird ein Bauantrag erarbeitet und gestellt. Nach der Genehmigung des Bauantrages erfolgt die Projektrealisierung.

Bei Projekten dieser Größenordnung und Komplexität ist von einer Projektlaufzeit bis zur Realisierung von bis zu drei Jahren auszugehen.

6. Welche Aufgaben übernehmen die verschiedenen Behörden und mit der Entwicklung der Stadt betrauten Gesellschaften bei der Entwicklung der erworbenen Immobilie, insbesondere die Finanzbehörde, die Wirtschaftsbehörde, die Stadtentwicklungs- und Baubehörde, die Wirtschaftsförderung Bremen, das Projektbüro Innenstadt, Immobilien Bremen sowie die BRESTADT?

a) Welche Stelle ist für welche Aufgabe zur Entwicklung, Umbau und Nutzung der Immobilie zuständig?

Die Immobilie wurde durch das Sondervermögen Gewerbe erworben. Im Auftrag der SWHT ist die für das Sondervermögen geschäftsbesorgend tätige WFB mit der Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens beauftragt.

Für das Projekt wurde federführend durch die SWHT eine Arbeitsstruktur eingerichtet, die in einem ersten Schritt das Interessenbekundungsverfahren (siehe Frage 2, 3, 4)

abgestimmt hat. In diese Arbeitsstruktur sind bislang die Ressorts SF, SBMS, SUKW, SfK, SJV, SASJI sowie die SK und das Projektbüro Innenstadt (PIB) eingebunden. Entsprechend des Projektfortschrittes können weitere Beteiligte eingebunden werden.

b) Wer hat die Gesamtverantwortung?

Die Gesamtverantwortung liegt bei der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation.

7. Ist eine eigene Nutzung von Seiten der Stadt Bremen geplant, eine Vergabe über Erbaurechte oder eine Vermarktung?

Nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens im ersten Quartal 2025 wird auf der Basis dieses Verfahrens und der dann vorliegenden unverbindlichen Projektideen entschieden, ob das Grundstück in öffentlicher Trägerschaft verbleibt oder ob ein Verkauf (ggf. in Erbpacht) an das geeignetste Angebot erfolgt.

8. Ab wann ist eine Nutzung des Gebäudes möglich und für wann ist eine Nutzung geplant?

Die Nutzung des Gebäudes ist nach der Übergabe der Immobilie durch die Post ab dem 1.12.2024 möglich.

Aufgrund des erfahrungsgemäß längeren Entwicklungszeitraums der Immobilie ist übergangsweise eine Zwischennutzung vorgesehen (siehe hierzu auch die Beantwortung zu Frage 12).

9. Wie hoch sind die laufenden Unterhaltskosten des Gebäudes?

Das Sondervermögen übernimmt die Immobilie erst zum 1.12.2024 und erhält mit der Lieferung der Immobilie die relevanten Unterlagen. Zu den Unterhaltskosten lässt sich daher derzeit noch keine valide Auskunft geben.

10. Wie hoch sind die allgemeinen Umbau- und Sanierungskosten? Besteht ein Verdacht, daß eine Schadstoffsanierung notwendig ist (z. B Asbest)?

Eine valide Kostenermittlung kann erst auf der Grundlage eines vorliegenden Nutzungskonzeptes und einer hierauf aufbauenden Bauplanung vorgenommen werden. Die bislang vorliegenden baulichen Untersuchungen haben keine Erkenntnisse dahingehend ergeben, dass eine umfangreiche Schadstoffsanierung erforderlich ist. Die Beauftragung weiterer Untersuchungen hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen befindet sich in Planung.

11. Welchen energetischen Standard besitzt das Gebäude? Welcher energetische Standard ist geplant? Was kostet eine entsprechende energetische Sanierung?

Die Immobilie erfüllt nicht die heutigen energetischen Anforderungen. Sie ist in einem der Bauzeit entsprechendem Zustand. Die Immobilie wäre bei einem Umbau den heutigen energetischen Anforderungen anzupassen. Eine valide Kostenermittlung kann erst auf der Grundlage eines vorliegenden Nutzungskonzeptes und einer hierauf aufbauenden Bauplanung vorgenommen werden.

12. Ist eine Zwischennutzung geplant?
13. Welche Pläne für eine Teil-Nutzung der Liegenschaft während der Umbauphase gibt es?

Die Fragen 12 und 13 werden gemeinsam beantwortet:

Die Post benötigt für einen Übergangszeitraum bis maximal 30.11.2026 die Möglichkeit, in dem Objekt die Postfach-Anlage (individuelle Postfächer für Selbstabholer) weiter zu betreiben. Hierfür werden kleinere Räume im Objekt benötigt. Die Einzelheiten sollen in einem noch abzuschließenden Nutzungsvertrag geregelt werden.

Aktuell wird zudem die Möglichkeit einer umfassenden Zwischennutzung bis zum endgültigen Um- oder Neubau der Domsheide 15 geprüft. Das Unternehmen Visionskultur gemeinnützige GmbH (Visionskultur) ist an einer Zwischennutzung interessiert. Es betreibt aktuell den Creative Hub in der Immobilie der ehemaligen Prof. Hess Kinderklinik, die durch die GEWOBA erworben wurde. Der Umbau dieser Immobilie soll ab dem kommenden Jahr beginnen, so dass Visionskultur für den Creative Hub, der sich innerhalb von wenigen Jahren zu einem wichtigen Baustein der Bremer Kreativ- und Gründungszene mit aktuell über 300 Projekten entwickelt hat, alternative Räumlichkeiten benötigt. Visionskultur untersucht derzeit gemeinsam mit der WFB die Eignung des Postamts 1 für eine Zwischennutzung, in die ggf. auch weitere Zwischennutzende wie z.B. die StartUp-Factory eingebunden werden könnten.

14. Wie viele Mitarbeiter der verschiedenen Stellen sind mit der Organisation einer Entwicklung, einer Nutzung bzw. einer Zwischennutzung betraut?

Wie in der Antwort zur Frage 6a) erläutert, ist die für das Sondervermögen geschäftsbesorgend tätige WFB im Auftrag der SWHT federführend mit der Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens beauftragt. Alle sonstigen genannten beteiligten Stellen wurden im Rahmen der Abstimmung der Inhalte des Interessenbekundungsverfahrens einbezogen.

15. Mit welchen Kosten rechnet die Stadt für die Entwicklung des Gebäudes?

Eine valide Kostenermittlung kann erst auf der Grundlage eines vorliegenden Nutzungskonzeptes und einer hierauf aufbauenden Bauplanung vorgenommen werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist zudem noch unklar, ob das Projekt durch die öffentliche Hand oder durch Private entwickelt wird.

16. Welche Wegepunkte bis hin zu einer neuen Nutzung des Gebäudes gibt es und wie ist der Zeitplan?

Siehe hierzu die Beantwortung zu den Fragen 2, 3, 4 und 7 und den Frage 12 und 13.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.