

Mitteilung des Senats

Vergabe und finanzielle Auswirkungen im Neuen Hulsberg-Viertel

Kleine Anfrage der CDU vom 13.11.2025
und Mitteilung des Senats vom 23.12.2025

Vorbemerkung der fragestellenden Fraktion:

Das Neue Hulsberg-Viertel ist eines der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte Bremens. Auf dem ehemaligen Klinikgelände entstehen neue Wohn-, Arbeits- und Grünflächen. In der öffentlichen Diskussion stehen derzeit insbesondere Fragen zur Vergabe der noch verbliebenen Grundstücke sowie zu den finanziellen Auswirkungen möglicher Erbbaurechtsvergaben. Dabei geht es sowohl um die Handlungsfähigkeit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft (GEG) und der Gesundheit Nord (GeNo) als auch um die Steuerungsinteressen und den Einsatz öffentlicher Mittel.

Der Senat beantwortet die Fragen wie folgt.

1. Welche Grundstücke und Baufelder im Neuen Hulsberg-Viertel sind nach aktuellem Stand noch nicht verkauft oder vergeben, und wie groß sind diese Flächen jeweils (bitte auch die bereits verkauften bzw. vergebenen (inkl. Erlöse) auflisten)?

Im Folgenden werden für die noch nicht verkauften Grundstücke die jeweiligen Erlöse, je nach Verfahrensstand, entweder als gutachterlich ermittelter Verkehrswert oder als vorläufiger Schätzwert dargestellt.

Noch nicht verkauft:

Baufeld	Grundstücksfläche in m ²	Wert in TEUR 1: Wertgutachten 2: Schätzwert
N Nord	2.546	2.830 ²
O Nord und Süd	4.978	6.790 ²

Verkaufsverfahren in Vorbereitung:

Baufeld	Grundstücksfläche in m ²	Wert in TEUR 1: Wertgutachten 2: Schätzwert
G „Am Louise Aston Park“	3.455	5.591 ¹
Haus 25 Alte MTA Schule	1.509	900 ¹
K und L „Quartier Am Schwarzen Meer“	9.017	8.903 ¹

Im Verfahren:

Hinweis: Der zu erwartende Verkaufserlös für Haus 11 und Baufeld C Süd wurde dem Senat vertraulich berichtet und wird in der noch folgenden Gremienbefassung nicht öffentlich vorgelegt.

Baufeld	Grundstücksfläche in m²	Wert in TEUR 1: Wertgutachten 2: Schätzwert
Haus 11 Betriebsratsgebäude	413	
C Süd	1.504	
C Nord	2.402	3.903 ¹
Haus 30 Alte Werkstätten	2.115	1.570 ¹
Haus 39 Alte Station 21	1.606	1.116 ¹
N Süd	4.041	4.860 ¹

In der Sondierung:

Baufeld	Grundstücksfläche in m²	Wert in TEUR 1: Wertgutachten 2: Schätzwert
Parkhaus am KBM	rd. 5.300	4.700 ²
S BiAk	rd. 2.000	5.300 ²
Haus 7 Alte HNO	8.245	3.640 ²
R Quartiersgarage BISMARCK	1.652	1.200 ²

Verkauft:

Hinweis: Da mit einzelnen Käufer*innen Stillschweigen über den Kaufpreis vereinbart wurde, kann hier nur ein Gesamterlös genannt werden.

Baufeld	Grundstücksfläche in m²	Wert insgesamt TEUR
Ärztehaus	1.889	
Sorgenfrei 1	244	
Haus 8, E, F, B2, B3 (St.-Jürgen-Quartier)	28.902	
M2 KARL	1.702	
M1 Quartiersgarage FRIEDRICH-KARL	1.338	
Haus 42 Alte Dermatologie	3.948	
Haus 37 Alte Prof.-Hess-Kinderklinik	6.625	
Haus 38A Kinderklinik Friedrich-Karl	4.580	
Haus 24 Alte Pathologie	1.676	
H FRIDA	2.838	
GESAMTERLÖS aus bisherigen Verkäufen		53.267

2. Welche dieser Flächen sollen nach Auffassung des Senats bzw. der Koalitionsfraktionen künftig im Erbbaurecht vergeben werden?

Für die Vergabe der Grundstücke Haus 11 und C Süd laufen aktuell Kaufvertragsverhandlungen zwischen der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. (GEG) und Immobilien Bremen (IB), die den Ankauf im Auftrag des Sondervermögens Infrastruktur

(SV Infra) der Stadtgemeinde Bremen vorbereiten. Für weitere Flächen ist derzeit keine Vergabe im Erbbaurecht vorgesehen.

3. Wie hoch sind die jeweils kalkulierten Verkaufserlöse dieser Flächen, und welche Auswirkungen hätte ein Verzicht auf die Veräußerung zugunsten einer Erbbaurechtsvergabe auf die Liquidität der GEG bzw. der GeNo?
4. In welcher Größenordnung würde der GeNo bei Umsetzung der Erbbaurechtspläne nach derzeitiger Bewertung Einnahmen entgehen (bitte Gesamtsumme und Bandbreite angeben)?

Die Fragen 3 und 4 werden zusammengefasst wie folgt beantwortet.

Der zu erwartende Verkaufserlös wurde dem Senat vertraulich berichtet und wird in der noch folgenden Gremienbefassung nicht öffentlich vorgelegt. Für GEG und Gesundheit Nord gGmbH (GeNo) hat die Vergabe im Erbbaurecht keine Auswirkung auf die Liquidität, da die Grundstücke an das SV Infra veräußert werden und erst von dort die Vergabe im Erbbau-recht erfolgt. Würde man die Grundstücke in einem Bieterverfahren verkaufen, könnten durch das wettbewerbliche Marktgeschehen höhere Erlöse erzielt werden. Auf diese Möglichkeit wird verzichtet.

5. Wie hoch beziffert der Senat die Refinanzierungskosten der Erschließung im Huls-berg-Viertel, und wie sind diese derzeit gegenfinanziert?

Die Gesamtprojektkosten liegen nach derzeitiger Planung bei TEUR 62.000. Diese Kosten werden durch die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen finanziert.

6. Welche finanziellen Verpflichtungen bestehen zwischen der GeNo, der GEG und der Freien Hansestadt Bremen (Land und Stadtgemeinde) im Hinblick auf die Grund-stücksveräußerungen?

Es besteht zwischen GeNo und GEG die vertragliche Regelung, dass abzüglich aller Projekt-kosten die dann verbleibenden Erlöse der GeNo zugutekommen.

7. In welcher Form wurden bisher Baugemeinschaften oder Genossenschaften im Huls-berg-Viertel durch öffentliche Mittel, Förderprogramme oder verbilligte Grundstücks-vergaben unterstützt?

7.a) Zu „verbilligten Grundstücksvergaben“:

Laut städtebaulichem Vertrag müssen die für Baugemeinschaften vorgesehenen Grundstü-cke zum vom unabhängigen Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert vergeben wer-den. Die Vergabe erfolgt unter Leitung der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SBMS) und der Eigentümerin GEG nach dem Prinzip des „besten Konzepts“. Das bedeutet: Die Stadtgemeinde Bremen erhält den vollen, nicht verbilligten Verkehrswert der Grundstü-cke. Würde man die Grundstücke in einem Bieterverfahren verkaufen, könnten durch das wettbewerbliche Marktgeschehen höhere Erlöse erzielt werden. Auf diese Möglichkeit wird verzichtet. Dieses Verfahren entspricht zugleich der Richtlinie zur Vergabe öffentlicher Grundstücke an Baugemeinschaften der Stadtgemeinde Bremen.

7.b) Förderung durch öffentliche Mittel:

Mit den Projekten KARL und FRIDA wurden bislang zwei Grundstücke an Baugemeinschaf-ten vergeben. Das Genossenschaftsprojekt KARL hat Fördermittel der Genossenschaftsför-derung in Höhe von rund 1,7 Mio. Euro in Anspruch genommen.

8. In welcher Höhe rechnet der Senat mit weiteren öffentlichen Zuschüssen, falls künftig alle noch freien Flächen an Baugemeinschaften im Erbbaurecht vergeben würden?

Der Städtebauliche Vertrag und die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen sehen keine Vergabe von Erbbaurechten durch die GEG vor. Insofern ist für die GEG davon auszugehen, dass alle noch freien Flächen für Baugemeinschaften veräußert werden und insofern kein Zuschussbedarf entsteht.

Aktueller Stand: Alle für Baugemeinschaften vorgesehenen und noch nicht vermarkteten Grundstücke wurden am 27.10.2025 entsprechend der Vorgaben des Städtebaulichen Vertrages als Verkaufsgrundstücke für Baugemeinschaften ausgeschrieben. Aufgrund der aktuellen Interessensbekundungen ist bei diesem Verfahren nicht davon auszugehen, dass noch Grundstücke für Baugemeinschaften nach Abschluss des Verfahrens im Eigentum der GEG verbleiben und somit auch keine öffentlichen Zuschüsse zu erwarten sind.

9. Wie bewertet der Senat den Zielkonflikt zwischen dem langfristigen Erhalt städtischer Steuerungsmöglichkeiten und den kurzfristig erforderlichen Einnahmen der GeNo?

Die Stadtgemeinde Bremen hat verschiedene Steuerungsmöglichkeiten. Bereits genutzt wurden diese im Rahmen des Bebauungsplans und des Städtebaulichen Vertrages zum Erreichen der städtebaulichen Ziele, darunter ein ausgewogener Wohnungsmix mit anteiligen kostengünstigen Wohnungen.

Der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung ist es in einem Fall bereits gelungen, die Weichen für eine Erbbaurechtslösung zu stellen. Der grundsätzliche Zielkonflikt zwischen den städtischen Steuerungsmöglichkeiten und den Einnahmemöglichkeiten für die Gesundheit Nord konnte durch die bisherigen Maßnahmen des Senats abgemindert werden. Angesichts der geringeren prognostizierten Einnahmen für die GeNo in den kommenden Jahren aufgrund gestiegener Kosten und Projektlaufzeit, die nur einen geringen Teil des jährlichen Defizits ausmachen, und den weitreichenden Steuerungsmöglichkeiten für den Senat durch den Erhalt der Grundstücke in städtischer Hand, scheint der Zielkonflikt überschaubar.

10. Welche Abstimmungen hat es bisher zwischen der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz (als Aufsichtsratsvorsitzende der GeNo) und der Senatorin für Bau, Stadtentwicklung und Mobilität zu diesem Thema gegeben?

Die Frage der Vergabe weiterer Grundstücke im Erbbaurecht wurde zwischen den Häusern, auch unter Hinzuziehen des Finanzressorts intensiv erörtert. In der Vergangenheit scheiterte eine Umsetzung an fehlenden Haushaltsmitteln.

11. Wie will der Senat sicherstellen, dass die GeNo trotz wegfallender Verkaufserlöse ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen und ihren Versorgungsauftrag weiterhin wahrnehmen kann?

Die GeNo befindet sich aufgrund ihrer negativen Betriebsergebnisse in der Restrukturierung mit dem Ziel, mittelfristig wieder ein positives Betriebsergebnis zu erzielen. Aufgrund dieser prekären Finanzlage hat die GeNo die ihr vertraglich zustehenden Verkaufserlöse in ihrer Mittelfristplanung fest eingeplant. Wegfallende Verkaufserlöse müssten daher ausgeglichen werden.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt Kenntnis.