

**Kleine Anfrage** der Fraktion der SPD vom 13. Juli 2000

**Innenentwicklung – Verkauf städtischer Grundstücke**

Wir fragen den Senat:

1. Wie bewertet der Senat die Vermarktung städtischer Immobilien sowie Wohnungsbau- und Gewerbegrundstücke im Zusammenhang mit einer Forcierung der Innenentwicklung?
2. Welche Immobilien sowie Wohnungsbau- und Gewerbegrundstücke in städtischem Besitz stehen in den einzelnen Stadtteilen zur Verfügung bzw. können benannt werden?
3. Wo und in welcher Form können sich potentielle Bauherren über Verfügbarkeit und Nutzungsmöglichkeit städtischer Grundstücke und Immobilien informieren?
4. Wie bzw. durch wen erfolgt die Festsetzung des jeweiligen Grundstückspreises?
5. Wie bzw. durch welche Medien erfolgt die Vermarktung?
6. Was spricht – vor dem Hintergrund einer effektiven Realisierung von Innenentwicklungsmaßnahmen – im Einzelfall für bzw. gegen den Verzicht auf eine Ausschreibung?
7. Wie bewertet der Senat den Vorschlag, alle in einem Stadtteil verfügbaren Grundstücke und Immobilien zeitgleich auszuschreiben, falls eine Ausschreibung geboten sein sollte?

Cornelia Wiedemeyer, Dr. Sieling, Böhrnsen und Fraktion der SPD

D a z u

**Antwort des Senats** vom 22. August 2000

1. Wie bewertet der Senat die Vermarktung städtischer Immobilien sowie Wohnungsbau- und Gewerbegrundstücke im Zusammenhang mit einer Forcierung der Innenentwicklung?

Im Bereich des Wohnungsbaus sowie im Gewerbebau genießt die Innenentwicklung seit geraumer Zeit Priorität. Die zur Verfügung stehenden Flächen sowie die Flächen, die durch Umstrukturierungen für eine anderweitige Nutzung vorgesehen sind, werden umgehend einer Vermarktung zugeführt. Im Vorfeld sind dazu Gespräche zwischen allen Beteiligten und der Ortspolitik erforderlich sowie damit verbunden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Weitere Möglichkeiten einer zeitlichen Forcierung werden in diesem komplexen Zusammenspiel aller Beteiligten nicht gesehen.

2. Welche Immobilien sowie Wohnungsbau- und Gewerbegrundstücke in städtischem Besitz stehen in den einzelnen Stadtteilen zur Verfügung bzw. können benannt werden?

a) Wohnungsbaugrundstücke

Die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH verwaltet für die Stadtgemeinde Bremen die bebauten und unbebauten Grundstücke des allgemeinen Grundvermögens.

Eine Übersicht über die bebauten Grundstücke für Wohnzwecke und Mischnutzung zeigt die Anlage 1.

Die Anlage 1 a gibt einen Überblick über die unbebauten Grundstücke für Wohnbauzwecke und Mischnutzung.

b) Gewerbegrundstücke

Die Bremer Gewerbeflächen-Gesellschaft mbH (BGG) verwaltet für die Stadtgemeinde Bremen bebaute und unbebaute Grundstücke des gewerblichen allgemeinen Grundvermögens.

Eine Übersicht über die bebauten Gewerbegrundstücke zeigt die Anlage 2.

Die unbebauten Grundstücke befinden sich in Gebieten, die als Gewerbeflächen ausgewiesen sind oder künftig als Gewerbeflächen erschlossen werden. Die Anlage 2 a gibt einen Überblick über die Flächen, die gegenwärtig bei der Bremer Wirtschaftsförderung mbH (WfG) zur Vermarktung anstehen.

Im Hafensbereich stehen darüber hinaus folgende Gewerbegrundstücke zur Verfügung:

Gewerbegrundstücke	Anzahl	Größe
Grambker Schleife	11	70.818 m <sup>2</sup>
Hemelingen	15	83.824 m <sup>2</sup>
Umstrukturierungsfläche		
Hafenreviere rechts der Weser	9	ca. 52 ha

3. Wo und in welcher Form können sich potentielle Bauherren über Verfügbarkeit und Nutzungsmöglichkeit städtischer Grundstücke und Immobilien informieren?

Ansprechpartner für städtische Immobilien für Wohnzwecke ist die GBI. Hier können sich Interessenten persönlich, telefonisch oder schriftlich nach einzelnen Immobilien erkundigen.

Bei den städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau gibt es eine enge Kooperation mit dem Senator für Bau und Umwelt. Dazu werden frühzeitig mit dem Ressort sowie dem Fachbereich Stadtplanung die Grundzüge der Planung erörtert und Verfahren festgelegt.

Handelt es sich um größere Areale, die für Bauträger oder Investoren gedacht sind, wird mit einer gezielten Bauleitplanung alles Erforderliche für eine spätere Ausschreibung der Fläche festgelegt. Dabei wird unterschieden, ob die Fläche zum Rohbauland (ohne Erschließung) oder ob die Fläche erschlossen angeboten werden soll.

Handelt es sich um Flächen, die im Rahmen des Schwerpunktprogrammes „Bremer bauen in Bremen“ für potenzielle Einzelwerber seitens der Stadt angeboten werden sollen, sind Kontakte und Ansprechpartner die GBI sowie das Bauressort, Referat Wohnungsbau. Hier werden Interessenten über den Planungsstand informiert und können sich in Listen vormerken lassen.

Da die Nachfrage speziell nach Einzelgrundstücken für bauträgerfreies Bauen sehr groß ist, werden zurzeit Überlegungen angestellt, wie Informationen an einer Stelle gebündelt erfolgen können. Erste Gespräche sind mit der Zielsetzung geführt worden, die neuen Medien zu nutzen, d. h. die Einrichtung einer Web-Site im Internet. Hier besteht seitens des Bauressorts die Vorstellung, eine Übersicht über die städtischen Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen einzurichten, der alle Informationen bezüglich des Zeitpunktes der Be-

reitstellung, des Planungsrechtes sowie der Kaufpreissammlung der Kataster und Vermessung Bremen (KVB) zu entnehmen sind.

Mit den Vertretern der Wohnungswirtschaft soll erörtert werden, inwieweit diese Informationen durch die Angebote der Wohnungswirtschaft erweitert werden können. In diesem Zusammenhang sind auch Fragen zu klären, wie dieses Informationssystem personell und finanziell abgewickelt werden kann.

Für Gewerbegrundstücke erfolgt die Information potenzieller Interessenten (Unternehmen/Investoren) im Rahmen der Akquisitionsaktivitäten der Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG) und im Rahmen der Bestandsentwicklung Bremer Unternehmen und Existenzgründer direkt über die WfG.

Eine weitere Form der Erst-Information ergibt sich aus der Darstellung der Gewerbebestände im Internet. Hier erhalten interessierte Unternehmen einen komprimierten Überblick über Standorteigenschaften und Ansprechpartner.

Beim Senator für Wirtschaft und Häfen – Bereich Häfen – können sich interessierte Unternehmen über die Verfügbarkeit und Nutzungsmöglichkeiten städtischer Grundstücke und Immobilien in den Hafengebieten informieren.

4. Wie bzw. durch wen erfolgt die Festsetzung des jeweiligen Grundstückspreises?

Die Festsetzung des jeweiligen Grundstückspreises erfolgt durch eine Verkehrswertempfehlung der Kataster und Vermessung Bremen bzw. durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Bremen.

5. Wie bzw. durch welche Medien erfolgt die Vermarktung?

Die Vermarktung der städtischen Wohnungsbaugrundstücke erfolgt über die GBI. In der Regel werden die Grundstücke in den Samstag-Ausgaben des Weser-Kuriers/der Bremer Nachrichten angeboten. Bei Grundstücken für Bauträger und Investoren erfolgt die Veräußerung zum Höchstgebot. Bei den bauträgerfreien Grundstücken für Einzelwerber laufen Vorbereitungen zwischen dem Bauressort und dem Finanzressort, diese Grundstücke nicht mehr zum Höchstgebot, sondern zu einem festgelegten Preis zu veräußern. Dieser Preis soll von der KVB ermittelt werden.

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke erfolgt über standortspezifische Informationsunterlagen und PR-Aktivitäten. Dies können sein Informationsbroschüren, Darstellungen im Internet, Messebeteiligungen, Präsentationen/Vorträge, Artikel in Fachzeitschriften, Presseberichte und -informationen.

Die gezielte Vermarktung einzelner Grundstücke erfolgt zudem durch öffentliche Ausschreibungen und die zielgerichtete Ansprache möglicher Investoren. Daneben wird mit bestehenden Betrieben über den Ankauf benachbarter Grundstücke im Zuge der Betriebserweiterung oder anderer Gewerbestandorte bei Betriebsverlagerung verhandelt.

Der WfG in der Innenstadt bekannte städtische Grundstücke/Immobilien sind Bestandteil des Sofortprogramms Innenstadt und Nebenzentren; sie sind einem breiten Publikum bekannt. Für die Vermarktung stehen Broschüren als Teil des Sofortprogramms Innenstadt und Nebenzentren zur Verfügung. Der „Einzelhandelsreport“ und der „Büromarktreport“ werden speziell als Marketinginstrument zur Ansprache und Information von Investoren und Unternehmen eingesetzt.

In den Hafengebieten Grambker Schleife und Hemelinger Hafen erfolgt die Vermarktung über einen Makler. Im Hohentorshafen werden die gewerblichen Flächen an die ansässigen erbbauberechtigten Gewerbetreibenden veräußert. Dies erfolgt über einen entsprechenden Vertrag mit einem Makler.

In dem Umstrukturierungsbereich Hafenreviere rechts der Weser (Europahafen/Überseehafen) werden für die Vermarktung der einzelnen Standorte und Flächen alle aussichtsreichen Wege ausgeschöpft. Sie wird federführend von dem zukünftigen Entwicklungsträger betrieben, der hierbei die Zusammenarbeit mit professionellen Partnern suchen wird.

Hierzu zählen insbesondere:

- die bremischen Wirtschaftsförderungseinrichtungen (BIG/WfG) mit ihren internationalen Vertretungen und Kontakten;
- private Entwicklungsträger, die mit der Entwicklung konkreter Standorte und Projekte auch das jeweilige Vermarktungsrisiko übernehmen werden;
- Finanzdienstleister, die an der Finanzierung der hohen öffentlichen Investitionen auch unter dem Gesichtspunkt ihres Potenzials für die Gewinnung von Investoren und Endnutzern beteiligt werden;
- Partner aus dem Bereich der Immobilienvermittlung, die einschlägige internationale Erfahrungen auf dem Gebiet der Vermarktung von Gewerbeflächen und Konversionsstandorten vorweisen können;
- für die Vermarktung von Wohnstandorten bremische Wohnungsbau-Gesellschaften.

6. Was spricht – vor dem Hintergrund einer effektiven Realisierung von Innenentwicklungsmaßnahmen – im Einzelfall für bzw. gegen den Verzicht auf eine Ausschreibung?

Die Beurteilung, ob bei Wohngrundstücken ein Verzicht auf eine Ausschreibung bei dem einen oder anderen Grundstück sinnvoll ist, obliegt der Einzelfallbetrachtung. Es kann bei bestimmten Grundstücken hilfreich sein, von einer Ausschreibung Abstand zu nehmen, um kurzfristig zu einer Entscheidung zu kommen. Wenn diese Notwendigkeit entsteht, handelt es sich in der Regel um Flächen, die mit enormen Problemen behaftet sind und die sich schwer vermarkten lassen. Sollte sich für eine derartige Fläche ein Investor interessieren, der kurzfristig um eine Entscheidung bittet, sollte von einer Ausschreibung zum Höchstgebot Abstand genommen werden. Da in der Regel die Wertempfehlung der KVB zunächst die Ausgangsbasis für die Gespräche mit diesem Investor ist, bewegen sich die Einnahmen ca. im Rahmen der üblichen Verkaufsergebnisse. Nur Extremfälle rechtfertigen einen Abschlag.

Gewerbegrundstücke werden grundsätzlich nicht ausgeschrieben, weil hierfür keine vergleichbaren Marktpreise existieren. Des Weiteren bietet nur eine Vergabe ohne bedingungsloses Bietverfahren die Möglichkeit, die Struktur der Gewerbegebiete aktiv zu gestalten und auf die Art des ansiedelnden Gewerbes Einfluss zu nehmen.

7. Wie bewertet der Senat den Vorschlag, alle in einem Stadtteil verfügbaren Grundstücke und Immobilien zeitgleich auszuschreiben, falls eine Ausschreibung geboten sein sollte?

Auf der Grundlage der Beschlüsse des Grundstücksausschusses der Finanzdeputation vom 28. Juni und 13. Juli 1990 werden Baugrundstücke bzw. Baugebiete, deren Bebauung planungsrechtlich ausgewiesen und deren Erschließung finanziell und von der Durchführung her gesichert sind, grundsätzlich zügig ausgeschrieben.

Von einer zeitgleichen Ausschreibung aller städtischen Flächen eines Stadtteiles an Investoren und Bauträger sollte Abstand genommen werden. Es ist zu befürchten, dass dann stärkere Preisabsprachen erfolgen und Mehrerergebnisse bei einer guten Annahme des Baugebietes finanziell seitens der Stadtgemeinde nicht abgeschöpft werden können.

Die Praxis hat gezeigt, dass zeitliche Abstände bei der Planung von größeren Wohnungsbauflächen sinnvoll sind, um evtl. Erkenntnisse aus der Nutzung oder der Nachfrage in andere Bereiche des Stadtteiles mit einfließen zu lassen. Als Beispiel wird hier auf den BP 1995 Arsten-Südwest verwiesen. In dem 3. Teil des BP (Teil C) sind als Konsequenz der veränderten Nachfrage Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser planungsrechtlich festgelegt worden. In diesem Teil werden wegen der guten Nachfrage die Grundstücke auch zu höheren Werten angeboten als in den ersten beiden Teilen.

Eine zeitgleiche Ausschreibung wäre lediglich für Baugrundstücke denkbar, die für Einzelerwerber, d. h. das bauträgerfreie Bauen gedacht sind. Hier könnte der Bauinteressent dann zwischen einzelnen Flächen eines Stadtteiles abwägen.

# Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH

Bebaute Grundstücke des allgemeinen Grundvermögens  
für Wohnzwecke und Mischnutzung

Stadtbezirk	frei	
	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Anzahl der Grundstücke
<b><u>Nord</u></b> (Ortsamtsbezirke Lesum, Vegesack, Blumenthal)	20593	44
<b><u>Mitte</u></b> (Ortsamtsbezirke östliche Vorstadt, Ost)	370	5
(Ortsamtsbezirke Sebaldsbrück, Hemelingen, Osterholz)	4240	12
<b><u>West</u></b> (Ortsamtsbezirke Walle, Gröpelingen, Oslebshausen)	2100	8
<b><u>Süd</u></b> Ortsamtsbezirke Obervieland, Neustadt, Seehausen, Huchting)	24600	22
zusammen:	51903	91

# Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH

Freie unbebaute Grundstücke des allgemeinen Grundvermögens für Wohnbauzwecke und Mischgebietzwecke sowie Minimalgrundstücke

Stadtbezirk	frei	
	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Anzahl der Grundstücke
<b><u>Nord</u></b> (Ortsamtsbezirke Lesum, Vegesack, Blumenthal)	41761	30
Baugebiete: Steingutstraße / Mahlstedtstraße	16597	26
<b><u>Mitte / Ost</u></b> (Ortsamtsbezirke Mitte / östliche Vorstadt, Hemelingen, Sebaldsbrück, Osterholz)	26500	42
Baugebiete: Osterholzer Heerstraße	18774	nicht geteilt
Saarstraße	5000	nicht geteilt
Uppe Angst	16800	22
<b><u>West</u></b> (Ortsamtsbezirke Walle, Gröpelingen, Oslbeshausen)	13274	28
<b><u>Süd</u></b> Ortsamtsbezirke Obervieland, Neustadt, Seehausen, Huchting)	46706	57
Baugebiete: Arsten-Südwest	92600	nicht geteilt
Kuhweidedamm	21300	nicht geteilt
Huckelriede / Am Damacker	4770	nicht geteilt
Obervielander Str. / Kloßkampsweg	19595	nicht geteilt
zusammen:	323677	

## Bremer Gewerbeflächen-Gesellschaft mbH ("BGG")

### Übersicht der bebauten städtischen Grundstücke des gewerblichen allgemeinen Grundvermögens in Treuhandverwaltung der BGG

Grundstück	Stadtteil	Bemerkungen	verkäuflich
Osterhop 13	Hemelingen	Objekt ist vermietet	ja
Osterhop 41	Hemelingen		ja
Am Rosenberg 33 a	Hemelingen	Objekt ist vermietet	nein
Zum Panrepel 13	Hemelingen	größtenteils Leerstand	ja
Duckwitzstraße 50	Neustadt	Wohnhaus, angekauft im Zusammenhang mit dem Bau der BAB 281, von der Planung aber nicht betroffen	ja
Richard-Dunkel-Straße 55	Neustadt	Ankauf für den Bau der BAB 281, planungsbetroffen	nein
Süderstraße 7	Neustadt	Objekt ist teilweise vermietet, planungsbetroffen, Straßenverbreiterung	teilweise
Ermlandstraße 59	Blumenthal	Objekt ist vermietet	ja
Rönnebecker Straße 59-73	Blumenthal	größtenteils Leerstand	ja
Bernhardtring 8/9	Blumenthal	Objekt ist vermietet	nein
Georg-Bitter-Straße (TÜV-Gelände)	Östliche Vorstadt	Objekt ist teilweise vermietet, planungsbetroffen	ja
Gustav-Detjen-Allee 10	Findorff	Objekt ist vermietet, Stadthalle	nein
Bürgerweide (CCB)	Findorff	Objekt ist vermietet	nein

Stand: 31.07.2000

## Bremer Gewerbeflächen-Gesellschaft mbH ("BGG")

Freie und reservierte unbebaute Grundstücke des gewerblichen allgemeinen Grundvermögens nach Stadtbezirken und Stadtteilen in der Stadt Bremen

Stadtbezirk	Stadtteil	frei		reserviert		Gesamt	
		Fläche in ha	Anzahl d. Grundst.	Fläche in ha	Anzahl d. Grundst.	Fläche in ha	Anzahl d. Grundst.
Nord	Blumenthal	7,40	8	1,40	5	8,80	13
	Burglesum	2,20	8	1,10	5	3,30	13
	Vegeack	0,60	2	0,50	5	1,10	7
<b>Gesamt</b>		<b>10,20</b>	<b>18</b>	<b>3,00</b>	<b>15</b>	<b>13,20</b>	<b>33</b>
Ost	Hemelingen	1,10	2	0,00	0	1,10	2
	Horn-Lehe	3,30	4	3,00	6	6,30	10
	Oberneuland	2,00	3	0,60	2	2,60	5
	Osterholz	0,90	1	1,60	6	2,50	7
<b>Gesamt</b>		<b>7,30</b>	<b>10</b>	<b>5,20</b>	<b>14</b>	<b>12,50</b>	<b>24</b>
Süd	Huchting	0,20	1	0,00	0	0,20	1
	Neustadt	3,40	4	2,40	5	5,80	9
	Obervieland	2,20	3	0,00	0	2,20	3
	Seehausen	25,30	9	7,60	3	32,90	12
	Strom	5,00	3	16,70	12	21,70	15
	Woltmershausen	1,20	3	0,40	2	1,60	5
<b>Gesamt</b>		<b>37,30</b>	<b>23</b>	<b>27,10</b>	<b>22</b>	<b>64,40</b>	<b>45</b>
West	Gröpelingen	3,10	5	1,50	3	4,60	8
<b>Gesamt</b>		<b>3,10</b>	<b>5</b>	<b>1,50</b>	<b>3</b>	<b>4,60</b>	<b>8</b>
<b>Ges. Stadt</b>		<b>57,90</b>	<b>56</b>	<b>36,80</b>	<b>54</b>	<b>94,70</b>	<b>110</b>

Stand: 31.07.2000

Quelle: Gewerbeflächen-Management-Programm (GMP)