

Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 21. Dezember 2001

Sachstand Siemens-Hochhaus

Wir fragen den Senat:

1. Städtebauliche Aspekte

- 1.1 Im Frühjahr 1997 hat der Senat den Senator für Bau gebeten, in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, ein umfassendes Konzept zur Aufwertung im Umfeldbereich des Siemens-Hochhauses zu entwickeln, „zwecks attraktiver städtebaulicher Einbringung des angestrebten bürgerbezogenen Dienstleistungszentrums in der Bahnhofsvorstadt“ zu erreichen (Beschluss des Senats vom 11. März 1997, Anlage zur Vorlage 14/123 S für die Sitzung der städtischen Finanzdeputation am 15. April 1997).

Was hat das Konzept ergeben?

- 1.2 Sind im Kaufvertrag zwischen BIG und der Firma Zechbau AG Aussagen über Auflagen zur Umfeldgestaltung/Basementbereich des Siemens-Hochhauses getroffen worden und wenn ja, welche?
- 1.3 Welche Verpflichtungen sollten daraus von der Stadt für die öffentlichen Umfeldbereiche, welche Maßnahmen sollten vom Eigentümer des Siemens-Hochhauses im Basementbereich übernommen werden?
- 1.4 Steht der Senat in Verhandlungen mit dem neuen Eigentümer Columbus Capital über die Gestaltung des Basementbereichs des Siemens-Hochhauses sowie die städtebauliche Einbindung und die Aufwertung des Umfeldes des Siemens-Hochhauses? Wenn ja, mit welchen Zielen und gegebenenfalls Ergebnissen?
- 1.5 Welche Mittel sind für diese Belange von Seiten der Stadt eingeplant worden? Wo sind die erforderlichen Mittel im Haushalt eingestellt worden?

2. Gründe für den wiederholten Eigentümerwechsel seit 1997

- 2.1 Welche Gründe waren aus der Sicht des Senats ausschlaggebend für den Ankauf des Siemens-Hochhauses durch die HIBEG?
- 2.2 Aus welchen Gründen hat die BIG das Siemens-Hochhaus an die Firma Zechbau AG weiterverkauft?
- 2.3 Wurde eine Ausschreibung vorgenommen? Wer hat über den Zuschlag an die Firma Zechbau AG entschieden, und was waren die Gründe für den Zuschlag?
- 2.4 Welche Regelungen wurden im Vertrag mit der Zechbau AG bezüglich eines eventuellen Weiterverkaufs getroffen? Warum wurde auf die Einräumung eines Vorkaufsrechtes für die Stadt Bremen verzichtet?
- 2.5 Hat der Senat Kenntnis über die Gründe für den Verkauf des Siemens-Hochhauses durch die Firma Zechbau AG an die Firma Columbus Capital, München, und wenn ja, welche Gründe lagen vor?
- 2.6 Wie bewertet der Senat den Verkauf der Immobilie Siemens-Hochhaus an die Münchener Columbus Capital?

3. Betriebswirtschaftliche Aspekte

- 3.1 Zu welchem Preis (Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten) hat die Stadt Bremen bzw. die HIBEG das Siemens-Hochhaus im Jahr 1997 erworben?
- 3.2 Zu welchem Preis wurde das Siemens-Hochhaus an die Firma Zechbau AG weiter verkauft?
- 3.3 Ist im Kaufvertrag zwischen der BIG und der Zechbau AG eine Zusicherung des Senats über die Anmietung der Flächen im Siemens-Hochhaus durch städtische Behörden enthalten, und wenn ja, auf welche Dauer?
- 3.4 Wurde eine solche Anmietungs-Zusage mit einer vertraglich gesicherten Gegenleistung durch die Firma Zechbau AG verknüpft? Wenn ja, welche?
- 3.5 Gelten für den neuen Eigentümer weiterhin die Zusicherungen über die Nutzung des Gebäudes durch Behörden? Ist eine Verpflichtung in Bezug auf die Umfeld- und Basementgestaltung auch Gegenstand des Vertrages mit der Columbus Capital?
- 3.6 Wurde eine Nettokaltmiete vereinbart? Wenn ja, wie hoch und mit welcher Steigerungsrate war die Nettokaltmiete vereinbart?
- 3.7 Liegen dem Senat Kenntnisse über die Höhe der Nebenkostenabrechnung der Firma Siemens vor? Hat der Senat Annahmen getroffen, in welcher Höhe Nebenkosten pro m² für die Anmietung der Flächen im Siemens-Hochhaus anfallen werden, und wenn ja welche?
- 3.8 Hat der Senat Kenntnis über den finanziellen Aufwand der Firma Zechbau AG für die Sanierung des Siemens-Hochhauses? Wenn ja, wie hoch waren die Kosten?
- 3.9 Hat der Senat Kenntnis von der Höhe des Kaufpreises, zu dem die Firma Columbus Capital das Siemens-Hochhaus erworben hat? Wenn ja, wie hoch war der Kaufpreis?

4. Weitere Perspektiven

- 4.1 Welche Verwaltungsdienststellen sollen im Siemens-Hochhaus nach den derzeitigen Planungen untergebracht werden?
- 4.2 Wo sind diese Dienststellen bisher untergebracht?
 - a) Welche Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum?
 - b) Welche Flächen werden zurzeit zu welchem m²-Preis angemietet?
 - c) Welche dieser Flächen können durch Verkauf oder Abmietung zu welchem Zeitpunkt aufgegeben werden?

(Bitte a) und b) jeweils mit Angaben über den Umfang der Flächen in m²-Bruttogeschossfläche)
- 4.3 Welche Flächen werden im Siemens-Hochhaus für die jeweiligen Teile der Behörden genutzt werden (in m²-Bruttogeschossfläche unter Angabe des m²-Preises)?
- 4.4 Wann wird der Umzug der verschiedenen Dienststellen in das Siemens-Hochhaus stattfinden?
- 4.5 Wie hoch werden die Kosten des Umzugs je Behörde geschätzt? In welchen Haushaltsstellen sind die Mittel jeweils veranschlagt?
- 4.6 Hat der Senat Kenntnis darüber, ob es außer den Behörden noch weitere Mieter für das Siemens-Hochhaus geben wird? Wenn ja, welche?

Karin Krusche, Karoline Linnert und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

D a z u

Antwort des Senats vom 12. Februar 2002

1. Städtebauliche Aspekte

- 1.1 Im Frühjahr 1997 hat der Senat den Senator für Bau gebeten, in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, ein umfassendes Konzept zur Aufwertung im Umfeldbereich des Siemens-Hochhauses zu entwickeln, „zwecks attraktiver städtebaulicher Einbringung des angestrebten bürgerbezogenen Dienstleistungszentrums in der Bahnhofsvorstadt“ zu erreichen (Beschluss des Senats vom 11. März 1997, Anlage zur Vorlage 14/123 S für die Sitzung der städtischen Finanzdeputation am 15. April 1997).

Was hat das Konzept ergeben?

Für das Umfeld des Siemens-Hochhauses wurde eine Planung in mehreren Alternativen erarbeitet. Teil der Planung war der als Contrescarpe-Center zu entwickelnde Bereich. Die Verkehrserschließung wurde inzwischen entsprechend umgebaut. Die Bebauung bereitet der Investor zurzeit mit einem gutachterlichen Planungsverfahren vor.

Aus der Planung für das Umfeld ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Bauliche wie auch nutzungsmäßige Verbesserungen setzen erhebliche Eingriffe in die Eigentumsstruktur der Grundstücke voraus. Das Problem dabei ist, dass die Grundstücke wie auch die Bebauung nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Teileigentum aufgeteilt ist. Das Umfeld umfasst neun Grundstücke mit einem bis elf Teileigentümern, insgesamt 32 Teileigentümer.

Eine Zusammenlegung der Eigentumsanteile durch Ankauf erfordert einen längeren, nicht überschaubaren Zeitraum und einen entsprechenden Finanzierungsrahmen. Zurzeit wird dafür nach Prüfung durch die BIG keine Lösung gesehen. Sollten sich wesentliche Veränderungsmöglichkeiten in der Eigentumsstruktur anbahnen, werden diese durch darauf abzustimmende städtebauliche Konzepte unterstützt.

- 1.2 Sind im Kaufvertrag zwischen BIG und der Firma Zechbau AG Aussagen über Auflagen zur Umfeldgestaltung/Basementbereich des Siemens-Hochhauses getroffen worden, und wenn ja, welche?

Im Kaufvertrag zwischen der BIG und der Firma Zechbau AG sind keine Auflagen zur Umfeldgestaltung/Basementbereich des Siemens-Hochhauses getroffen worden.

- 1.3 Welche Verpflichtungen sollten daraus von der Stadt für die öffentlichen Umfeldbereiche, welche Maßnahmen sollten vom Eigentümer des Siemens-Hochhauses im Basementbereich übernommen werden?

Entfällt, siehe Antwort zu 1.2.

- 1.4 Steht der Senat in Verhandlungen mit dem neuen Eigentümer Columbus Capital über die Gestaltung des Basementbereichs des Siemens-Hochhauses sowie die städtebauliche Einbindung und die Aufwertung des Umfeldes des Siemens-Hochhauses? Wenn ja, mit welchen Zielen und gegebenenfalls Ergebnissen?

Im Hinblick auf die in der Antwort auf die Frage 1.1 geschilderte Eigentümersituation im Umfeld des Siemens-Hochhauses werden derzeit keine Gespräche mit der Firma Columbus Capital geführt.

- 1.5 Welche Mittel sind für diese Belange von Seiten der Stadt eingeplant worden? Wo sind die erforderlichen Mittel im Haushalt eingestellt worden?

Entfällt, siehe Antwort zu 1.1 und 1.2.

2. Gründe für den wiederholten Eigentümerwechsel seit 1997

- 2.1 Welche Gründe waren aus der Sicht des Senats ausschlaggebend für den Ankauf des Siemens-Hochhauses durch die HIBEG?

Die Gründe für den Ankauf des Siemens-Hochhauses wurden bereits in der Mitteilung des Senats vom 11. März 1997 an die Bremische Bürgerschaft „Kon-

zentration der Bremer Siemens-Aktivitäten im Technologiepark Universität und Nutzung des Siemens-Hochhauses für die Entwicklung der Innenstadt“ (Drucksache 14/386 S) ausführlich dargestellt.

- 2.2 Aus welchen Gründen hat die BIG das Siemens-Hochhaus an die Firma Zechbau AG weiterverkauft?

Das Siemens-Hochhaus wurde von der BIG an die Firma Zechbau AG weiterverkauft, weil sich dies als wirtschaftlich günstiger erwies. Zum einen lag der Verkaufspreis über dem Erwerbspreis der HIBEG, zum anderen ergab sich eine niedrigere Miete als bei einer Vermietung durch HIBEG an die Stadt.

- 2.3 Wurde eine Ausschreibung vorgenommen? Wer hat über den Zuschlag an die Firma Zechbau AG entschieden, und was waren die Gründe für den Zuschlag?

Nachdem mehrere Kaufinteressenten sich bei der BIG gemeldet hatten, hat die BIG unter diesen Interessenten eine Ausschreibung vorgenommen. Als günstigster Bieter hat sich dabei die Firma Zechbau AG herausgestellt, der deshalb durch die BIG als Eigentümerin des Gebäudes der Zuschlag zu erteilen war.

- 2.4 Welche Regelungen wurden im Vertrag mit der Zechbau AG bezüglich eines eventuellen Weiterverkaufs getroffen? Warum wurde auf die Einräumung eines Vorkaufsrechtes für die Stadt Bremen verzichtet?

In den Kaufvertrag wurden keine Regelungen über einen eventuellen Weiterverkauf aufgenommen. Die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde wurde nicht verlangt, weil die vor dem Ankauf durch die HIBEG erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung einen Ankauf durch Bremen nicht als die wirtschaftlichste Lösung ergeben hatte.

- 2.5 Hat der Senat Kenntnis über die Gründe für den Verkauf des Siemens-Hochhauses durch die Firma Zechbau AG an die Firma Columbus Capital, München, und wenn ja, welche Gründe lagen vor?

Zu den Gründen für den Verkauf durch die Firma Zechbau AG an die Firma Columbus Capital liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

- 2.6 Wie bewertet der Senat den Verkauf der Immobilie Siemens-Hochhaus an die Münchener Columbus Capital?

Der An- und Verkauf von Immobilien ist im Wirtschaftsleben kein ungewöhnlicher Vorgang. Für den Mieter Stadtgemeinde Bremen ergeben sich daraus keine Nachteile.

3. Betriebswirtschaftliche Aspekte

- 3.1 Zu welchem Preis (Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten) hat die Stadt Bremen bzw. die HIBEG das Siemens-Hochhaus im Jahr 1997 erworben?

Der Kaufpreis einschließlich Erwerbsnebenkosten betrug ca. 20,2 Mio. DM.

- 3.2 Zu welchem Preis wurde das Siemens-Hochhaus an die Firma Zechbau AG weiterverkauft?

Der Verkaufspreis, zu dem die Firma Zechbau AG das Objekt erworben hat, betrug wirtschaftlich ca. 21,5 Mio. DM.

- 3.3 Ist im Kaufvertrag zwischen der BIG und der Zechbau AG eine Zusicherung des Senats über die Anmietung der Flächen im Siemens-Hochhaus durch städtische Behörden enthalten und wenn ja, auf welche Dauer?

Die Anmietung des Siemens-Hochhauses durch die Stadtgemeinde Bremen war Bestandteil und Grundlage der Ausschreibung und damit auch des Kaufvertrages. Der Mietvertrag wurde für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Diese Laufzeit wäre auch bei einer Anmietung von HIBEG Vertragsgegenstand gewesen.

- 3.4 Wurde eine solche Anmietungs zugesagt mit einer vertraglich gesicherten Gegenleistung durch die Firma Zechbau AG verknüpft? Wenn ja, welche?

Die Gegenleistung in einem Mietverhältnis besteht darin, dass der Vermieter ein Gebäude in gebrauchsfähigem Zustand bereitstellt und laufend instand-

hält. Vor der Übergabe an den Mieter sind außerdem seitens der Firma Zechbau AG umfangreiche Umbaumaßnahmen vorzunehmen, zu denen die Firma sich aufgrund einer dem Mietvertrag als wesentlicher Vertragsbestandteil beigefügten detaillierten Baubeschreibung verpflichtet hat.

- 3.5 Gelten für den neuen Eigentümer weiterhin die Zusicherungen über die Nutzung des Gebäudes durch Behörden? Ist eine Verpflichtung in Bezug auf die Umfeld- und Basementgestaltung auch Gegenstand des Vertrages mit der Columbus Capital?

Nach den gesetzlichen Regelungen des BGB tritt durch den Eigentümerwechsel weder für der Mieter noch für den neuen Vermieter eine Veränderung in den Verpflichtungen aufgrund des Mietvertrages ein. Eine Verpflichtung in Bezug auf Umfeld- und Basementgestaltung ist nicht Gegenstand des Mietvertrages.

- 3.6 Wurde eine Nettokaltmiete vereinbart? Wenn ja, wie hoch und mit welcher Steigerungsrate war die Nettokaltmiete vereinbart?

Im Mietvertrag wurde eine Nettokaltmiete in Höhe von 8,18 Euro/m² für Haupt- und Nebennutzflächen sowie Flure, in Höhe von 4,09 Euro/m² für Verkehrsflächen der Treppenhäuser und Aufzugsvorräume und in Höhe von 2,56 Euro/m² für Kellerflächen vereinbart. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 7,39 Euro pro m². Der Mietvertrag enthält eine Anpassungsklausel bezogen auf den vom Statistischen Bundesamt festgesetzten Lebenshaltungsindex; bei Veränderungen um mehr als 10 v. H. können beide Parteien eine Erhöhung oder Ermäßigung des Mietpreises verlangen.

- 3.7 Liegen dem Senat Kenntnisse über die Höhe der Nebenkostenabrechnung der Firma Siemens vor? Hat der Senat Annahmen getroffen, in welcher Höhe Nebenkosten pro m² für die Anmietung der Flächen im Siemens-Hochhaus anfallen werden, und wenn ja welche?

Der Mietvertrag sieht eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 3,07 Euro/m² vor; auf dieser Basis wird der Vermieter nach Bezug des Objektes durch bremische Dienststellen die Nebenkostenabrechnung vornehmen.

- 3.8 Hat der Senat Kenntnis über den finanziellen Aufwand der Firma Zechbau AG für die Sanierung des Siemens-Hochhauses? Wenn ja, wie hoch waren die Kosten?

Neben dem im Rahmen der Baubeschreibung zum Mietvertrag zu tätigen Investitionen werden weitere Investitionen (z. B. Sanierung der Nassräume, Erneuerung der Fahrstuhltechnik, Fassadenreinigung) auf Kosten des Vermieters durchgeführt. Angaben über den finanziellen Aufwand der Firma Zechbau AG für die Sanierung des Siemens-Hochhauses liegen dem Senat nicht vor.

- 3.9 Hat der Senat Kenntnis von der Höhe des Kaufpreises, zu dem die Firma Columbus Capital das Siemens-Hochhaus erworben hat? Wenn ja, wie hoch war der Kaufpreis?

Dem Senat liegen keine Informationen über die Höhe des zwischen der Firma Zechbau AG und der Firma Columbus Capital vereinbarten Kaufpreises vor.

4. Weitere Perspektiven

- 4.1 Welche Verwaltungsdienststellen sollen im Siemens-Hochhaus nach den derzeitigen Planungen untergebracht werden?

Nach dem abgestimmten Nutzungskonzept werden folgende Dienststellen in das Siemens-Hochhaus einziehen:

| | |
|----------------------------------|--|
| Erdgeschoss bis 7. Obergeschoss: | Amt für Stadtplanung und Bauordnung |
| 8. und 9. Obergeschoss: | Der Senator für Bau und Umwelt |
| 10. bis 14. Obergeschoss: | Der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales. |

4.2 Wo sind diese Dienststellen bisher untergebracht?

- a) Welche Flächen befinden sich im öffentlichen Eigentum?
- b) Welche Flächen werden zurzeit zu welchem m²-Preis angemietet?
- c) Welche dieser Flächen können durch Verkauf oder Abmietung zu welchem Zeitpunkt aufgegeben werden?

(Bitte a) und b) jeweils mit Angaben über den Umfang der Flächen in m²-Bruttogeschossfläche)

Die derzeitige Unterbringung der Dienststellen ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersicht dargestellt.

4.3 Welche Flächen werden im Siemens-Hochhaus für die jeweiligen Teile der Behörden genutzt werden (in m²-Bruttogeschossfläche unter Angabe des m²-Preises)?

Die künftige Unterbringung der Dienststellen ist ebenfalls in der als Anlage 1 beigefügten Übersicht dargestellt.

4.4 Wann wird der Umzug der verschiedenen Dienststellen in das Siemens-Hochhaus stattfinden?

Die Übergabe des Siemens-Hochhauses zur Nutzung durch bremische Dienststellen wird voraussichtlich zum 1. April 2002 erfolgen, so dass ab diesem Termin die Umzüge stattfinden werden.

4.5 Wie hoch werden die Kosten des Umzugs je Behörde geschätzt? In welchen Haushaltsstellen sind die Mittel jeweils veranschlagt?

Die voraussichtlichen Umzugskosten je Behörde werden derzeit ermittelt und hinsichtlich der Kostentragung zwischen den Ressorts abgestimmt.

4.6 Hat der Senat Kenntnis darüber, ob es außer den Behörden noch weitere Mieter für das Siemens-Hochhaus geben wird? Wenn ja, welche?

Mit der Durchführung des Nutzungskonzeptes stehen keine weiteren Flächen im Siemens-Hochhaus für eine Vermietung an andere Mieter zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Multimediaraum, der für Einzelveranstaltungen an externe Nutzer vermietet werden soll.

zu 4.2) Bisherige Unterbringung der einzelnen Dienststellen

| Nutzer | Ist-Objekte | BGF ¹ (m ²) | Status | Miete p.a. | Miete / m ² | Auflösung |
|---|-------------------------------|------------------------------------|-----------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| Amt für Stadtplanung und Bauordnung | Doventorscontrescarpe Block D | 3.435 | Eigentum | 295.000,00 | 7,16 | |
| | Langenstraße | 3.667 | Anmietung | 240.000,00 | 5,45 | Abmietung |
| Senator für Bau und Umwelt | Ansgaritorstr. | 1.260 | Anmietung | | | Neubelegung |
| | Birkenstr. | 150 | Anmietung | 2 | 2 | Abmietung |
| | Große Weidestr. | 1.126 | Anmietung | 2 | 2 | Abmietung |
| Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales | Theodor-Heuss-Allee | 500 | Eigentum | 42.960,00 | 7,16 | Abriß |
| | Faulenstraße 69 | 7.799 | Eigentum | 544.853,00 | 7,16 | Verkauf |
| | Birkenstr. | 1.320 | Anmietung | 158.737,00 | 9,00 | Abmietung/Neubelegung |
| | Große Weidestr. | 1.127 | Anmietung | 390.914,00 | 14,46 | Abmietung/Neubelegung |
| Summe | | 20.384 | | 1.672.468,00 | | |

¹ Darstellung bei eigenen Objekten mit m² BGF. Bei angemieteten Objekten mit m² Mietfläche

² Die Mieteinsparung bei den Objekten Birkenstraße und Große Weidestraße kommt dem Senator für AFGJS als Hauptmieter zu Gute und ist daher dort (bei den beiden letztgenannten Objekten) berücksichtigt.

zu 4.3) Verteilung der Nutzflächen im Siemens-Hochhaus

| Nutzer | Geschosse | Mietfläche (m ²) ¹ | Preis / m ² | Nettokaltmiete p.a. |
|---|-----------------|---|------------------------|---------------------|
| Amt für Stadtplanung und Bauordnung | EG - 7. OG | 5.929 | 8,18 | 581.990,64 |
| | | 652 | 4,09 | 32.000,16 |
| | | 450 | 2,56 | 13.824,00 |
| a) Summe | | | | 627.814,80 |
| Senator für Bau und Umwelt | 8. u. 9. OG | 1.512 | 8,18 | 148.417,92 |
| | | 190 | 4,09 | 9.325,20 |
| | | 69 | 2,56 | 2.119,68 |
| b) Summe | | | | 159.862,80 |
| Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales | 10. OG - 14. OG | 3.617 | 8,18 | 355.044,72 |
| | | 451 | 4,09 | 22.135,08 |
| | | 102 | 2,56 | 3.133,44 |
| c) Summe | | | | 380.313,24 |
| Gemeinschaftl. gen. Flächen | UG, EG, 14. OG | 787 | 8,18 | 77.251,92 |
| | | 147 | 4,09 | 7.214,76 |
| | | 319 | 2,56 | 9.799,68 |
| d) Summe | | | | 94.266,36 |
| Summe (a) + (b) + (c) + (d) | | 14.225 | | 1.262.257,20 |

¹ BGF ist bei angemieteten Einheiten nicht bekannt. Vertragsgrundlage ist die Mietfläche.