

Mitteilung des Senats vom 19. Februar 2002

Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 19. Februar den folgenden Bericht beschlossen und bittet die Bürgerschaft um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Veräußerung und aufgrund der Dringlichkeit des Themas um Behandlung noch in der Februarsitzung:

I.

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 5. Februar 2002 folgende Beschlüsse zum Investorengrundstück „Bahnhofsvorplatz“ gefasst:

- „1. Der Senat stellt fest, dass der von der Investorengemeinschaft Justus Grosse, Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (Brebau) und Zechbau GmbH (insgesamt ‚Investorengemeinschaft‘) vorgelegte Entwurf der Architekten Bothe, Richter, Teherani den stadtplanerischen und städtebaulichen Vorstellungen des Senats entspricht und vom Senat als optimale Bebauung des Bahnhofsvorplatzes beurteilt wird.
2. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH („BIG“) zu beauftragen, in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft und Häfen, dem Senator für Bau und Umwelt, der Senatskanzlei und ihm das Grundstück Bahnhofsvorplatz an die Investorengemeinschaft zu verkaufen.
3. Der Senator für Finanzen wird gebeten, die für den Verkauf des Grundstückes Bahnhofsvorplatz erforderlichen Gremienbeschlüsse einzuholen.“

II.

Nachdem eine erste Ausschreibung zur Vermarktung des Grundstückes durch das ehemalige Grundstücksamt im Auftrag des Senators für Finanzen im Jahre 1995 zu keinem befriedigenden Ergebnis geführt hatte, erfolgte 1998 – ebenfalls durch das Grundstücksamt – eine zweite Ausschreibung. Als günstigster Bieter gab die Unternehmensgruppe Widerker aus Stuttgart ein Kaufangebot über 25,25 Mio. DM ab. Die Unternehmensgruppe Widerker erhielt daraufhin den Zuschlag.

In der Folgezeit kam es jedoch nicht zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages zu den Ausschreibungsbedingungen. Widerker wollte insbesondere nicht mehr die in der Ausschreibung durch Verweis auf den Bebauungsplan 2141 spezifizierte, breite Fußgängerquerung auf dem Grundstück beachten, die das Grundstück in nordsüdlicher Richtung teilt. Überdies verlangte Widerker im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen die Einräumung umfänglicher Rücktrittsrechte von Bremen, mit denen ein Teil des wirtschaftlichen Risikos des Investors bei der Grundstücksverwertung auf Bremen abgewälzt worden wäre. Diese Bedingungen waren aus Sicht Bremens nicht akzeptabel. Danach waren die Verhandlungen mit Widerker zum Abschluss eines Kaufvertrages gescheitert.

Die übrigen drei Angebote der Walter Bau AG, der Zech Immobilien GmbH und der Tischmann GmbH waren nicht annehmbar. Erstens entsprachen diese Kaufpreisangebote nicht den haushaltsrechtlichen Vorgaben aus §§ 63, 64 LHO in Verbindung mit Nr. 6 VV-LHO. Nach der Wertangabe der Kataster und Vermessung

Bremen vom 19. Juni 1997 hatte das zu veräußernde Grundstück einen Wert von 22 bis 25 Mio. DM. Die Gebote der nachrangigen Bieter lagen weit darunter. Zweitens entsprachen die Angebote nicht den Ausschreibungsbedingungen.

Aus den vorstehenden Gründen war ein erfolgreicher Abschluss der Ausschreibung nicht möglich und die Ausschreibung daher aufzuheben. Hierüber wurden die Bieter im November 2000 schriftlich durch die BGG Bremer Gewerbeflächen-Gesellschaft mbH informiert, die als Gesellschaft der BIG-Gruppe 1999 die Zuständigkeit für die Vermarktung städtischer Gewerbeflächen übernommen hat.

Im Weiteren wurde die Vermarktung des Investorengrundstückes in Abstimmung mit dem Senator für Finanzen und dem Senator für Wirtschaft und Häfen nicht forciert betrieben, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich um die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes (Hochhausbebauung) eine fachliche und politische Diskussion entwickelte.

III.

Seit ca. vier Monaten sucht die Fa. Tchibo nach einem neuen Standort für ihre Bremer Verwaltung. Tchibo sucht einen neuen Standort in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof, um eine schnelle Verbindung nach Hamburg sicher zu stellen. Dafür liegen Tchibo mehrere Angebote vor. U. a. hat die Justus Grosse GmbH Tchibo angeboten, sie in einem neuen Gebäude auf dem Bahnhofsvorplatz unterzubringen und zu garantieren, dass die neuen Räume zum 31. Mai 2003 bezugsfertig sind. Dies ist der Zeitpunkt, zu dem Tchibo die bisher angemieteten Räume räumen muss, da der laufende Mietvertrag zum 30. Juni 2003 gekündigt werden soll.

Die Justus Grosse GmbH legte ein Angebot vor, das Grundstück zu erwerben und mit einem Gebäude für Büros, Läden und Parken nach einem Entwurf der Architekten Bothe, Richter, Teherani aus Hamburg zu bebauen sowie einen Teilbereich an Tchibo zu vermieten. Für den Fall, dass Tchibo das Angebot der Justus Grosse GmbH angenommen hätte, sollte dem städtischen Vermögensausschuss eine Entscheidungsvorlage zur Veräußerung des Grundstückes vorgelegt werden.

IV.

Nachdem die Planungen der Fa. Tchibo auch öffentlich bekannt geworden waren, wandte sich die Walter Bau AG schriftlich an den Präsidenten des Senats sowie an den Senator für Wirtschaft und Häfen und bewarb sich mit Hinweis auf das im Rahmen der zweiten Ausschreibung abgegebene Angebot ebenfalls um den Erwerb des Grundstückes. Aus diesem Grund fand am 11. Januar 2002 ein Gespräch zwischen Vertretern der Walter Bau AG und der BIG-Gruppe statt. Im Ergebnis wurde die Walter Bau AG aufgefordert, ihrerseits ein Nutzungskonzept sowie einen Architektenentwurf für das Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz vorzulegen. Die Vertreter der Walter Bau AG erklärten, nunmehr ebenfalls in Verhandlungen mit der Fa. Tchibo als potenziellem Hauptmieter der Büroräume einzutreten.

Am Vormittag des 30. Januar 2002 präsentierten Vertreter der Walter Bau AG gegenüber Vertretern der BIG und dem Stadtplanungsamt ihr Alternativkonzept zur Nutzung des Investorengrundstückes Bahnhofsvorplatz. Der Entwurf war angelehnt an das architektonische Konzept von Bothe, Richter, Teherani und zeichnete sich u. a. durch die Wahl gleicher Materialien (Glas, Metall) aus. Nach einer fachlichen Bewertung entsprach der von der Walter Bau AG vorgelegte Entwurf allerdings nicht den städtebaulichen Kriterien, da u. a. die optimale Ausnutzung des Grundstückes durch die spezielle Bauform (Rundbau) nicht gegeben war. Im Weiteren war negativ festzustellen, dass entlang des Breitenwegs keine geschlossene Kante angeordnet war.

Am selben Tag erklärte die Fa. Tchibo mit Hinweis auf die zwischenzeitlich intensiv geführte öffentliche Diskussion, als potenzieller Hauptmieter für einen Neubau auf dem Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz nicht mehr zur Verfügung zu stehen. Da die fachliche Bewertung der vorgelegten Entwürfe gleichwohl abgeschlossen war und keine weiteren Interessenten bereit standen, erfolgte in Abstimmung zwischen dem Senator für Wirtschaft und Häfen, dem Senator für Bau und Umwelt, dem Senator für Finanzen, der Senatskanzlei sowie dem Stadtplanungsamt und der BIG der Vorschlag, die weitere Entwicklung des Grundstückes mit der In-

vestorengemeinschaft Justus Grosse, Brebau und Zechbau voranzutreiben, was am 5. Februar 2002 zu o. g. Senatsbeschluss führte.

V.

Die vorliegenden Ressorts empfehlen, das Investorengrundstück „Bahnhofsvorplatz“ an die Investorengemeinschaft Justus Grosse, Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (Brebau) und Zechbau GmbH zu verkaufen. Der von der Investorengemeinschaft vorgelegte Architektenentwurf sowie das Nutzungskonzept entsprechen in allen wesentlichen Punkten den städtebaulichen und stadtplanerischen Vorstellungen zur Nutzung des Grundstückes. Darüber hinaus haben bereits zwei erfolgte Ausschreibungen nicht zum gewünschten Verkaufserfolg geführt, so dass ein neuerliches Ausschreibungsverfahren die Nutzungsperspektiven mittel- bis langfristig verschieben würde. Als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen zwischen der BIG Bremer Investitions-Gesellschaft mbH und der Investorengemeinschaft Justus Grosse, Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (Brebau) und Zechbau GmbH dient die neu vorgelegte Grundstücksbewertung durch GeoInformation Bremen.

Der von BRT (Bothe Richter Teherani) erarbeitete Vorschlag zeichnet sich nach Ansicht des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung dadurch aus, dass sowohl die komplizierten Rahmenbedingungen – Hochstraße/Umsteigeanlage – als auch das Erfordernis einer attraktiven Nutzung beachtet und so die gewünschte städtebauliche Geschlossenheit erreicht wird.

Mit den früheren Vorschlägen auch mit innen liegenden Höfen konnte eine solche offene, ruhige, lichtdurchflutete Atmosphäre nicht erreicht werden. Durch den Schutz der Freiräume von Lärm durch die vorgesehenen Glaswände (zur Hochstraße und zur Haltestellenanlage) wird auch städtebaulich die erforderliche Geschlossenheit des Platzraumes Bahnhof erreicht.

Zudem erhält das Gebäude durch die Innenhöfe insbesondere bei Dunkelheit im beleuchteten Zustand eine für den Bahnhofsvorplatz, als Haupteingang der Innenstadt, interessante und charakteristische Gestaltung.

Die Bebauung wertet mit ihrer Gestaltung und ihren Nutzungen den Standort auf. Sie hebt sich durch ihre Gestaltung aus der Umgebung heraus, fügt sich dabei in Form und Größe ein.

Die mit der gewählten Bauform verbundene diagonale Führung der Passage vom Herdentorsteinweg in Richtung Eingang Bahnhof ermöglicht auf einfache Weise neue Wegebeziehungen zu eröffnen. Verbunden ist hiermit gleichzeitig die Einzelhandelsentwicklung im Erdgeschossbereich zu unterstützen.

Eine solche Bebauung bietet die Chance, zum Ausgangspunkt einer wesentlichen städtebaulichen Aufwertung in dem Bereich Bahnhofsvorstadt zu werden.

VI.

Zur rechtlichen Beurteilung der gewählten Verfahrensweise hat die Kanzlei Büsing, Müffelmann & Theye bereits am 8. November 2000 eine Expertise vorgelegt. Danach ist die Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich nicht verpflichtet, den Verkauf eines Investorengrundstückes öffentlich auszuschreiben.

Eine freihändige Vergabe ist insbesondere dann geboten, wenn der Grundstücksverkauf im Zusammenhang mit wirtschaftsstrukturpolitischen Überlegungen steht. Hierauf hatte bereits der Senat in seiner Antwort vom 13. Juli 2000 zu einer Kleinen Anfrage der Fraktion der SPD zur „Innenstadtentwicklung – Verkauf städtischer Grundstücke“ (Stadtbürgerschaft – Drs. 15/206 S) hingewiesen. Danach werden Gewerbegebiete grundsätzlich nicht ausgeschrieben. Eine freihändige Vergabe bietet die Möglichkeit, die Struktur der Gewerbegebiete aktiv zu gestalten und auf die Art des ansiedelnden Gewerbes Einfluss zu nehmen. Dieser Gesichtspunkt gilt verstärkt für dieses Grundstück in exponierter Innenstadtlage.

Auch nach Rückzug des ursprünglichen Haupt-Mietinteressenten ergab sich die Möglichkeit der kurzfristigen Vermarktung des Grundstückes, da die Investorengemeinschaft Justus Grosse, Brebau und Zechbau gegenüber der BIG erklärt hat, das Projekt auch ohne fest stehenden Hauptmieter realisieren zu können und zu wollen. Eine neuerliche Ausschreibung ohne entsprechende Verpflichtung hätte

nach Einschätzung der BIG die mögliche Vergabe des Grundstückes erheblich verzögert, zumal – abgesehen von der Walter Bau AG – kein überregionaler Investor mehr Interesse an der Immobilie angemeldet hat.

Auch die freihändige Vergabe ermöglicht es, einen Investor dahingehend zu binden, dass Aspekte der Stadtgestaltung und einer geforderten qualitativ hochwertigen Architektur berücksichtigt werden, indem ihm ein tragfähiges Nutzungs- und Bebauungskonzept abverlangt wird. Die diesbezüglichen Verhandlungen erfolgen in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Fachbereich Stadtplanung. Die Vergabe des Grundstückes wird daher auf Grundlage der wirtschaftsstrukturpolitischen Überlegungen und der Qualität des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf der Basis des noch zu formulierenden Kaufvertrages auch sicher gestellt, dass die Investorengemeinschaft auf das vorgelegte Konzept verpflichtet wird und dass die vergleichsweise zügige Bebauung sowie die Begleitung des Projektes durch die ausgewählten Architekten im Sinne qualitativ hochwertiger Bauausführung gewährleistet sind.

Die Transparenz des Verfahrens ist dadurch sichergestellt, dass der Stadtbürgerschaft die Entscheidung über die Vergabe vorbehalten ist.

Die von der Architektenkammer Bremen im Rahmen einer Pressemitteilung von 8. Februar 2002 angeführte „Richtlinie zur Vergabe von Fiskal-Grundstücken“ vom 13. Juli 1990, nach der grundsätzlich alle städtischen Grundstücke mit einem Wert von mehr als 100.000,- DM auszuschreiben sind, kommt schon deswegen nicht in Betracht, weil bereits zwei Ausschreibungen durchgeführt worden waren und für die Stadt zu keinem realisierbaren Ergebnis geführt hatten.

VII.

Hinsichtlich des Verkehrswertes für das Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz liegt eine neuerliche gutachterliche Bewertung durch GeoInformation Bremen, vormals Kataster und Vermessung Bremen, vor. Das rund 5.000 Quadratmeter große Grundstück wird mit einem Verkehrswert zwischen 7,15 Mio. € und 8,18 Mio. € bewertet. Die Verhandlungen mit der Investorengemeinschaft haben abschließend zu einem Verkaufspreis in Höhe von 7,2 Mio. € geführt.