

### **Kleine Anfrage der Fraktion der FDP vom 30. Juli 2015**

#### **Situation am Bahnhofsvorplatz**

Wir fragen den Senat:

1. Seit wann verfolgt der Senat das Ziel, das sogenannte Investorengrundstück zu bebauen?
2. Mit welchem Verkaufserlös kalkulierte der Senat, als er die Planung aufnahm?
3. Welche Kosten für Planung, Ausschreibung etc. (bitte getrennt und dezidiert auflisten) sind Bremen bisher entstanden?
4. Welche Kosten (bitte detailliert darstellen) sind bei der letztmaligen Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, des Platzes vor dem Übersee-Museum und der Haltestellen für Straßenbahnen und Busse entstanden?
5. Zu welchen Verzögerungen ist es bei der Bebauung des Investorengrundstücks bisher gekommen, und welche Gründe gab es dafür im Einzelnen?
6. Trifft der Eindruck zu, dass sich der Bau weiter verzögert und dass der Bau kaum vorangeht, und welche Gründe gibt es dafür?
7. Was tut der Senat, um seine Pläne realisiert zu sehen, oder verfolgt er diese in Wahrheit nicht mehr und setzt auf ein Scheitern des Bauvorhabens, um andere Pläne umzusetzen?

Rainer Buchholz, Dr. Magnus Buhler,  
Lencke Steiner und Fraktion der FDP

D a z u

#### **Antwort des Senats vom 1. September 2015**

1. Seit wann verfolgt der Senat das Ziel, das sogenannte Investorengrundstück zu bebauen?

Überlegungen für eine städtebauliche Umnutzung des sogenannten Investorengrundstücks bestehen seit Anfang der Neunzigerjahre. Das Investorengrundstück stellte schon damals einen Schlüsselstein zur städtebaulichen Entwicklung des Bremer Zentrums dar. Durch das damalige Grundstücksamt ist Ende des Jahres 1994 für das sogenannte Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz erstmalig ein Ausschreibungsverfahren gegen Höchstgebot durchgeführt, aber ergebnislos abgeschlossen worden, da kein Bieter den ermittelten Verkehrswert anbot. Eine weitere bundesweite Ausschreibung des durch bauliche Veränderungen an der Straßenführung „An der Weide/Herdentorsteinweg“ in Zuschnitt und Größe gegenüber der ersten Ausschreibung reduzierten Grundstücks erfolgte im Jahr 1998. Ein Kaufvertrag konnte nicht beurkundet werden, da der Meistbietende nicht mehr bereit war, zu den Ausschreibungsbedingungen einen Kaufvertrag abzuschließen. Zwischenzeitliche Verhandlungen mit einer Investorengemeinschaft durch die mit der Vermarktung von gewerblichen Flächen beauftragte Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) im Jahr 2001 wurden nach Wegfall eines Ankermieters durch die Investorengemeinschaft beendet.

Die letzte in 2008 europaweit veröffentlichte Ausschreibung musste in 2010 aufgehoben werden, da im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise keine verbindlichen Angebote abgegeben wurden. Aus dem Kreis der Bieter hatte sich sodann aber eine Projektgruppe gebildet, die als Investor die Achim Griese Treuhandgesellschaft mbH gewinnen konnte. In 2012 wurden schließlich die Verhandlungen mit dem Investor mit Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgreich abgeschlossen.

2. Mit welchem Verkaufserlös kalkulierte der Senat, als er die Planung aufnahm?

Die konkreten Planungen, die zum Abschluss eines Vertrags mit dem heutigen Investor führten, basieren auf einer Wertempfehlung von GeoInformation Bremen für das Investorengrundstück in Höhe von 5,9 Mio €. Wegen des länger andauernden Verkaufsprozesses wurde der Kaufpreis 2011 erneut überprüft und bestätigt. Die Wertempfehlung spiegelt den damals am gewerblichen Grundstücksmarkt für erlösbar eingeschätzten Flächenwert im Kontext des vorherrschenden Geschäftsklimas wider.

3. Welche Kosten für Planung, Ausschreibung etc. (bitte getrennt und dezidiert auflisten) sind Bremen bisher entstanden?

Für die Vermarktung seit 2008, die im Abschluss des Kaufvertrags 2012 mündete, sind der Stadtgemeinde Bremen für die Planung und Ausschreibung des Investorengrundstücks die folgenden Kosten (in T€) entstanden:

Honorarkosten Vermarktung über die WFB (3 %)	214 T€,
Kosten Ausschreibung und juristische Beratung	188 T€,
Sonstiges	65 T€,
Summe	467 T€.

Hinzu kommt die in diesem Zusammenhang zugesagte Kostenübernahme für die Verlagerung der Skateranlage in Höhe von 182 T€.

Über die Kosten der durch das Grundstücksamt zuvor begleiteten Ausschreibungen liegen keine Erkenntnisse vor.

4. Welche Kosten (bitte detailliert darstellen) sind bei der letztmaligen Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, des Platzes vor dem Übersee-Museum und der Haltestellen für Straßenbahnen und Busse entstanden?

Durch die Vorlage 007/97-L/S der damaligen Wirtschaftsförderungsausschüsse der Deputationen für das Bauwesen, für Wirtschaft sowie der Finanzdeputation vom 17. Juni 1997 ist das Realisierungskonzept und die Finanzierung der städte- und verkehrsbaulichen Umgestaltung des über den eigentlichen Bahnhofsvorplatz hinausgehenden Bahnhofsbereichs zu einem Gesamtvolumen von 33.224 T€ beschlossen worden. Das Konzept umfasste u. a. die folgenden bis 2004 realisierten Baumaßnahmen zu den ermittelten Kosten (in T€):

Platzgestaltung vor dem Überseemuseum	599 T€,
Platzgestaltung vor dem Hauptbahnhof	2 964 T€,
Neubau von Gleisanlagen und Haltestellen und Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)	19 250 T€,
Anpassung der Straßenführung und Neugestaltung der Kreuzungen	3 471 T€.

Für die Anpassung der Barrierefreiheit (u. a. Rampen und Blindenleitsystem) auf dem Bahnhofsvorplatz sind seit 2012 rd. 200 T€ investiert worden.

5. Zu welchen Verzögerungen ist es bei der Bebauung des Investorengrundstücks bisher gekommen, und welche Gründe gab es dafür im Einzelnen?

Hinsichtlich der im Kaufvertrag festgelegten Verpflichtung, aus dem eingereichten und überarbeiteten Hochbauentwurf die Genehmigungsplanung zu entwickeln und damit verbunden innerhalb einer Frist von neun Monaten nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen, wurde der Bauantrag nach umfangreicher Abstimmung der Bebau-

ungsplanung mit der Stadtplanung und dem Ortsbeirat schließlich am 23. Januar 2013 mit geringfügiger Verspätung gestellt. Aus kaufvertraglicher Sicht war dies nicht zu bemängeln, da die Käuferin gemäß geschlossenem Kaufvertrag das Recht hatte und in der Lage war, eine Fristverlängerung zu erwirken und diese Verlängerung zu begründen. Nach weiteren umfangreichen Abstimmungen zum Brandschutzkonzept und der öffentlichen Wegrechte zwischen den zu errichtenden Gebäuden wurde die Baugenehmigung schließlich am 12. August 2013 erteilt.

Der Investor hat nunmehr aktuell Verzögerungen in der Projektumsetzung vorgebracht und eine Verlängerung der im Kaufvertrag vorgesehenen Frist für die Fertigstellung der Gebäude (36 Monate nach Baugenehmigung, somit bis zum 11. August 2016) gebeten. Für die Verzögerungen hat der Investor dabei insbesondere erhebliche Abweichungen zwischen der angenommenen Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen und dem tatsächlichen Verlauf, insbesondere eine daraus resultierende notwendige Verlegung der Hauptgasleitung der Wesernetz Bremen GmbH benannt sowie weitere Probebohrungen für die geplanten Erdsonden der Geothermie. Die sich im Verlauf der Sondierbohrungen ergebende tiefbautechnische Notwendigkeit, eine ca. 40 m tiefe Schlitzwand am gesamten Randverlauf des Baugrundstücks ausführen zu müssen, erforderte eine zeitintensive Erstellung einer Baugrubenstatik, um jedwede Gefährdung der am Baugrundstück entlanglaufenden Hochstraße sowie an den Schienenführungen der BSAG auszuschließen.

6. Trifft der Eindruck zu, dass sich der Bau weiter verzögert und dass der Bau kaum vorangeht, und welche Gründe gibt es dafür?

Ausweislich der vom Investor vorgelegten überarbeiteten Zeitplanung wird damit gerechnet, dass der sichtbare Baufortschritt an Fahrt aufnimmt. Eine Fertigstellung ist für das erste Quartal 2018 geplant.

7. Was tut der Senat, um seine Pläne realisiert zu sehen, oder verfolgt er diese in Wahrheit nicht mehr und setzt auf ein Scheitern des Bauvorhabens, um andere Pläne umzusetzen?

Dem Senat liegen keine Erkenntnisse über das Scheitern des Bauvorhabens vor und er begleitet das Vorhaben unterstützend im Rahmen seiner vertraglichen wie standortpolitischen Verantwortung. Aufgrund der Größenordnung und der bekannten Vorgeschichte der Vermarktung des Investorengrundstücks ist dem Senat wie allen Projektbeteiligten bewusst, dass es sich um ein anspruchsvolles Vorhaben handelt, bei dem Verzögerungen nicht auszuschließen sind. In diesem Zusammenhang ist die Verlängerung der Bebauungsfrist abgestimmt auf einen aktualisierten Zeitplan vorgenommen worden.

