

**Bericht des Untersuchungsausschusses „Bau und Immobilien“**

Die Bürgerschaft (Landtag) hat mit Beschluss vom 14. März 2002 einen parlamentarischen Untersuchungsausschuss „Unregelmäßigkeiten bei Bauvorhaben und Immobiliengeschäften zum Schaden Bremens“ („Bau und Immobilien“) eingesetzt. Der Untersuchungsausschuss legt hiermit seinen Bericht nach § 20 Abs. 1 des Untersuchungsausschussgesetzes (UAG) vor.

Das Minderheitenvotum der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurde dem Bericht angefügt.

Kleen  
(Vorsitzender)



Bericht  
des  
Parlamentarischen  
Untersuchungsausschusses  
„Bau und Immobilien“

# Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Einsetzung des Untersuchungsausschusses</b>	<b>7</b>
<b>I.</b>	<b>Einsetzung und Auftrag</b>	<b>7</b>
<b>II.</b>	<b>Verfahrensordnung und Beweisbeschlüsse</b>	<b>9</b>
<b>III.</b>	<b>Arbeitsablauf und Beweisaufnahme</b>	<b>10</b>
<b>B.</b>	<b>Feststellungen</b>	<b>13</b>
<b>I.</b>	<b>Siemens-Hochhaus</b>	<b>13</b>
1)	Entscheidung zum Ankauf des Siemens-Hochhauses	13
a)	Übergeordnete Zielsetzungen	13
b)	Möglichkeiten der privatwirtschaftlichen Verwertung des Objektes	15
c)	Verhandlungen mit Siemens über Ankauf oder Anmietung des Objektes	16
d)	Bewertung des bautechnischen Zustandes des Siemens-Hochhauses	19
e)	Ankaufspreis und Verkehrswert der Immobilie	21
f)	Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsrechnung als Entscheidungshilfe	26
g)	Das HIBEG-Modell als Grundlage der Nutzungslösung der Altimmobilie	28
h)	Gremienbefassung zum Ankauf des Siemens-Hochhauses und Vertragsabschluss	29
2)	Entwicklung eines Nutzungskonzeptes	33
a)	Einsetzung einer Arbeitsgruppe	33
b)	Umweltvariante versus Bauvariante	34
c)	Darstellung der finanziellen Auswirkungen	38
3)	Entscheidung zum Verkauf des Siemens-Hochhauses	40
a)	Kauf-Angebot der Firma Zechbau an die GBI	41
b)	Gremienbefassung zum Verkauf des Siemens-Hochhauses	42
c)	Auseinandersetzung über die Finanzierung umzugsbedingter Investitionen	45
d)	Durchführung einer beschränkten Ausschreibung	46
e)	Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zum Verkauf des Siemens-Hochhauses	47
aa)	Anfrage des Rechnungshofes nach einer Wirtschaftlichkeitsrechnung.	47
ba)	BIG-interne Vergleichsrechnung zwischen dem HIBEG-Modell und dem Zech-Angebot	49
4)	Umsetzung des Projektes	51
a)	Verkauf der Geschäftsanteile an der HVV-Gesellschaft an Zechbau	51
b)	Abschluss des Mietvertrages mit Zechbau	52
c)	Finanzierung der Umzugskosten	53
d)	Umzug in das Siemens-Hochhaus	56
e)	Darstellung des wirtschaftlichen Ergebnisses des Behördenumzugs in das Siemens- Hochhaus	56

<b>II. Polizeihaus am Wall</b>	<b>58</b>
1) Ausgangslage und Anlass der Umnutzung	58
2) Planung der Umnutzung des Polizeihauses	63
a) Zuständigkeit des Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie	63
b) Das Lademann-Gutachten vom 12.12.1994	63
c) Verhandlungen mit der Firma Zechbau	64
3) Kopplung des Vorhabens Polizeihaus mit dem Vorhaben Polizeipräsidium/ Lettow-Vorbeck-Kaserne	68
4) Der Verkauf des Polizeihauses	72
a) Das schriftliche Kaufangebot der Firma Kurt Zech GmbH vom 9. März 1995	72
b) Ausschreibung des Verkaufs des Polizeihauses	74
c) Entwurf eines notariellen Kaufangebots der Firma Zechbau	76
d) Die Wertung der Angebote	77
e) Einrichtung und Unterbringung der Zentralbibliothek	80
f) Die Vergabeentscheidung	83
g) Umsetzung des Vorhabens	86
<b>III. Polizeipräsidium in der Vahr/ Lettow-Vorbeck-Kaserne</b>	<b>101</b>
1) Zeitpunkt und Anlass der Maßnahme	101
2) Zuständigkeit für die Planung und Kostenberechnungen einschließlich etwaiger Alternativrechnungen	101
a) Zuständigkeit für die Planung	101
b) Kostenschätzung des Hochbauamtes	102
c) Alternative Kostenberechnung der Fa. Kurt Zech GmbH	103
d) Finanzierung	107
3) Diskussion um eine freihändige Vergabe der Baumaßnahme	108
4) Ausschreibung eines Finanzdienstleistungsmodells	116
a) Entwicklung des Modells	116
b) Eröffnungstermin	117
c) Prüfung der Angebote	118
d) Bewertung seitens der Europäischen Kommission	121
5) Vergabe	121
6) Haushaltmäßige Umsetzung	122
7) Durchführung der Maßnahme	123

<b>IV. Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz</b>	<b>127</b>
1) Ausgangssituation	127
2) Erste Vermarktung	129
3) Zweite Vermarktung	134
4) Dritte Vermarktung	139
5) Aktuelle Situation	145
<b>V. Contrescarpe-Center</b>	<b>146</b>
1) Ausgangslage	146
a) Planungen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung	146
b) Investitions- und Nutzungsinteresse der Firma Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG und der HUK Coburg Versicherungsgruppe	146
c) Vorbereitung einer öffentlichen Ausschreibung	149
2) Herrichtung und Baureifmachung des Grundstücks	150
a) Bebauungsplan 2166	150
b) Ankauf der erforderlichen Privatflächen	151
c) Erschließung des Grundstücks, Widmung und Entwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen	152
d) Grundstücksbewertung durch die Kataster und Vermessung Bremen	152
3) Bewerbungen der KPS und der Arge Riggers/Dettmer	152
a) KPS Programme Schulenberg GmbH & Co. KG	153
b) Arbeitsgemeinschaft Riggers/Dettmer	154
4) Absehen von einer öffentlichen Ausschreibung	154
5) Der Verkauf an die Firma KPS	157
<b>VI. Großmarkt Neubau</b>	<b>159</b>
1) Ausgangssituation	159
2) Ausschreibung des Hochbauvorhabens	160
3) Vergabe	167
4) Nachprüfungsverfahren	174
a) Nachprüfungsverfahren der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann	175
b) Nachprüfungsverfahren der Firma Dyckerhoff & Widmann AG	177
c) Nachprüfungsverfahren der Firma Alfred Döpker GmbH & Co. KG	180
d) Vergabeergebnis auf Basis der Nachprüfungsverfahren	181
5) Umsetzung des Neubaus Großmarkt	182

<b>VII. Weserstadion Ostkurve</b>	<b>183</b>
1) Ausgangssituation	183
2) Motivation des SV Werder zur Planung des Um- und Neubaus	187
a) Planung durch den SV Werder und Zechbau	187
aa) Der Planungsprozess	188
ba) Möglichkeiten der Finanzierung	189
ca) Ideenentwurf zur Neugestaltung der Ostkurve und des Stadionbades	190
da) Die Bauvoranfrage	192
b) Angebot des SV Werder an die Stadtgemeinde	193
3) Das Werder-Angebot als wettbewerbsauslösendes Moment	195
a) Eintritt der Stadt / BSF in die Planungen des SV Werder	195
b) Prüfung der konkurrierenden Finanzierungs-Angebote	198
4) Um- und Neubau der Ostkurve durch die BSF	201
a) Gremienbeschlüsse hinsichtlich einer Ausschreibung	201
b) Inanspruchnahme des Bauressorts als Dienstleister für das Baucontrolling	204
c) Prüfung des Festpreisangebotes von Zechbau auf Angemessenheit des Preises	207
d) Abschluss des Projektentwicklungsvertrages zwischen der BSF und Zechbau	210
e) Ausschreibung der Einzelgewerke	211
f) Rechnungsprüfung im Rahmen eines Generalunternehmervertrages	213
g) Einhaltung des Festpreises und Nachträge	214
<b>C. Gesamtbewertung - Antworten auf den Einsetzungsbeschluss</b>	<b>216</b>
<b>I. Handhabung rechtlicher Rahmenbedingungen bei Bau- und Immobiliengeschäften</b>	<b>217</b>
1) Einschränkung von und Verzicht auf Ausschreibungen (in Bezug auf Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sowie Verkaufsgeschäften)	222
a) Baumaßnahmen	223
b) Immobilienverkäufe	226
2) Koppelungsabreden	229
3) Wertermittlungen	230
4) Wirtschaftlichkeitsberechnungen	231
5) Anmietungen durch die öffentliche Hand	234
<b>II. Politisch-administrative Verantwortung des Senats für Einflussnahmen auf Vergabeentscheidungen (Kauf, Verkauf, Auftrags- und Dienstleistungsvergabe)</b>	<b>235</b>

<b>III. Finanzieller Schaden für Bremen</b>	<b>238</b>
1) bei (an Verkauf anschließenden) Mietverträgen	238
2) bei Immobilienkaufgeschäften	240
3) bei Vergabe und Durchführung von Bauaufträgen	242
<b>IV. Strukturelle Ursachen („die korrekte und rentierliche Abwicklung behindern“), bes. Strukturen von Zuständigkeiten und Verfahren</b>	<b>243</b>
<b>D. Anlagen</b>	<b>246</b>
1) Verfahrensordnung des UA beschlossen am 20. März 2002	246
2) Beweisbeschluss I	250
3) Beweisbeschluss II	251
4) Beweisbeschluss III	253
5) Beweisbeschluss IV	254
6) Zeugen	255
7) Abkürzungsverzeichnis	260



## A. Einsetzung des Untersuchungsausschusses

### I. Einsetzung und Auftrag

Am 4. März 2002 beantragte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die entsprechend der Koalitionsvereinbarung zur Erreichung des notwendigen Quorums von Abgeordneten der Fraktionen der SPD und der CDU unterstützt wurde, in der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) gemäß Artikel 105 Absatz 5 der Bremischen Landesverfassung die Einsetzung eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses „Unregelmäßigkeiten bei Bauvorhaben und Immobiliengeschäften zum Schaden Bremens“ (kurz: „Bau und Immobilien“).<sup>1</sup>

Den äußeren Anlass bildeten strafrechtliche Ermittlungen, die die Staatsanwaltschaft Bremen im Herbst 2001 gegen den früheren Leiter der Abteilung 4 (Bau) beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung und späteren technischen Geschäftsführer der Baumanagement Bremen GmbH (BMB), Herrn Prof. Gottfried Zantke, und gegen Verantwortliche der Kurt-Zech-Firmengruppe (im Folgenden kurz: Firma Zechbau) wegen des Verdachtes der Korruption eingeleitet hatte. Die Ermittlungen wurden in Folge von umfangreichen Durchsuchungsmaßnahmen im Dezember 2001 öffentlich bekannt.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurde in der 55. (außerordentlichen) Sitzung der Bürgerschaft (Landtag) am 14. März 2002 behandelt und mit den Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bei Stimmenthaltung der Fraktionen der SPD und der CDU angenommen.<sup>2</sup>

Der Antrag und der Einsetzungsbeschluss sowie der darin enthaltene Untersuchungsauftrag lauten wie folgt:

Die Bürgerschaft (Landtag) setzt einen aus sechs Mitgliedern und sechs stellvertretenden Mitgliedern bestehenden parlamentarischen Untersuchungsausschuss ein mit dem Auftrag, im Rahmen der verfassungsmäßigen Zuständigkeit des Landes unzulässige Einflussnahme oder Bevorzugung und finanziellen Schaden zum Nachteil Bremens im Bereich von Grundstücks- und Gebäudekäufen und -verkäufen, Bauaufträgen und Anmietungsentscheidungen zu untersuchen.

Der Untersuchungsauftrag erstreckt sich auf:

---

<sup>1</sup> Drucksache 15/1086

<sup>2</sup> Plenarprotokoll der 55. (außerordentlichen) Sitzung vom 14.03.02

- die politisch administrative Verantwortung des Senats, insbesondere des Senators für Wirtschaft und Häfen, des Senators für Bau und Umwelt und des Senators für Finanzen sowie der nachgeordneten Dienststellen und Eigengesellschaften;
- unzulässige Einflussnahme auf die politischen und administrativen Entscheidungen durch Vorteilsgewährung, Vorteilsnahme oder Begünstigung (Korruption);
- unzulässige Bevorzugung durch politische und administrative Entscheidungen;
- fiskalische Auswirkungen der zu untersuchenden Vorhaben zum Schaden Bremens;
- Konsequenzen aus den untersuchten Vorhaben in Form veränderter Verfahren und einer verbesserten administrativen und parlamentarischen Kontrolle.

Es sollen insbesondere folgende Sachverhalte untersucht werden:

- Beeinflussung von Kauf- oder Verkaufsentscheidungen von Grundstücken oder Liegenschaften sowie von Planungs-, Entwicklungs- und Bauaufträgen;
- Gründe und Auswirkungen von Verzicht auf oder Einschränkung von Ausschreibungen;
- Hintergründe von fehlenden oder mangelhaften Wertermittlungen sowie von Nebenabreden und Koppelgeschäften;
- Abweichungen von gesetzlichen oder politischen Vorgaben und Richtlinien;
- Zusammenhang von Kauf- bzw. Verkaufsgeschäften mit anschließenden Anmietungen durch die Freie Hansestadt Bremen;
- Strukturen von Zuständigkeiten und Verfahren, die die korrekte und rentierliche Abwicklung von Käufen, Verkäufen oder Bauvorhaben behindern.

Die oben genannten Sachverhalte sollen insbesondere anhand folgender Vorhaben untersucht werden:

- Siemenshochhaus
- Polizeihaus am Wall
- Polizeipräsidium in der Vahr
- Bahnhofsvorplatz
- Contrescarpe-Center
- Großmarkt-Neubau
- Weserstadion Ostkurve

Die Bürgerschaft (Landtag) wählte die folgenden Abgeordneten in den Untersuchungsausschuss:

Mitglieder:	Stellvertretende Mitglieder:
Arnold-Cramer, Ursula (SPD)	Berk, Gerlinde (SPD)
Ehmke, Thomas (SPD)	Jansen, Helga (SPD)
Kleen, Hermann (SPD)	Nalazek, Rainer (SPD)
Hannken, Catrin (CDU)	Rohmeyer, Claas (CDU)
Oppermann, Karl Uwe (CDU)	Teiser, Michael (CDU)
Güldner, Dr. Matthias (Bündnis 90/Die Grünen)	Mützelburg, Dieter (Bündnis 90/Die Grünen)

Der Abgeordnete Hermann **Kleen**, SPD, wurde zum Vorsitzenden und die Abgeordnete Catrin **Hannken**, CDU, zur stellvertretenden Vorsitzenden des Untersuchungsausschusses gewählt. Beide sind ebenfalls Obleute für ihre jeweilige Fraktion, während der Abgeordnete Dr. Matthias Güldner Obmann der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ist.

Bezüglich zweier Mitglieder und eines stellvertretenden Mitgliedes des Ausschusses, der Abgeordneten Hermann Kleen, Ursula Arnold-Cramer und Rainer Nalazek, wurden seitens der Fraktion Bündnis 90/die Grünen Anträge nach § 5 des Gesetzes über Einsetzung und Verfahren von Untersuchungsausschüssen (UAG) gestellt. Die Anträge wurden mit der Einschätzung begründet, die betroffenen Abgeordneten müssten nach § 5 Abs.1 UAG aus dem Ausschuss ausscheiden. Sie waren jeweils Funktionsträger/innen in gemeinnützigen Organisationen, die in der Vergangenheit von der Fa. Zechbau Spenden erhalten hatten. Da die drei Abgeordneten nach Auffassung der Mehrheit glaubhaft machen konnten, dass sie in ihrer Unbefangenheit im Hinblick auf die Ausschussarbeit nicht beeinträchtigt seien, wurden die drei Anträge durch den Ausschuss gegen die Stimme der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen abgelehnt.

Der Ausschuss wurde bei seiner Arbeit von drei Fraktionsassistenten/innen und drei Assistenten/innen der Bürgerschaftsverwaltung unterstützt.

## II. Verfahrensordnung und Beweisbeschlüsse

Der Untersuchungsausschuss trat am 20. März 2002 zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen. Er beschloss zunächst eine Verfahrensordnung, die als Anlage D 1 beigefügt ist.

Für die Beweisaufnahme fasste er am 20. März, 15. Juli und am 10. September 2002 vier Beweisbeschlüsse, die als Anlagen D 2 bis D 5 beigefügt sind.

### III. Arbeitsablauf und Beweisaufnahme

Auf Grund entsprechender Beschlüsse vom 20. März 2002 zog der Ausschuss von verschiedenen Stellen alle einschlägigen Akten betreffend die sieben zu untersuchenden Vorhaben bei und bat den Senat, für jedes Vorhaben einen Sachbericht zu erstellen. Die Sachberichte wurden dem Ausschuss zu den Projekten Polizeipräsidium in der Vahr, Großmarkt, Polizeihaus und Bahnhofsvorplatz am 10., zu den Projekten Contrescarpe-Center und Siemens-Hochhaus am 24. und zu dem Projekt Ostkurve am 30. Juli 2002 vorgelegt. Die Vorlage der Akten erfolgte nach und nach, teilweise erst nach mehrmaliger Anforderung.

Problematisch verlief die Einsichtnahme in die von der Staatsanwaltschaft sichergestellten Unterlagen der Firma Zechbau.

Es handelte sich um rund 1000 Ordner sowie um in elektronischer Form gespeicherte Daten, die im Polizeipräsidium lagerten und weder von der Kriminalpolizei noch von der Staatsanwaltschaft abschließend ausgewertet worden waren. Dennoch wurde den Mitgliedern und Assistenten/innen des Ausschusses von der Generalstaatsanwaltschaft und dem Justizressort umfassende Einsicht in diese Akten wie auch in die in elektronischer Form gespeicherten Daten und Dokumente gewährt. Die Anwälte von Herrn Kurt Zech, in dessen Privat- und Geschäftsräumen diese Akten im Rahmen einer polizeilichen Durchsuchung mitgenommen worden waren, widersprachen mit Schreiben vom 21. Mai 2002 der Einsichtnahme durch den Ausschuss unter Hinweis auf den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 1.10.1987<sup>3</sup> mit der Begründung, dass ein parlamentarischer Untersuchungsausschuss Unterlagen von Privatpersonen ohne deren Einwilligung nur auf Grund einer richterlichen Beschlagnahmeanordnung und Prüfung der potenziellen Beweiserheblichkeit einsehen dürfe. Die Akteneinsicht in diese Unterlagen und Daten durch Mitglieder des Ausschusses oder deren Assistenten/innen wurde hierauf von dem Ausschussvorsitzenden zunächst eingestellt.

In einem Gespräch der Obleute mit den Anwälten am 23. Mai 2002, an dem neben den Fraktions- und Ausschussassistenten/innen auch Herr Staatsrat Mäurer und Herr Dr. Maul-Backer vom Senator für Justiz und Verfassung teilnahmen, wurde zur Vermeidung oder zumindest Beschleunigung einer gerichtlichen Auseinandersetzung eine Kompromisslösung in Aussicht genommen, wonach die so genannten Zech-Akten gemeinsam von den Anwälten und Vertretern des Ausschusses durchgesehen werden sollten. Über die dabei für den Untersuchungsausschuss als beweiserheblich aussortierten Unterlagen sollte mit den Anwälten Einvernehmen hergestellt oder, soweit dies nicht gelingen sollte, eine richterliche Entscheidung herbeigeführt werden. Der Kompromiss kam nicht zustande, weil am Tag darauf, in der 4. Sitzung des Ausschusses am 24. Mai 2002, die Anwälte des Herrn Zech ihren Verfahrensvorschlag vom Vortag zurückzogen.

---

<sup>3</sup> NJW 1988, 890 ff.

Seitens der CDU-Fraktion wurde in dieser Ausschusssitzung daran erinnert, dass die CDU rechtliche Bedenken gegen die von Generalstaatsanwaltschaft und Justizressort gewährte Akteneinsichtnahme ohne diesbezüglichen gerichtlichen Beschluss bereits zuvor geäußert hatte und diese aufrecht erhielt. Da für eine Änderung des mit der Generalstaatsanwaltschaft und dem Justizressort vereinbarten Verfahrens keine Mehrheit im Ausschuss zu erwarten war, wurde seitens der CDU-Fraktion auf einen entsprechenden Antrag verzichtet.

In einer Besprechung der Obleute mit Herrn Staatsrat Mäurer und Frau Generalstaatsanwältin Prof. Dr. Graalman-Scheerer am 30. Mai 2002 berichtete Herr Mäurer, dass die Staatsanwaltschaft rund 150 Ordner an den Betroffenen Zech zurückgeben werde, weil sie für das Ermittlungsverfahren nicht benötigt würden. Daraufhin beantragte der Ausschuss am 5. Juni 2002 bei dem Amtsgericht Bremen gemäß §§ 94, 98 StPO die vorläufige Beschlagnahme dieser Unterlagen und erweiterte am 14. Juni 2002 diesen Antrag auf weitere, inzwischen von der Staatsanwaltschaft freigegebene Unterlagen.

Mit Beschluss vom 16. August 2002 (Aktenzeichen 92 Gs 1422/02) lehnte das Amtsgericht letztlich eine Beschlagnahme ab und gab die Unterlagen an den Betroffenen heraus. Die Entscheidung wurde unter Hinweis auf die entsprechende Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes im Wesentlichen damit begründet, dass der Untersuchungsausschuss keine tatsächengestützten Anhaltspunkte für eine Zuordnung zu den Untersuchungsgegenständen sowie für die Beweiserheblichkeit der Unterlagen habe benennen können.

Der Untersuchungsausschuss hat davon abgesehen, gegen den Beschluss, wie seitens der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt, Beschwerde beim Landgericht Bremen einzulegen, weil eine kurzfristige Entscheidung nicht zu erwarten war und weil die strittigen Unterlagen gleichzeitig mit der Zustellung des Beschlusses an den Betroffenen Zech herausgegeben worden waren. Der Untersuchungsausschuss hat somit nur diejenigen Zech-Unterlagen zur Kenntnis bekommen, die nach Auswertung durch die Kriminalpolizei bzw. die Staatsanwaltschaft Bestandteil der Ermittlungsakten geworden sind.

Der Untersuchungsausschuss hielt insgesamt 36 nichtöffentliche Beratungssitzungen ab. In seiner 7. Sitzung am 15. Juli 2002 beschloss er, die Untersuchungen in die Phasen Planung, Ausschreibung und Vergabe der Vorhaben zu gliedern. In der Zeit vom 6. August bis zum 5. November 2002 vernahm er an 28 Tagen in öffentlicher Beweisaufnahme insgesamt 114 Zeugen, von denen 14 Zeugen zweimal und 20 Zeugen zusätzlich in nichtöffentlichen Sitzungen vernommen wurden. Sieben Zeugen haben unter Hinweis auf die gegen sie bereits eingeleiteten oder zu besorgenden Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft Bremen von ihrem umfassenden Auskunftsverweigerungsrecht gemäß § 55 StPO Gebrauch gemacht. Der Zeuge Dr. Bayer hat unter Berufung auf das Beratungsgeheimnis, das analog § 43 DRiG auch für die Be-

ratungen und die nichtöffentlichen Sitzungen der Vergabekammern gelte, insoweit Auskünfte verweigert. Der Ausschuss hat das von den Zeugen geltend gemachte Auskunftsverweigerungsrecht, das auch bei der Polizei, der Staatsanwaltschaft und den Gerichten gilt, jeweils nach Beratung akzeptiert. Eine Vereidigung von Zeugen hat nicht stattgefunden. Eine Liste der Zeugen ist als Anlage D 6 beigefügt.

## B. Feststellungen

### I. Siemens-Hochhaus

Das Siemens-Hochhaus ist ein 1964 fertiggestelltes und im Jahr 2001 für ca. 6,5 Mio. € modernisiertes, vollklimatisiertes Bürogebäude, das aus einem Kellergeschoss, dem Erdgeschoss und 15 Obergeschossen besteht. Die Modernisierungsmaßnahmen betrafen Innenausstattung, Sanitäreinrichtungen, Elektroanlagen, Regelungstechnik, Aufzüge, Dach sowie Fassade. Die Immobilie befindet sich in der Bremer Innenstadt in verkehrsgünstiger Lage zwischen der Fußgängerzone und dem Hauptbahnhof an der Contrescarpe.<sup>4</sup>

#### 1) Entscheidung zum Ankauf des Siemens-Hochhauses

Die Entscheidung, das Siemens-Hochhaus zu erwerben und zur Unterbringung von Behörden zu nutzen, ist vom Senat am 11. März 1997 (Vorlage 094/97) getroffen worden. Die Stadtbürgerschaft hat diesem Beschluss am 17. März 1997 zugestimmt. Die Vorgeschichte zu dieser Maßnahme reichte bis in das Jahr 1987 zurück und soll im Folgenden dargestellt werden.

##### a) Übergeordnete Zielsetzungen

Die Entscheidung zum Ankauf des Siemens-Hochhauses wurde durch wirtschaftsstrukturpolitische Zielsetzungen dominiert:

- Umsiedlung und Standortbindung der Siemens AG im Technologiepark Universität Bremen
- Privatisierung attraktiver Innenstadtimmobilien
- Städtebauliche Aufwertung des Contrescarpe-Umfeldes

#### **Umsiedlung und Standortbindung der Siemens AG im Technologiepark Universität**

Seit Ende der 80er Jahre führten das Wirtschaftsressort und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (WfG) Verhandlungen mit der Zweigniederlassung der Siemens AG (Firma Siemens) Bremen über die Zusammenführung ihrer über das Stadtgebiet verteilten Betriebsstätten im Technologiepark Universität. Im Hinblick auf bundesweite Rationalisierungsanstrengungen des Konzerns bestand die Gefahr, dass Siemens seine oberregionale Funktion in Bremen zu-

---

<sup>4</sup> PUA 6, Prospekt der COLUMBUS CAPITAL Vermögensanlagen GmbH, München

gunsten eines anderen Standortes aufgeben würde. Das hätte zwar keine vollständige Abwanderung aus Bremen bedeutet, aber es wurde befürchtet, dass die Zahl der Arbeitsplätze mittelfristig stark reduziert und zukunftssträchtige Investitionen andernorts, möglicherweise im Ausland, stattfänden.<sup>5</sup> Für die Zweigniederlassung Bremen der Firma Siemens war es von großer Bedeutung, sich im Technologiepark Universität anzusiedeln, weil dieser Standort für sie Zukunft bedeutete, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt der eigenen Positionierung im Gesamtkonzern.<sup>6</sup> Aus diesem Grund beschloss der Senat auf der Grundlage einer Vorlage des Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie am 31. August 1993, schnellstmöglich alle Voraussetzungen zur Ansiedlung der Firma Siemens im Technologiepark Universität zu schaffen. Die Siemens AG selbst machte ihre Ansiedlungsentscheidung für den neuen Standort in Bremen jedoch von einer Verwertungslösung für die Altimmoblie Siemens-Hochhaus abhängig.

### **Privatisierung attraktiver Innenstadtimmobilien**

Ein weiteres wirtschaftsstrukturpolitisches Ziel war die Räumung attraktiver Innenstadtstandorte durch die Verwaltung zwecks Zuführung dieser Immobilien zu einer höherwertigen Nutzung. Dieses Ziel basierte auf einem Innenstadtprogramm des Wirtschaftsressorts. Der Ansatz des Wirtschaftsressorts hierzu war, die Bremer Innenstadt, die zu diesem Zeitpunkt immer mehr an Bedeutung zugunsten von z.B. Oldenburg verlor, durch Ansiedlung privatwirtschaftlicher Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen zu stärken und zu beleben. Zu diesem Zweck war es wichtig, Immobilien an attraktiven Standorten wie z.B. Wilhelm-Kaisen-Brücke 4 (ehemals Kataster und Vermessung Bremen), Hutfilterstraße 1-5 (ehemals BreHoch), Langenstraße (ehemals Planungsamt) für eine privatwirtschaftliche Vermarktung zur Verfügung zu stellen. Dieses Ziel ging einher mit den folgenden Überlegungen:

### **Städtebauliche Aufwertung des Contrescarpe-Umfeldes**

Im Rahmen der o.g. Strategie des Wirtschaftsressorts zur Stadtentwicklung sollten Konzepte entwickelt werden, die zu einer städtebaulichen Aufwertung und Belebung der Bahnhofsvorstadt führten.<sup>7</sup> Vor diesem Hintergrund wurde der Erwerb des Siemens-Hochhauses als Chance zur Überwindung der Dienstleistungsschwäche begriffen, hierin die Verwaltungen zu konzentrieren, die derzeit in den exzellenten Innenstadtlagen angesiedelt waren.<sup>8</sup> Die Einrichtung eines „technischen Rathauses“ im Siemens-Hochhaus durch die Konzentration wesentlicher Teile der Bauverwaltung würde nicht nur Synergieeffekte erzielen, sondern gleichzeitig die Räumung der anvisierten Innenstadtobjekte ermöglichen.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Timm 10209/10f und Dr. Dannemann 10306/5

<sup>6</sup> Professor Dr. Haller 10102/8 und Timm 10209/10

<sup>7</sup> Siehe hierzu die Ausführungen zum Contrescarpe-Center

<sup>8</sup> Timm 10211/1

<sup>9</sup> Keller 10409/1



## b) Möglichkeiten der privatwirtschaftlichen Verwertung des Objektes

Wie bereits erwähnt, machte die Siemens AG ihre Ansiedlungsentscheidung für den Technologiepark Universität von einer Verwertungslösung für das Siemens-Hochhaus abhängig. Aus diesem Grund hatte sie bereits nachhaltige Versuche unternommen, das Objekt auf dem privaten Markt zu vermieten. Hierzu bediente sie sich der FACTA Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in München. Der monatliche Mietpreis für das ca. 13.400 qm umfassende Gebäude sollte DM 195.000 zuzüglich Nebenkosten betragen, das entsprach einer Quadratmetermiete von durchschnittlich DM 14,52.<sup>10</sup> Die Bemühungen der Firma Siemens blieben jedoch auch nach mehrjähriger Aktivität erfolglos. Erklärungen hierfür können sein,

- dass Anfang der neunziger Jahre die Nachfrage nach Büroflächen in Bremen sehr gering war,<sup>11</sup> und
- das städtebauliche Umfeld unbefriedigend war.

Im November 1994 bot die Firma Siemens der Stadtgemeinde Bremen das Siemens-Hochhaus zur Anmietung an. Grundlage dieses Angebots waren die oben geschilderten Vermietungskonditionen, wie in der Broschüre der FACTA Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH beschrieben.<sup>12</sup> Ein Gespräch der Firma Siemens, vertreten durch die Herren van Hettinga und Fleige, mit dem Wirtschafts- und Finanzressort, vertreten durch Herrn Professor Dr. Haller und Herrn Dr. Dannemann, war der Beginn des noch bis März 1997 andauernden Entscheidungsprozesses, die Altimmoblie Siemens-Hochhaus zwecks Behördennutzung zu übernehmen.

In dieser Zeit bekundeten der Immobilienmakler Robert C. Spies im Oktober 1995 und April 1997<sup>13</sup> sowie das Bankhaus C. F. Plump & Co. im Februar 1997<sup>14</sup> im Auftrage ihrer Kunden ein Interesse am Siemens-Hochhaus. Diese Anfragen waren jedoch nicht hinreichend konkret und gingen zudem von einer Anmietungsusage durch Bremen aus.

Zur Frage der Vermarktung des Siemens-Hochhauses durch Bremen gab es zwei Meinungen: Mitte Dezember 1996 wurde Herr Senator Nölle von seiner persönlichen Referentin, Frau Rüpke, schriftlich informiert,<sup>15</sup> dass die Beschlussfassung im Senat noch nicht erfolgt sei, weil es Abstimmungsprobleme mit dem Ressort Bau gebe. Entgegen den Vorstellungen des Finanzressorts favorisiere das Bauressort, das Siemens-Hochhaus an private Nutzer weiter zu veräu-

---

<sup>10</sup> PUA 44, S. 111ff

<sup>11</sup> Dr. Dannemann 10308/8

<sup>12</sup> PUA 44/122

<sup>13</sup> PUA 44/231, 46/1090

<sup>14</sup> PUA 46/866

<sup>15</sup> PUA 45/769

ßern oder zu vermieten. Es wurde deshalb von ihr vorgeschlagen, auf Senaterebene eine Kompromisslösung zu verhandeln, wonach die WfG für einen befristeten Zeitraum von drei Monaten noch einmal intensive Vermarktungsbemühungen durchführen sollte. In der Frühstücksrunde am 5. Februar 1997, an der laut einem Vermerk der Senatskanzlei zumindest die Senatoren Perschau, Nölle und Dr. Schulte teilnahmen, wird berichtet: „WfG-Vermarktung klappt nicht!“<sup>16</sup> Im Rahmen der Abstimmung der Senatsvorlage für die Sitzung des Senats am 25. Februar 1997 forderte der Staatsrat des Bauressorts, Herr Professor Dr. Baltes, die Aufnahme eines zusätzlichen Beschlussvorschlags. Diesem zufolge sollte der Senat das Wirtschaftsressort bitten, eine privatwirtschaftliche Vermarktung durch die WfG zu prüfen.<sup>17</sup> Das Wirtschaftsressort lehnte diese Forderung strikt ab,<sup>18</sup> weil es nach langen Verhandlungen endlich gelungen war, ein „labiles Gleichgewicht“ mit dem Siemens-Konzern zu erlangen<sup>19</sup>, und im Hinblick auf die Sicherung der Arbeitsplätze sollte das Verhandlungsergebnis nicht gefährdet werden. Diese Haltung ist ferner auch darauf zurückzuführen, dass der Erwerb des Siemens-Hochhauses die Möglichkeit eröffnete, gleich mehrere wirtschaftsstrukturpolitische Ziele des Innenstadtprogrammes zu realisieren.<sup>20</sup>

c) Verhandlungen mit Siemens über Ankauf oder Anmietung des Objektes

Die Firma Siemens ging auch gegenüber der Stadtgemeinde Bremen zunächst von einer Vermietung ihrer Altimmoblie aus. Der Beginn der Neubaumaßnahmen im Technologiepark Universität wurde seitens der Firma Siemens von einer verbindlichen Entscheidung über die Verwendung des Gebäudes an der Contrescarpe abhängig gemacht. Deshalb war es das erklärte Ziel, unverzüglich mit Mietinteressenten in konkrete Verhandlungen einzutreten und noch im ersten Quartal 1995 einen Mietvertrag abzuschließen.<sup>21</sup> Die Stadtgemeinde Bremen hingegen zog von Anfang an sowohl die Miet- als auch eine Ankaufvariante in Betracht und prüfte beide. Mit Schreiben vom 22. Februar 1995 bat das Finanzressort darum, dass die Firma Siemens ihre Kaufpreisvorstellungen übermitteln möge.<sup>22</sup> Siemens hatte im Oktober 1994 bereits ein Verkehrswertgutachten bei einem vereidigten Sachverständigen in Auftrag gegeben, das mit einer Verkehrswertempfehlung in Höhe von 21 Mio. DM abschloss.<sup>23</sup> Somit hatte Bremen für beide Verwertungsalternativen Angebote der Firma Siemens, die als Grundlage für weitere Untersu-

---

<sup>16</sup> PUA 114/244

<sup>17</sup> PUA 46/949

<sup>18</sup> ebenda. Der entsprechende Beschlussvorschlag wurde mit der handschriftlichen Randnotiz: „nein“ versehen.

<sup>19</sup> Professor Dr. Haller 10104/2

<sup>20</sup> Timm 10210/3

<sup>21</sup> PUA 55/23

<sup>22</sup> PUA 44/123

<sup>23</sup> PUA 45/611ff

chungen und Verhandlungsgespräche verwendet wurden: ca. 21 Mio. DM für den Ankauf des Siemens-Hochhauses und eine m<sup>2</sup>-Miete von ca. DM 14,52 zuzüglich Nebenkosten bei einer vermietbaren Fläche von ca. 12.600 m<sup>2</sup>.<sup>24</sup>

Am 11. Mai 1995 fand eine Objektbesichtigung des Siemens-Hochhauses statt, an der Vertreter der Firma Siemens, des Bremer Hochbaumanagements (BreHoch), der Kataster und Vermessung Bremen (KV Bremen), der Arbeitsgruppe toxische Baustoffe des Bauressorts sowie des Finanzressorts teilnahmen.

Nach dieser Besichtigung beauftragte der Senator für Finanzen die KV Bremen, eine Grobbewertung des Siemens-Hochhauses vorzunehmen sowie das BreHoch, eine Beurteilung des baulichen Zustandes des Gebäudes, Anmerkungen zur Unterhaltung und Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung sowie eine Grobkalkulation der Baukosten zu erstellen.<sup>25</sup> Im Weiteren wurden verschiedene Varianten hinsichtlich Kauf oder Miete sowie möglicher Nutzungen auf ihre finanziellen Auswirkungen untersucht und zwischen dem Wirtschafts- und Finanzressort erörtert. Ende 1995 drängte die Firma Siemens, die Stadtgemeinde Bremen möge nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen und einjähriger Entscheidungsfindung nunmehr eine verbindliche Stellungnahme zu der Frage, ob sie das Siemens-Hochhaus kaufen oder langfristig anmieten möchte, abgeben.<sup>26</sup>

In einem weiteren Gespräch am 9. Januar 1996 zwischen der Firma Siemens, der WfG und dem Finanzressort wurde die Ansiedlung der Siemens AG im Technologiepark Universität bei gleichzeitiger Verwertung der Immobilie Siemens-Hochhaus an der Contrescarpe verhandelt.<sup>27</sup> Hinsichtlich letzterem wurden verschiedene Varianten erörtert:

- Anmietung des Objektes im Ist-Zustand für DM 12,--/m<sup>2</sup>; die erforderlichen Investitionen sollte die Stadtgemeinde Bremen bei Abschluss eines langfristigen, mindestens 20jährigen Mietvertrages bei noch zu vereinbarenden Indexierung übernehmen;
- Anmietung nach einer Sanierung (rd. 7 Mio. DM) oder Leistung eines Baukostenzuschusses in entsprechender Höhe durch Siemens zu einem noch festzulegenden Mietzins, der von Bremen bei höchstens DM 15,--/m<sup>2</sup> festgesetzt wurde; die Investitionen zur Herrichtung des Gebäudes für Verwaltungszwecke soll-

---

<sup>24</sup> Im Vermietungsangebot der Firma FACTA wird von einer Bürofläche von insgesamt 12.517 m<sup>2</sup> ausgegangen (PUA 44/115). Das Verkehrswertgutachten spricht von einer Gesamtfläche von 16.452 m<sup>2</sup> und einer vermietbaren Fläche von 12.618 m<sup>2</sup> (PUA 45/614).

<sup>25</sup> Auf diese Punkte wird in den Kapiteln 1.d) sowie 1.f) näher eingegangen.

<sup>26</sup> PUA 44/347f

<sup>27</sup> PUA 44/356ff

te Bremen ebenfalls bei Abschluss eines langfristigen Mietvertrages übernehmen;

- Prüfung einer Leasing-Konstruktion, die einen Verkauf an einen Dritten beinhalten würde.

Nach Aussagen von Frau Grotheer-Hüneke wurden diese Varianten nicht weiter verfolgt. Da eine sale-and-lease-back-Lösung, eigenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zufolge, unter dem Strich immer die teurere Variante darstellte, spielte sie bei den Betrachtungen zum Siemens-Hochhaus keine Rolle.<sup>28</sup> Auch die Überlegung zur Anmietung nach einer Sanierung durch die Firma Siemens wurde von Seiten Bremens nicht weiter verfolgt, weil Siemens diesen Punkt nie mit konkreten Zahlen unterlegt hat, obwohl das Unternehmen das Siemens-Hochhaus zu diesem Zeitpunkt noch nicht verkaufen wollte.<sup>29</sup>

In einem Vermerk vom 15. Januar 1996<sup>30</sup> zur Darstellung der haushaltsmäßigen Auswirkungen bei Anmietung oder Ankauf des Siemens-Hochhauses sprach Frau Grotheer-Hüneke die Empfehlung aus, dass dem Ankauf des Siemens-Hochhauses mit Herrichtung und Sanierung durch die HIBEG der Vorrang vor einer langfristigen Anmietung durch die Stadtgemeinde einzuräumen sei. Hintergrund dieser Überlegungen war, dass Siemens ihre Altimmoblie im Ist-Zustand für knapp DM 15,-/m<sup>2</sup> vermieten wollte. Bremen hatte hingegen nur Mietpreisvorstellungen in Höhe von DM 12,-/ m<sup>2</sup>, denen Siemens aber zu keinem Zeitpunkt zugestimmt hatte. Ferner wären die erforderlichen Investitionen für die Verwaltungsnutzung von mindestens 7 Mio. DM zu Lasten der Stadtgemeinde Bremen gegangen. Obwohl die Herrichtung von Immobilien durch die Mieter bei gewerblich genutzten Räumen nicht ungewöhnlich ist, wäre dies als verlorener Baukostenzuschuss für Bremen nachteilig gewesen. Vor diesem Hintergrund stellte der Ankauf und die Herrichtung des Objektes durch die HIBEG die wirtschaftlich bessere Lösung für Bremen dar.

Aus dieser Empfehlung resultierten weitere Prüfaufträge, die u.a. vorsahen, gemeinsam mit der HIBEG eine Finanzierungslösung zu ermitteln. Hieraus resultierte das Finanzierungsmodell der HIBEG im März 1996.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Grotheer-Hüneke 10514/1

<sup>29</sup> Grotheer-Hüneke 10513/7f

<sup>30</sup> PUA 44/365ff

<sup>31</sup> Siehe hierzu Kapitel 1.g).

## d) Bewertung des bautechnischen Zustandes des Siemens-Hochhauses

Ende Juni 1995, nach der Objektbesichtigung des Siemens-Hochhauses, erteilte der Senator für Finanzen dem BreHoch den Auftrag, unter Bezugnahme auf die Gebäudebesichtigung vom 11. Mai 1995 die am 12. Juni 1995 übersandten Grundrisspläne und fernmündliche Gespräche eine Beurteilung des baulichen Zustandes des Siemens-Hochhauses vorzunehmen. Ferner sollten Anmerkungen zur Unterhaltung und Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung sowie eine Grobkalkulation der Baukosten für die Errichtung von Zwischenwänden in den einzelnen Geschossen erstellt werden. Für die Raumaufteilung sollte je Geschoss ein Verhältnis von 50 : 50 für Einzel- und Doppelbüros angenommen werden.

Anfang August 1995 sandte BreHoch den bearbeiteten Planungsauftrag an das Finanzressort.<sup>32</sup> Angesichts des kurzen Bearbeitungszeitraumes handelte es sich um eine Grobbewertung und -kalkulation, die jedoch einen ersten Eindruck des Objektes vermittelte.

Das Siemens-Hochhaus befand sich aufgrund der von Firma Siemens jährlich investierten ca. 1,9 Mio DM Bauunterhaltungsmittel in einem baulich guten Zustand. Zu bemängeln war lediglich, dass sich, bedingt durch die ungünstigen Fensterachsen und das durch die Flurtrennwände vorgegebene Raummaß, nur unwirtschaftliche Einheiten (Bürogrößen) im Vergleich zu Büroreubauten und den geltenden Baurichtlinien realisieren ließen. Zudem mussten zusätzlich zu den weiterhin erforderlichen Unterhaltungsarbeiten einige kostenintensive Investitionen vorgenommen werden, die sich jedoch in unterschiedliche Fristigkeiten einteilen ließen. Kurzfristig waren die Isolierung im Bereich der Unterpflasterstraße, brandschutztechnische Maßnahmen in allen Etagen sowie der Einbau PC-gerechter Beleuchtung unabdingbar. Mittel- bis langfristig würden die Generalsanierung des Daches und die Abdichtung der Marmorfassadenteile anstehen.

Zu gesundheitlichen Belastungen durch Baustoffe lag ein Asbestgutachten vor, das die Firma Siemens im Jahr 1993 beim TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt in Auftrag gegeben hatte. Dieses wurde von der AG TOX beim Senator für das Bauwesen bewertet.<sup>33</sup> Danach war das Siemens-Hochhaus frei von schwachgebundenen Asbestprodukten. Eine Ausnahme bildeten die Feuereschutztüren und -klappen. Sie würden entsprechend der Asbest-Richtlinie langfristig zu sanieren sein. Als mögliches Problem, welches aber nicht in dem TÜV-Gutachten angesprochen worden war, wurde die Fassadenbefestigung angesehen. Es bestand ggf. der Verdacht, dass die Befestigungspunkte der vorgehängten Fassade an der Betondecke mit Spritzasbest verkleidet sein könnten. Eine Kontrolle und abschließende Aussage zu diesem Punkt war allerdings nur unter Zerstörung von Teilen des Fußbodenbelages in den Büros in allen Etagen möglich.

---

<sup>32</sup> PUA 10/70ff

<sup>33</sup> PUA 10/87f

Asbestvorkommen an dieser Stelle wurden aber ohnehin für die Nutzung des Gebäudes als unproblematisch angesehen.<sup>34</sup>

Zur Beurteilung signifikanter Betriebs- und Energiekosten des Siemens-Hochhauses wurde ein Verwaltungs-Neubau gleicher Art und Größe als Vergleichsmaßstab herangezogen. Auf diese Weise konnte eine jährliche Differenz der Betriebs- und Energiekosten zwischen beiden Gebäuden ermittelt und mit Hilfe der Barwertmethode auf 30 Jahre (unterstellte Restnutzungsdauer des Siemens-Hochhauses) bzw. 50 Jahre (Nutzungsdauer eines Neubaus) kumuliert werden. Für das erste Szenario (30 Jahre) schloss die Rechnung mit einer Barwertdifferenz von 6,136 Mio. DM zu Ungunsten des Siemens-Hochhauses ab. Für den Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ergab sich eine Barwertdifferenz von 6,741 Mio DM. Insbesondere die Stromkosten des Siemens-Hochhauses wiesen eine signifikante Abweichung zu denen eines Neubaus auf. Sie waren durch die ganzjährig zu betreibende Klimaanlage und deren besonders verbrauchsintensive Anlagenkonzeption begründet.

Die Grobkalkulation der Baukosten für die Errichtung von Zwischenwänden zur Herstellung von Einzel- und Doppelzimmern in der 2. – 13. Etage ergab einen Betrag von ca. 7 Mio. DM. Allerdings waren zahlreiche Leistungen wie z. B. das Ausgleichen von Fußbodendifferenzen, die Erneuerung von Alousien, eine hauseigene Schließanlage sowie aus dem nutzerspezifischen Raumprogramm resultierende Maßnahmen noch nicht in die Kalkulation eingeflossen, so dass diese lediglich den Charakter einer Kostenannahme hatte. Als Kalkulationsbasis für die Kostenannahme wurde das Jahr 1995 herangezogen. Den ermittelten Kosten wurde eine Nutzung von insgesamt 300 Räumen und 564 Arbeitsplätzen auf 12 Etagen (2. - 13. Etage) gegenübergestellt, das bedeutete 25 Räume und 47 Arbeitsplätze je Etage.

Im November 1995 nahm BreHoch eine Untersuchung der haustechnischen Anlagen im Hinblick darauf vor, ob und in welchem Maße sich die derzeitigen Betriebskosten im Siemens-Hochhaus durch technische Investitionen verringern ließen. Zusätzlich wurde die Bremer Kommunikationstechnik (BreKom) beauftragt, eine Beurteilung der Fernmeldeanlagen abzugeben. Insgesamt ergaben die Untersuchungen, dass Investitionen für die technische Sanierung des Siemens-Hochhauses in Höhe von ca. 8,5 Mio DM unbedingt erforderlich würden.<sup>35</sup> In diesen 8,5 Mio. DM waren die Umstellung der Vollklimatisierung auf eine herkömmliche Klimatisierung

---

<sup>34</sup> Die Firma Siemens hat im Mai 1996 ein weiteres Asbest-Gutachten in Auftrag gegeben, das am 17. Juni 1996 in Kopie dem Finanzressort zur Verfügung gestellt worden ist. Danach waren die Büroräume unbelastet, lediglich im Tiefgeschoss und im 17. OG (Technikgeschoss) war Asbest in geringem Umfang festgestellt worden. Daraus ergab sich jedoch kein Handlungsbedarf, wie auch die AG toxische Baustoffe des Bauressorts bestätigte. PUA 45/ 487 und 488.

<sup>35</sup> PUA 10/98

und der Einbau neuer Fenster, der Umbau der Fernmeldeanlage sowie die Sanierung der zu 40% im Teileigentum Siemens stehende Unterpflasterstraße enthalten.

Die Ermittlung der Investitionskosten - 7 Mio. DM für die Herrichtung des Gebäudes zu Verwaltungszwecken und 8,5 Mio. DM (Maximalvariante) für die technische Sanierung - stand dem Senator für Finanzen am 6. Dezember 1995 zur Verfügung und wurde fortan als Kalkulationsgrundlage für alle weiteren Planungen und Finanzierungsüberlegungen verwendet.

Die Bewertung des bautechnischen Zustandes des Siemens-Hochhauses im Rahmen der Zeugenanhörung war kontrovers. Während das Objekt einerseits als „alte Schabracke“<sup>36</sup> und „Klotz am Bein“<sup>37</sup> betrachtet wurde, das „man nie hätte kaufen sollen“<sup>38</sup>, befand die Referatsleiterin Liegenschaften beim Senator für Finanzen, dass der innere Zustand des Hauses im Vergleich zum Zustand vieler Bürogebäude in öffentlicher Nutzung deutlich besser war. Klimaingenieure hatten seinerzeit allerdings davon abgeraten, die Vollklimatisierung auf eine konventionelle Klimatisierung umzustellen, weil sich die Kosten nie amortisieren würden.<sup>39</sup> Gleichwohl war den Beteiligten bewusst, dass das Siemens-Hochhaus als Verwaltungsgebäude mit den seinerzeit noch nicht ganz absehbaren, verdeckten Mängeln nicht nur Chancen für eine wirtschaftliche Unterbringung der Dienststellen enthielt, sondern auch Risiken.<sup>40</sup> Dass sich alle Risikopunkte wie z.B. Fassade, Asbest, Fahrstühle und Klimaanlage im Nachhinein bewahrheitet haben,<sup>41</sup> war zu dem damaligen Zeitpunkt, auch von den Baufachleuten, nicht abzusehen. Die unterschiedlichen Reaktionen derer, die in der Ankaufphase mit der Bewertung befasst waren und derer, die in der Umbau- und Verkaufsphase für das Siemens-Hochhaus zuständig waren, lassen sich wohl auch damit erklären, dass man aus der gesicherten ex post Position der Erfahrung heraus immer eine bessere Bewertung abgeben kann als ex ante.

e) Ankaufspreis und Verkehrswert der Immobilie

Parallel zum Planungsauftrag an BreHoch, eine Bewertung des bautechnischen Zustandes des Siemens-Hochhauses vorzunehmen, beauftragte das Finanzressort die KV Bremen, das Gebäude zu bewerten. Mit Schreiben vom 7. August 1995 wurde die Grobbewertung des Siemens-Hochhauses dem Liegenschaftsreferat des Senators für Finanzen zugeleitet.<sup>42</sup> Aus der

---

<sup>36</sup> Professor Dr. Haller 10103/1

<sup>37</sup> Damm 11809/5

<sup>38</sup> Westermann 11204/4

<sup>39</sup> Grotheer-Hüneke 10514/4

<sup>40</sup> Keller 12117/7

<sup>41</sup> Westermann 11916/8

<sup>42</sup> PUA 44/215ff

neu erstellten Ertragswertermittlung resultierte ein Verkehrswert von ca. 18 bis 20 Mio. DM, der jedoch um den Anteil der Summe aus Unterhaltungsrückstau sowie den Aufwendungen für brandschutztechnische Auflagen und Anpassungen der Klimaanlage zu mindern war. Diese abzusetzende Summe würde sich voraussichtlich in der Größenordnung von 2 bis 4 Mio. DM bewegen. Ein genauerer Kostenrahmen sollte von BreHoch angefordert werden.<sup>43</sup>

In einem weiteren Gespräch am 18. Juni 1996 bezüglich einer Verwertungsmöglichkeit des Siemens-Hochhauses, an dem Vertreter der Niederlassung Bremen von Siemens, der Siemens Immobilien-Gesellschaft, der WfG sowie des Finanzressorts teilnahmen, unterbreitete die Firma Siemens verschiedene Angebote:<sup>44</sup>

#### Mietangebot für 12.500 m<sup>2</sup> Bürofläche

Das Mietangebot basierte auf einem Mietpreis von DM 14,95/m<sup>2</sup> brutto, so dass sich eine Jahresmiete von rd. 2,24 Mio. DM ergab.

#### Kaufangebot

Das Kaufangebot lag unverändert bei 20 Mio. DM. Eine Bewegung in Richtung 18 Mio. DM wurde von Siemens als aussichtslos bezeichnet. Da Bremen allerdings einen Kaufpreis von 20 Mio. DM nicht akzeptierte, wollte man über eine Verständigung auf 19 Mio. DM nachdenken.

#### Gemischtes Miet-/Kaufangebot

Nach diesem Modell sollte die Immobilie zunächst für 4-6 Jahre – ab Fertigstellung des Neubaus im Technologiepark – an die Stadtgemeinde Bremen / HIBEG zu DM 13,-/m<sup>2</sup> netto (= DM 14,95/m<sup>2</sup> brutto) monatlich vermietet werden. Bei Abschluss des Mietvertrages sollte sich Bremen / HIBEG zum Ankauf der Immobilie nach Ablauf des Mietvertrages verpflichten. Der Ankaufspreis zu diesem Zeitpunkt war bereits auf rd. 16,6 Mio. DM festgesetzt worden.

#### Übernahme von Anteilen an der Leasing-Gesellschaft durch die HIBEG

Bei dieser Variante konnte die HIBEG Anteile im Gegenwert der Immobilie an der Leasing-Gesellschaft erwerben. Dies hätte zur Folge, dass keine Grunderwerbsteuer entstehen würde.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Im Oktober 1995 erkundigte sich das Finanzressort bei BreHoch, was unter dem Unterhaltungsrückstau zu verstehen sein könnte. BreHoch teilte darauf mit, dass der Wert von 2 Mio. DM von ihnen prüfbar sei. Es handele sich womöglich um einen Pauschalwert, der sich aus dem Alter des Gebäudes errechnete. PUA 10/104.

<sup>44</sup> PUA 45/488ff

<sup>45</sup> Diese Variante wurde im weiteren Verlauf seitens des Finanzressorts nicht mehr verfolgt, weil damit ausschließlich Belange der HIBEG berührt waren. PUA 45/489



Das Gespräch schloss mit dem Ergebnis, dass zum einen hinsichtlich der Verwertung des Siemens-Hochhauses eine abschließende Abstimmung zwischen Bremen und Siemens bis zum 2. Juli 1996 - nach Prüfung der Angebote und unter Vorbehalt der Zustimmung der zu beteiligenden parlamentarischen Gremien - erfolgen sollte. Zum anderen wurde zwischen Siemens und der WfG eine Verständigung über den Kaufpreis für die im Technologiepark zu erwerbende Fläche mit DM 96,-/m<sup>2</sup> und einem Flächenvolumen von rd. 20.000 m<sup>2</sup> erzielt.

Auf Bitte des Liegenschaftsreferates beim Senator für Finanzen wurde vom Referat 30 eine dynamische Wirtschaftlichkeitsrechnung nach der Barwertmethode für die drei Alternativen „Mietangebot“, „Kaufangebot“ und „Gemischtes Miet-/Kaufangebot“ durchgeführt.<sup>46</sup> Danach ergab sich, dass sich ein Ankauf zu einem Preis in Höhe von 19 Mio. DM unter Barwertgesichtspunkten am wirtschaftlichsten gestaltete.

Am 26. Juni 1996 fand nochmals ein telefonisches Verhandlungsgespräch zwischen Siemens und dem Finanzressort statt.<sup>47</sup> Frau Grotheer-Hüneke lehnte das Kaufangebot in Höhe von 20 Mio. DM nochmals ab und machte deutlich, dass ein Ankauf zu 19 Mio. DM die wirtschaftlichste Lösung für Bremen / HIBEG darstellte. Daraufhin wurde das Miet-/Kauf-Angebot geringfügig von Siemens nachgebessert. Im Rahmen einer erweiterten Wirtschaftlichkeitsrechnung stellte sich aber heraus, dass auch diese Variante immer noch – wenn auch geringfügig – unwirtschaftlicher war als das Kaufangebot zu 19 Mio. DM. Schließlich hat Siemens die Miet-/Kauf-Variante verworfen und ein neues Verkaufsangebot von 19 Mio. DM unterbreitet.

Die Einigung von Siemens und Bremen auf einen Kaufpreis von 19 Mio. DM für das Siemens-Hochhaus wurde bereits einen Tag später, am 27. Juni 1996, wieder in Frage gestellt, weil im Rahmen von mehreren Telefonaten zwischen Frau Grotheer-Hüneke und der Firma Siemens ein Missverständnis offensichtlich wurde: Siemens war davon ausgegangen, dass Bremen das Siemens-Hochhaus für 19 Mio. DM erwerben und zusätzlich die Kosten für die Sanierung der Unterpflasterstraße übernehmen wollte. Bremen hingegen vertrat den Standpunkt, dass diese Sanierungskosten noch von der Firma Siemens zu tragen sein würden.<sup>48</sup> Am 1. Juli 1996 machte die Firma Siemens gegenüber dem Finanzressort, Herrn Keller, ein Angebot<sup>49</sup>, demzufolge Bremen das Siemens-Hochhaus zu 18 Mio. DM erwerben und die Sanierungskosten tragen sollte. Eine solche Lösung war für Bremen nicht ganz unproblematisch, da sich die Höhe der Sanierungskosten zu diesem Zeitpunkt noch nicht beziffern ließ, weil ein entsprechendes Gutachten noch ausstand. Selbst wenn es vorgelegen hätte, hätte erst noch die Eigentümerversammlung einberufen werden müssen, um über die Sanierung der Unterpflasterstraße zu ent-

---

<sup>46</sup> Siehe hierzu auch Kapitel 1.f).

<sup>47</sup> PUA 45/494

<sup>48</sup> PUA 45/517ff

<sup>49</sup> PUA 45/522f

scheiden. Der Gesamtbetrag dieser Maßnahme wurde bei vorsichtiger Schätzung mit ca. 5 Mio. DM veranschlagt. Hiervon hatte Siemens 42%, also mindestens 2 bis 2,5 Mio. DM, zu tragen. Auf Grund des nicht kalkulierbaren Risikos lautete die Empfehlung von Frau Grotheer-Hüneke unverändert, das Siemens-Hochhaus für 19 Mio. zu erwerben unter der Bedingung, dass Siemens den Kostenanteil für die Sanierungsarbeiten an der Unterpflasterstraße in vollem Umfang trug.<sup>50</sup> Siemens beauftragte daraufhin das Bauunternehmen Dyckerhoff & Widmann AG, die Höhe der erforderlichen Sanierungskosten zu ermitteln. Zwischen Siemens und dem Finanzressort wurde vereinbart, das Ergebnis dieser Untersuchung abzuwarten, bevor von beiden Seiten abschließend Stellung genommen werden könnte.

Der bis zu diesem Zeitpunkt erreichte Sachstand wurde auf Bitte des Chefs der Senatskanzlei Mitte Juli 1996 in der Frühstücksrunde des Senats erörtert.<sup>51</sup>

Auf der Grundlage der Senatsvorlage 430/96 vom 23. August 1996<sup>52</sup> wurden folgende Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft am 27. August 1996 beantwortet:

1. Seit wann und in wessen Auftrag finden die Verhandlungen statt?
2. Wie hoch ist der ausgehandelte Kaufpreis des Siemens-Hochhauses?
3. In welchem Umfang ist mit weiteren finanziellen Belastungen aufgrund von Renovierungs- und Sanierungsarbeiten zu rechnen?

Als konkreter Verhandlungsbeginn zur Verwertung der Altimmoblie Siemens-Hochhaus wurde der Januar 1996 benannt. Zum Kaufpreis wurden keine Angaben gemacht, weil die Verhandlungen über einen eventuellen Ankauf noch andauerten. Die Sanierungskosten zur Herrichtung des Siemens-Hochhauses für Verwaltungszwecke wurden mit 6 bis 7 Mio. DM beziffert.

Mit Schreiben vom 27. August 1996 sandte die Firma Siemens dem Finanzressort das die Sanierungskosten betreffende Gutachten der Firma Dyckerhoff & Widmann (DYWIDAG) zu und verpflichtete sich, die anteiligen Sanierungskosten (42%), die laut Gutachten insgesamt fast 2,7 Mio. DM netto betragen, zu übernehmen.<sup>53</sup> Aufgrund der Prüfung des Angebotes und der Kostenermittlung der DYWIDAG durch BreHoch ergaben sich noch offene Punkte z.B. hinsichtlich der Gewährleistungspflicht, die wiederum mit Siemens rückgekoppelt werden mussten.

---

<sup>50</sup> PUA 45/520f

<sup>51</sup> PUA 45/555ff

<sup>52</sup> PUA 45/585ff

<sup>53</sup> PUA 45/596ff

Am 25. Oktober 1996 machte die Firma Siemens dem Finanzressort ein Angebot zum Kauf des Siemens-Hochhauses, das letztlich alle Ergebnisse des Verhandlungsprozesses zusammenfasste:<sup>54</sup>

- Kaufpreis: 19 Mio. DM
- Kaufpreisfälligkeit: Mit Übergabe des Objektes, voraussichtlich innerhalb der nächsten zwei Jahre, jedoch frühestens nach Fertigstellung und Bezug des Neubaus im Technologiepark
- Übergabe im Ist-Zustand des Objektes, unter Übernahme des vollen Risikos, insbesondere der Altlasten
- Verpflichtung der Siemens AG im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur kurzfristigen Durchführung der Sanierung der Unterpflasterstraße und zur anteiligen Übernahme der hierfür erforderlichen Sanierungskosten auf Basis des vorliegenden Sanierungskonzeptes der Firma Dyckerhoff & Widmann.

Zur Absicherung der Kaufentscheidung bat das Finanzressort am 28. November 1996 nochmals die KV Bremen, das Kaufpreisangebot von Siemens auf Angemessenheit zu überprüfen.<sup>55</sup>

Am 5. Dezember 1996 wurde die erste Grobbewertung der KV Bremen durch eine umfangreichere Stellungnahme ergänzt.<sup>56</sup> Angesichts der bestehenden Rahmenbedingungen

- Ankaufsangebot von Siemens in Höhe von 19 Mio. DM,
- Zusicherung von Siemens, die auf die Sanierung der Unterpflasterstraße entfallenden Kosten von 1,5 Mio. DM vollständig zu übernehmen,
- keine wesentlichen Kontaminationen des Gebäudes durch Asbest sowie
- geplante Modernisierungskosten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 12,3 Mio. DM (Variante I) bis 15,5 Mio. DM (Variante II)

hatte die Ertragswertermittlung zu einem Ertragswert als Verkehrswert nach Modernisierung von rd. 28 Mio. DM geführt. Zwar konnte die KV Bremen auf der Grundlage dieses Ergebnisses die Angemessenheit des Kaufpreises von 19 Mio. DM für das Siemens-Hochhaus nicht bestätigen, jedoch hatte die öffentliche Hand nach EU-Recht die Möglichkeit, um bis zu 15% des Kaufpreises von der Empfehlung des Gutachters abzuweichen, ohne dafür hinsichtlich unrechtmäßiger Subventionierung gerügt zu werden.<sup>57</sup> Im Rahmen weiterer Gespräche, an denen Herr Professor Dr. Lucht auch teilgenommen hat, musste er akzeptieren, dass die Stadtgemeinde nicht der Empfehlung folgte, sondern von ihrem Recht Gebrauch machte, den Gestaltungsspielraum dieser Schätztoleranz auszuschöpfen.<sup>58</sup>

---

<sup>54</sup> PUA 45/670f

<sup>55</sup> PUA 45/732f

<sup>56</sup> PUA 45/737f

<sup>57</sup> Dr. Dannemann 10306/8

<sup>58</sup> Professor Dr. Lucht 10613/3

Nach Ansicht des Finanzressorts ist das Verhandlungsergebnis als Erfolg Bremens anzusehen, denn man hatte nicht erwartet, dass es angesichts der harten Verhandlungen gelingen würde, den Kaufpreis auf 19 Mio. DM bei vollständiger Übernahme der anteiligen Sanierungskosten für die Unterpflasterstraße durch die Firma Siemens zu drücken.<sup>59</sup> Vor diesem Hintergrund kann festgestellt werden, dass keine Subventionierung der Firma Siemens i.S.v. Wirtschaftsförderung über einen erhöhten Ankaufspreis stattfand.<sup>60</sup> Bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung war der Ankauf des Siemens-Hochhauses zwar „kein Schnäppchen“,<sup>61</sup> aber im regionalwirtschaftlichen Sinn war das Projekt wirtschaftlich. Wenn man die Prämisse zugrunde legt, dass durch diese Maßnahme nur 500 Arbeitsplätze jährlich gehalten werden konnten und ein Arbeitsplatz, laut BAW, zu etwa 10.000 DM an Sozialhilfeeinsparungen etc. führt, dann lässt sich der regionalwirtschaftliche Nutzen mit jährlich 5 Mio. DM beziffern.<sup>62</sup>

f) Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsrechnung als Entscheidungshilfe

Da es sich bei der Entscheidung zur Verwertung des Siemens-Hochhauses durch die Stadtgemeinde Bremen – sei es als Anmietungs- oder als Ankaufsvariante – um eine Investition mit einem langfristigen Planungshorizont handelte, musste sie gemäß § 7 LHO durch eine dynamische Wirtschaftlichkeitsrechnung unterlegt werden. Diese Form der Wirtschaftlichkeitsrechnung untersucht die geplante Maßnahme nicht nur für eine kurze Periode, sondern für die gesamte Lebensdauer der Investition. Anders als bei den statischen Verfahren kommt bei den dynamischen Verfahren auch dem Zeitpunkt einer Geldbewegung eine große Bedeutung zu. Einnahmen und Ausgaben, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallen, werden auf einen gemeinsamen Bezugspunkt auf- oder abgezinst. Für die Wirtschaftlichkeitsrechnung zur Überprüfung der Verwertungsalternativen für das Siemens-Hochhaus wurde die Barwertmethode gewählt, d.h. alle Geldströme wurden auf den 01.01.1998 abgezinst. Damit war vorgegeben, dass die Alternative mit dem geringsten Barwert die wirtschaftlichste Lösung darstellte.

Es wurden die drei Alternativen durch das Finanzressort untersucht, die Siemens in dem Gespräch am 18. Juni 1996 unterbreitet bzw. im Telefonat am 26. Juni 1996 nachgebessert hatte:<sup>63</sup>

**Alternative A: Mietangebot für 20 Jahre mit Umbau durch Bremen**

Annahmen:

---

<sup>59</sup> Grotheer-Hüneke 10512/4

<sup>60</sup> PUA 45/401ff

<sup>61</sup> Dr. Dannemann 10306/9

<sup>62</sup> Professor Dr. Haller 10104/3

<sup>63</sup> PUA 45/496f

DM 13,-/m <sup>2</sup> netto = DM 14,95/m <sup>2</sup>	
x 12.500 m <sup>2</sup> = Jahres-Miete (Nettofläche o. Keller)	DM 2.242.500,--
Mietzeit: 20 Jahre	
Mieterhöhung: 3% alle 5 Jahre (noch offen)	
Lfd. Betriebskosten p.a.	DM 500.000,--
Instandhaltung p.a. (geschätzt)	DM 900.000,--
Steigerung aller Nebenkosten 10% alle 5 Jahre	
Investitionen durch die FHB für Sanierung:	DM 15.000.000,--
Abzinsung p.a.: 7%	

### **Alternative B: Ankauf und Sanierung durch HIBEG**

#### Annahmen:

Kaufpreis:	DM 19.000.000,--
Investitionen durch HIBEG für Sanierung:	DM 15.000.000,--
Lfd. Betriebskosten p.a.	DM 500.000,--
Instandhaltung p.a. (geschätzt)	DM 900.000,--
Steigerung aller Nebenkosten 10% alle 5 Jahre	
Abzinsung p.a.: 7%	

### **Alternative C: Gemischtes Miet-/Kaufmodell**

#### Annahmen:

4 Jahre Mietzeit ab 1998 (vorl. Annahme)	
DM 13,-/m <sup>2</sup> netto = DM 14,95/m <sup>2</sup>	
x 12.500 m <sup>2</sup> = Jahres-Miete (Nettofläche o. Keller)	DM 2.242.500,--
Keine Mieterhöhung	
Ankaufspreis:	DM 16.600.000,--
Lfd. Betriebskosten p.a.	DM 500.000,--
Instandhaltung p.a. (geschätzt)	DM 900.000,--
Steigerung aller Nebenkosten 10% alle 5 Jahre	
Investitionen durch die FHB für Sanierung:	DM 15.000.000,--
Abzinsung p.a.: 7%	

Der Vergleich der Barwerte für die drei Alternativen hat ergeben:

Alternative A:	57.657.580,22 DM
Alternative B:	50.500.899,18 DM
Alternative C:	52.292.488,43 DM

Selbst eine Verbesserung der Alternativen A und C dahingehend, dass der Mietpreis mit DM 13,-/m<sup>2</sup> brutto für netto angenommen wurde, änderte nichts an der Rangfolge der Barwerte.

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsrechnung belegte die Empfehlung des Finanzressorts objektiv mit Daten, natürlich unter dem Vorbehalt, dass die Annahmen möglichst realitätsnah getroffen wurden. Die Empfehlung des Finanzressorts, das Gebäude von Siemens zu kaufen, wäre wohl auch trotz eines anderslautenden betriebswirtschaftlichen Ergebnisses zu Gunsten der wirtschaftsstrukturpolitischen Abwägungen weiter aufrecht erhalten worden.<sup>64</sup>

g) Das HIBEG-Modell als Grundlage der Nutzungslösung der Altimmoblie

Im Januar 1996 hatte Frau Grotheer-Hüneke empfohlen, der Ankaufsvariante den Vorzug vor der Anmietungsvariante zu geben, weil es angesichts der hohen Sanierungskosten wirtschaftlicher sei, in ein eigenes statt in fremdes Eigentum zu investieren. Da die Stadtgemeinde Bremen weder den Ankauf noch die Sanierung aus Haushaltsmitteln finanzieren konnte, wurde die HIBEG gebeten, eine Überprüfung der Kostenschätzungen zur Sanierung und Herrichtung des Siemens-Hochhauses für Verwaltungszwecke vorzunehmen sowie ein Finanzierungskonzept für den Ankauf und die Herrichtung der Immobilie zu erarbeiten. Daraus entstand ein erstes Gebot für ein Miet-/Kaufmodell vom 11. März 1996.<sup>65</sup> Dieses Finanzierungsmodell ging von folgenden Prämissen aus:

- Gesamtfinanzierungsbedarf:	DM 34 Mio.
- Festmietzeit:	20 Jahre
- Ankaufsrecht zum Restbuchwert bei linearer Abschreibung nach Ablauf der Festmietzeit:	DM 6,8 Mio
- Zinssatz:	7,5% p.a.
- Jährliches Verwaltungshonorar ab Vertragsabschluss in % des Investitionswertes:	0,2% p.a.
- Gesamtfläche:	16.452 m <sup>2</sup>

Aus dieser Miet-/Kaufkalkulation ergab sich eine jährliche Mietbelastung in Höhe von DM 3.218.400,- brutto. Bezogen auf die o.a. Gesamtfläche entsprach dies einem Betrag von DM 16,30/m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche.

<sup>64</sup> Dr. Dannemann 10307/6 und 12014/3

<sup>65</sup> PUA 45/377ff

## h) Gremienbefassung zum Ankauf des Siemens-Hochhauses und Vertragsabschluss

Das Ergebnis der Verhandlungen zwischen der Stadtgemeinde Bremen und Siemens war unter dem Vorbehalt der Zustimmung der parlamentarischen Gremien getroffen worden. Bevor die konkreten Kaufvertragsverhandlungen zwischen der HIBEG und Siemens aufgenommen werden konnten, mussten zunächst der Grundstücksausschuss, die Deputation für Wirtschaft, der Senat, die Stadtbürgerschaft, der Haushalts- und Finanzausschuss sowie der Aufsichtsrat der HIBEG ihre Zustimmung zu den Maßnahmen selbst und den ausgehandelten Konditionen geben. Die Phase der Gremienbefassung dauerte – von der Erarbeitung eines ersten Vorlagene Entwurfes bis zur Zustimmung des zuletzt begrüßten Entscheidungsorganes - von Oktober 1996 bis April 1997.

Der Grundstücksausschuss der Finanzdeputation wurde am 29. November 1996 mit einem Sachstandsbericht zum Ankauf des Siemens-Hochhauses begrüßt. Aus dem Protokoll geht hervor, dass alle Beteiligten sich darüber einig waren, dass diese Grundstücksangelegenheit im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung Bremens alsbald zum Abschluss gebracht werden sollte.<sup>66</sup>

Die Stadtbürgerschaft behandelte in ihrer Sitzung am 18. Februar 1997 das Thema Siemens-Hochhaus. Im Rahmen der Fragestunde antwortete der Senator für Finanzen, Herr Nölle, auf die Fragen der SPD-Fraktion, welche Absprachen zwischen der Stadtgemeinde Bremen und Siemens hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks im Technologiepark West und des Verkaufs des Siemens-Hochhauses bestünden, wie groß die Differenz zwischen Immobilienwert und Kaufpreis sei und welche Nutzung im Falle eines Ankaufs der Immobilie vorgesehen sei und mit welchen Auswirkungen auf die Miete die Nutzer angesichts der notwendigen Sanierungskosten zu rechnen hätten.<sup>67</sup> Die Antworten beinhalteten einige Eckpunkte des bisher erreichten Sachstandes, allerdings wurden noch keine konkreten finanzwirtschaftlichen Daten wie z.B. die Miethöhe für das Siemens-Hochhaus, der Verkaufserlös für das Grundstück im Technologiepark sowie der Gesamtinvestitionsbedarf für Bremen genannt.

Die Erarbeitung und Abstimmung einer Senatsvorlage zur Konzentration der Siemens-Aktivitäten im Technologiepark Universität in Verbindung mit der Nutzung des Siemens-Hochhauses für Behördenzwecke nahm längere Zeit in Anspruch. Zum einen gab es die bereits erwähnten Abstimmungsprobleme mit dem Bauressort wegen der Privatisierung des Objektes im Dezember 1996<sup>68</sup> und zum anderen musste die Finanzierung der Sanierungskosten in Höhe

---

<sup>66</sup> PUA 7/49f

<sup>67</sup> PUA 46/925ff und PUA I

<sup>68</sup> Siehe Kapitel 1.b)

von 15 Mio. DM geklärt werden. Eine erste Senatsbefassung gab es am 25. Februar 1997 mit der Vorlage 94/97 des Wirtschafts- und Finanzressorts vom 19. Februar 1997.<sup>69</sup>

Zum ersten Punkt - Ansiedlung der Siemens AG im Technologiepark - wurde in der Vorlage dargestellt, dass die WfG mit Siemens für die ca. 25.000 m<sup>2</sup> große Fläche einen Grundstückspreis von DM 96,-/m<sup>2</sup> ausgehandelt habe. Für die Ermittlung dieses Preises habe man sich an einem Richtwert der KV Bremen (aus 1992) von DM 120,-/m<sup>2</sup> abzüglich eines Abschlages von bis zu 20%, der für Grundstücksgrößen über 5.000 m<sup>2</sup> üblicherweise gewährt wurde, orientiert. Aus dem Verkauf des Grundstückes im Technologiepark ergebe sich ein Veräußerungserlös in Höhe von 2,4 Mio. DM. Zudem könne ein betriebliches Investitionsvolumen seitens Siemens von mindestens 25 Mio. DM zu Grunde gelegt werden.

Zum Punkt – Nutzung des Siemens-Hochhauses für die Innenstadtentwicklung – wurde empfohlen, das Siemens-Hochhaus zu den im Schreiben der Firma Siemens vom 25. Oktober 1996 dokumentierten Konditionen durch die HIBEG erwerben zu lassen. Der Preis entspreche dem Verkehrswert im Rahmen einer 10%igen Schätztoleranz. Als künftige Nutzer des Siemens-Hochhauses wurden vom Senator für Finanzen das Grundstücksamt, das Bremer Hochbaumanagement, KV Bremen sowie das Planungsamt vorgeschlagen. Alternativ hatte der Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport ein Interesse an der Konzentration seiner senatorischen Dienststellen im Siemens-Hochhaus bekundet. Zugleich beabsichtigte er eine zentrale und publikumsorientierte Unterbringung der Zentralbibliothek einschließlich Musikbibliothek, Graphotek und Volkshochschule an diesem Standort.

Die Nutzung des Siemens-Hochhauses mache allerdings zusätzliche Investitionen erforderlich, nämlich

rd. 7 Mio. DM für die Herrichtung von rd. 300 Büroräumen und

rd. 8 Mio. DM für Maßnahmen zur Umrüstung der bisherigen Vollklimatisierung.

Bezüglich der Finanzierung dieser angenommenen Umbaukosten von 15 Mio. DM sei vorgesehen,

2,4 Mio. DM Verkaufserlös für das Grundstück im Technologiepark und

12,6 Mio. DM Veräußerungserlöse aus anderen Eigentumsobjekten

heranzuziehen.

In dieser Sitzung am 25. Februar 1997 behielt sich der Senat vor, die endgültige Gesamtentscheidung auf den 11. März 1997 zu vertagen und bat die zuständigen Ressorts, die Rahmenbedingungen für die Nutzungskonzeption der Siemens-Altimmobilie weiter zu konkretisieren.<sup>70</sup>

Am 26. Februar 1997 wurde die Deputation für Wirtschaft mit der Vorlage Nr. 14/63 S/L des Wirtschaftsressorts vom 20. Februar 1997 begrüßt. Sie war gleichen Inhalts wie die Senatsvor-

---

<sup>69</sup> PUA 53/5ff

<sup>70</sup> PUA 46/953ff



lage 094/97. Die staatliche Deputation für Wirtschaft stimmte der vorgeschlagenen Lösung zur Konzentration der Bremer Siemens-Aktivitäten im Technologiepark Universität und der Nutzung des Siemens-Hochhauses für die Entwicklung der Innenstadt einstimmig zu.<sup>71</sup>

Mit der Ergänzungsvorlage der Vorlage 094/97 vom 10. März 1997 für die Sitzung des Senats am 11. März 1997<sup>72</sup> trugen die vorlegenden Ressorts, Wirtschaft und Finanzen, der Bitte des Senats gemäß Ziffer 3 des Senatsbeschlusses vom 25. Februar 1997 Rechnung. Der Senator für Finanzen hatte zwischenzeitlich ein alternatives Nutzungskonzept zu dem in der Vorlage 094/97, Ziffer 1. kurz dargestellten Konzept unter folgenden Prämissen für die umzusiedelnden Dienststellen erarbeitet. Umgesiedelt werden sollten

- im Innenstadtbereich befindliche Dienststellen, um dort eine wirtschaftlich bessere Nutzung zu ermöglichen,
- Dienststellen in unangemessen teuren Mietobjekten,
- Dienststellen, deren Mietverträge spätestens Ende 2001 ausliefen.

Danach kamen u.a. als künftige Nutzer der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung aus dem Mietobjekt Ansgaritorstraße sowie der Umweltbereich des Senators für Frauen, Gesundheit, Jugend, Soziales und Umweltschutz aus dem Hanseatenhof in Betracht, des Weiteren das Grundstücksamt, der Gesamtpersonalrat, die Schwerbehindertenvertretung und die Bremische Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau aus dem Objekt in der Knochenhauerstraße.

Zur Abstimmung eines Nutzungskonzeptes wurde vorgeschlagen, eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der beteiligten Ressorts zu bilden, die unter der Federführung des Senators für Finanzen ein Konzept für die künftige Nutzung des Siemens-Hochhauses unter den genannten Prämissen erarbeiten und dem Senat zur Entscheidung vorlegen sollte. Auf der Basis der Neufassung der Beschlussvorschläge vom 10. März 1997 zur Vorlage 094/97 sowie zur Ergänzungsvorlage stimmte der Senat allen Einzelbeschlüssen sowie der Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft am 11. März 1997 zu.<sup>73</sup>

Die o.a. Mitteilung des Senats zur Konzentration der Bremer Siemens-Aktivitäten im Technologiepark Universität und Nutzung des Siemens-Hochhauses für die Entwicklung der Innenstadt, (Drucksache 14/386 S) wurde in Verbindung mit dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11. März 1997 (Drucksache 14/388 S), das Siemens-Hochhaus nicht zu kaufen, am 17. März 1997 in der Stadtbürgerschaft behandelt.<sup>74</sup> Die Fraktion der Grünen sprach sich u.a.

---

<sup>71</sup> PUA I

<sup>72</sup> PUA 53/34ff

<sup>73</sup> PUA 53/39f und 46/1033f

<sup>74</sup> PUA I

deshalb gegen einen Ankauf des Siemens-Hochhauses aus, weil der kalkulierte Mietpreis zu hoch sei und ein Umzug der Dienststellen nicht zur Steigerung der Attraktivität des Bahnhofsvorplatzviertels beitrage. Die Fraktionen der CDU, AFB und SPD stimmten jedoch darin überein, dass es das wichtigste Anliegen Bremens sein müsse - auch im Hinblick auf den Länderfinanzausgleich -, die Arbeitsplätze der Firma Siemens zu sichern. Als Vertreter des Senats betonte der Senator für Wirtschaft, Herr Perschau, noch einmal, dass es auf die Verhandlungen und Leistungen Bremens zurückzuführen war, dass die Firma Siemens in Bremen als einzigem westdeutschen Standort investierte, während in anderen Standorten in Westdeutschland bereits abgebaut wurde.

Nach eingehender Debatte stimmte die Stadtbürgerschaft dem Ankauf des Siemens-Hochhauses durch die HIBEG zu.<sup>75</sup> Damit wurde der Dringlichkeitsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, das Siemens-Hochhaus nicht zu kaufen, abgelehnt.<sup>76</sup>

Die finanzielle Absicherung des Ankaufs des Siemens-Hochhauses durch die HIBEG wurde am 18. April 1997 durch den Beschluss der städtischen Finanzdeputation herbeigeführt.<sup>77</sup> Hierzu war es erforderlich, dass die Finanzdeputation die Erteilung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung von rd. 3 Mio. DM beschloss. Die Verpflichtungsermächtigung wurde zur Abdeckung der jährlichen Verpflichtungen für die Netto-Kaltniete in Höhe von voraussichtlich rd. 3 Mio. DM<sup>78</sup> – beginnend mit dem Haushaltsjahr 2000 – benötigt. Sie diene lediglich der Absicherung einer grundsätzlichen Anmietungsusage des Senators für Finanzen zur Erfüllung des Senatsbeschlusses vom 11. März 1997.

Da die HIBEG den Kauf des Siemens-Hochhauses im Eigengeschäft über eine neu zu gründende Objektgesellschaft vornehmen sollte, musste auch die Zustimmung ihres Aufsichtsrates eingeholt werden. Dies geschah am 21. April 1997.<sup>79</sup>

Die Kaufvertragsverhandlungen zwischen der HIBEG und der Firma Siemens wurden unverzüglich aufgenommen. Mitte Dezember 1997 unterzeichneten schließlich beide Parteien den Kaufvertrag.

---

<sup>75</sup> PUA 46/1066

<sup>76</sup> PUA 46/1067

<sup>77</sup> PUA 46/1123ff

<sup>78</sup> Im Jahr 1997 hat die HIBEG ihre Kalkulation für das Miet-/Kaufmodell noch einmal aktualisiert. Fischer 10802/2

<sup>79</sup> PUA 46/1132ff

## 2) Entwicklung eines Nutzungskonzeptes

Die Phase der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes dauerte letztlich mehr als zweieinhalb Jahre. Im April 1997 fand die erste Sitzung der vom Senat eingesetzten Arbeitsgruppe statt, das endgültige Nutzungskonzept für das Siemens-Hochhaus konnte aber erst am 30. November 1999 vom Senat beschlossen werden.

### a) Einsetzung einer Arbeitsgruppe

Auf der Grundlage des Senatsbeschlusses vom 11. März 1997 war der Senator für Finanzen gebeten worden, eine Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Senators für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten, des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, des Senators für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport, des Senators für Frauen, Gesundheit, Jugend, Soziales und Umweltschutz, der Senatskommission für das Personalwesen (SKP) sowie der HIBEG zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes zu bilden und dem Senat bis zum 30. September 1997 zu berichten.

Die konstituierende Sitzung dieser Arbeitsgruppe fand am 8. April 1997 statt.<sup>80</sup> Als Aufgabe der Arbeitsgruppe wurde beschrieben, die auf der Grundlage der Gremienbeschlüsse angestellten Nutzungsüberlegungen auf ihre Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen. Nach Auffassung des Senators für Finanzen sollte die Belegung des Siemens-Hochhauses als Modellprojekt zur Optimierung im Liegenschaftswesen<sup>81</sup> im Rahmen der Mc-Kinsey-Untersuchung fungieren. Demzufolge sollte die Nutzungsvariante erarbeitet werden, welche die größte Wirtschaftlichkeit im Sinne von Synergieeffekten durch Konzentration von Dienststellen aufwies, gemessen z.B. an der Zahl der Arbeitsplätze im Siemens-Hochhaus, Belegungsdichte, Umbaukosten sowie Einsparungen durch Abmietung kostenintensiver Objekte bzw. Verkauf attraktiver Innenstadtimmobilien.<sup>82</sup> Die beteiligten Ressorts wurden aufgefordert, ihre Nutzungsanforderungen innerhalb des vorgegebenen Rahmens zu definieren. Alle Nutzungsvarianten, die daraufhin entwickelt wurden, wurden auf der Basis der Kriterien „attraktive Innenstadtlage“, „Unterbringung in unangemessen teuren Mietobjekten“ und „Beendigung des Mietvertrages bis spätestens Ende 2001“ überprüft und bewertet. So ist der Alternativvorschlag des Senators für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport bereits frühzeitig ausgeschieden, weil eine gewinnbrin-

---

<sup>80</sup> PUA 53/68ff

<sup>81</sup> Im Jahr 1997 war ein Projekt u.a. zur Optimierung des gesamten Liegenschaftswesens aufgelegt worden. Dieses Projekt war durch die Unternehmensberatung McKinsey beraten worden. Für das Siemens-Hochhaus hatte McKinsey das Ziel definiert, dort bis zu 470 Arbeitsplätze unterzubringen. PUA 53/108

<sup>82</sup> Grotheer-Hüneke 10512/3f

gende Veräußerung der städtischen Immobilie Rembertiring nicht hinreichend gewährleistet war.<sup>83</sup>

b) Umweltvariante versus Bauvariante

Im September 1997 kristallisierten sich zwei Belegungsvarianten heraus, die „Umweltvariante“, bestehend aus dem Umweltbereich und die „Bauvariante“, bestehend aus BreHoch, Planungsamt und Grundstücksamt. Während es sich bei der Umweltvariante um eine reine Büronutzung handelte, mit der sich die höchste Belegungsdichte in der 2. – 13. Etage des Siemens-Hochhauses realisieren ließ, bereitete die Unterbringung der technischen Ämter aufgrund ihrer Eigenart Probleme, die beabsichtigten Zielzahlen zu erreichen. Allerdings herrschten noch unterschiedliche Vorstellungen zwischen dem Finanz- und dem Umweltressort bezüglich der Anzahl der im Siemens-Hochhaus unterzubringenden Beschäftigten. Der Finanzsenator forderte eine höhere Arbeitsplatzdichte, zu der das Umweltressort nicht bereit war. Dennoch herrschte in der Arbeitsgruppe Einvernehmen über den Vorschlag des Finanzressorts, die Bauvariante nicht weiter zu verfolgen und dem Senat die Umweltvariante zu empfehlen.<sup>84</sup> Das Finanzressort erarbeitete Ende Oktober 1997 auf der Basis des Arbeitsgruppenergebnisses einen entsprechenden Entwurf einer Senatsvorlage und stimmte diesen in der Arbeitsgruppe ab. Eine entsprechende Senatsvorlage ist jedoch bis Dezember 1997 nicht dem Senat vorgelegt worden.<sup>85</sup> Der Senator für Finanzen, Herr Nölle, hatte bereits Anfang September den Senat informell darüber unterrichtet, dass eine Senatsbefassung erst im November nach Vorliegen des McKinsey-Gutachtens erfolgen werde.<sup>86</sup>

Am 17. Dezember 1997 fand daraufhin ein Gespräch zwischen Professor Dr. Haller aus dem Wirtschaftsressort, Herrn Dr. Busch von der WfG sowie Herrn Keller und Frau Grotheer-Hüneke vom Senator für Finanzen zum Nutzungskonzept für das Siemens-Hochhaus statt.<sup>87</sup> Das Wirtschaftsressort äußerte erhebliche Bedenken gegen die Unterbringung des Umweltressorts und seinen angegliederten Bereichen. Diese begründete es u.a. damit, dass bisher mit dem Umweltressort keine Verständigung über eine optimale Belegung erfolgen konnte. Die Unterbringung des Umweltressorts und Konzentration weiterer Dienststellen des Ressorts im Siemens-Hochhaus entspreche auch nicht den ursprünglichen Intentionen, die dem Ankauf der Immobilie durch die HIBEG zugrunde gelegen hatten: Zum einen sollten attraktive Innenstadtflächen für Dienstleistungs- und Handelszwecke geräumt und verfügbar gemacht werden; zum anderen

---

<sup>83</sup> PUA 53/80

<sup>84</sup> PUA 53/108 und 53/111

<sup>85</sup> PUA 50/379

<sup>86</sup> PUA 50/380f

<sup>87</sup> PUA ebenda

waren publikumsintensive Dienststellen und Betriebe für den zentralen Standort Contrescarpe vorgesehen. Die Nutzung des Siemens-Hochhauses sollte im Rahmen der Verwaltungsreform bürgerfreundlich und durch publikumsintensive Bereiche erfolgen. Für die künftige Nutzung wurden das Planungsamt, das Bauordnungsamt, KV Bremen und das Grundstücksamt für besonders geeignet gehalten. Herr Staatsrat Professor Dr. Haller wollte diese Frage Anfang Januar 1998 im Senat mit den zuständigen Senatoren (Bau und Finanzen) erörtern.

Am 19. Januar 1998 fand diesbezüglich ein weiteres Gespräch zwischen den Staatsräten der Ressorts Bau, Wirtschaft und Finanz statt.<sup>88</sup> Das Wirtschaftsressort äußerte nochmals seine Kritik an dem Vorlagenentwurf der Arbeitsgruppe dahingehend, dass die ausschließlich zugrundeliegenden fiskalischen Gesichtspunkte zur Unterbringung und Konzentration von Dienststellen des Umweltressorts ein dem Senatsbeschluss zuwiderlaufendes Arbeitsergebnis erzeugt hätten. Die Beteiligten sprachen sich daraufhin für die Überprüfung der Unterbringung von publikumsintensiven Bereichen - wie z.B. Bauordnungsamt, Planungsamt, KV Bremen und Grundstücksamt - aus, wobei ein vorliegendes Gutachten zur Zusammenführung des Bauordnungs- und des Planungsamtes Berücksichtigung finden musste. Insgesamt einigten sich die Gesprächsteilnehmer/-innen auf folgendes Ergebnis:

- Die Arbeitsgruppe sollte erneut – ohne Beteiligung des Umweltressorts – einberufen werden.
- Es sollte ein neues Nutzungskonzept unter Beachtung der Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft vom 11. März 1997 (Drucksache 14/386 S) erarbeitet werden. Danach war die Größenordnung der Besucherverkehre und die Qualität der aufzugebenden Standorte entscheidungserheblich für die neue Nutzung des Siemens-Hochhauses.
- Zur Vorbereitung der Neueinberufung der Arbeitsgruppe ohne Beteiligung von Umwelt sollte dem Senat ein Zwischenbericht zugeleitet werden, der vorher mit Bau und Wirtschaft abzustimmen sei.
- Das neue Nutzungskonzept sollte dem Senat bis zum 31. März 1998 vorgelegt werden.

Der Senat wurde am 3. März 1998 mit dem verabredeten Zwischenbericht zur künftigen Nutzung des Siemens-Hochhauses für Verwaltungszwecke begrüßt (Senatsvorlage 90/98).<sup>89</sup> Im Rahmen des Abstimmungsprozesses dieser Vorlage wurde von der Senatskanzlei dahingehend deutlich Kritik geäußert, dass, wenn für die Nutzung des Siemens-Hochhauses nicht mehr nach einer auch betriebswirtschaftlich optimalen Variante gesucht werden solle (Flächenoptimierung

---

<sup>88</sup> PUA 50/399ff

<sup>89</sup> PUA 115/417f

und Kostenminimierung), sondern der Stadtentwicklungsaspekt im Vordergrund zu stehen habe, dies deutlich zu benennen und vom Senat zu entscheiden sei.<sup>90</sup>

Der Senat äußerte in seinem Beschluss die Bitte, dass der Senator für Finanzen eine Arbeitsgruppe unter Beteiligung des Wirtschafts-, Bau-, Bildungs- und Sozialressorts sowie der SKP und HIBEG bilden und dem Senat bis zum 30. April 1998 über ein neues Nutzungskonzept berichten solle. Ferner wurde der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung aufgefordert, in Abstimmung mit dem Wirtschafts- und Finanzressort ein umfassendes Konzept zur Aufwertung im Umfeldbereich des Siemens-Hochhauses zu entwickeln und dem Senat ebenfalls bis zum 30. April 1998 zu berichten.

Die Arbeitsgruppe hat ihre Arbeit unverzüglich aufgenommen. Nach Prüfung der in der Senatsvorlage dokumentierten „Bauämter-Variante“ stellte sich heraus, dass eine Unterbringung der KV Bremen mangels erforderlicher Archivflächen und Deckentraglasten unmöglich sei. Somit mussten für die frei gewordenen Flächen im Siemens-Hochhaus neue Nutzer gefunden werden, die auch die vorgegebenen Prämissen erfüllten. Nach einigem „Hin und Her“, das vom Finanzstaatsrat, Herrn Dr. Dannemann, mit der Bemerkung kommentiert wurde: „Ich bin diesen aufwendigen „Brummkreisel“ leid“<sup>91</sup>, wurde schließlich eine Nutzungsvariante („Bau-Variante“) gefunden, die vom Senat am 26. Mai 1998 beschlossen wurde.<sup>92</sup> Diese Bauvariante erfüllte alle Bedingungen und sah die Unterbringung folgender Dienststellen im Siemens-Hochhaus vor:

- Bauordnungsamt
- Planungsamt
- Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung
- Grundstücksamt – künftig GmbH im Bereich Asset Management
- Landesamt für Ausbildungsförderung
- Personalrat Schulen.

Insgesamt versprach man sich durch die beachtliche zu erwartende Besucherzahl im Siemens-Hochhaus (900 Besucher wöchentlich) positive Folgen für die Situation des Siemens-Quartiers, die durch die Vermarktung des Bahnhofplatz-Grundstückes sowie des Contrescarpe-Center-Grundstückes zusätzlich unterstützt würden. Ein Konzept zur städtebaulichen Aufwertung des Umfeldes um das Siemens-Hochhaus, um dessen Erstellung der Senat das Bauressort bis zum 30. April 1998 gebeten hatte, wurde in diesem Zusammenhang nicht vorgelegt.

Bevor diese „Bau-Variante“ jedoch zur Umsetzung kam, mussten noch zwei Modifizierungen vorgenommen werden: Nachdem der Senat am 16. März 1999 eine veränderte Bau-Variante, die auch den Umzug der Baumanagement GmbH in das Siemens-Hochhaus vorsah, beschlos-

---

<sup>90</sup> PUA 115/420ff

<sup>91</sup> PUA 47/1525

<sup>92</sup> PUA 79/46ff

sen hatte (Senatsvorlage 131/99)<sup>93</sup>, ergaben sich mit der neuen Ressortaufteilung des Senats im Juli 1999 neue Rahmenbedingungen. Durch die Zusammenlegung der Ressorts Bau und Umwelt wurde ein Umzug der Mitarbeiter des Bauressorts in das Siemens-Hochhaus hinfällig, da die neue Behörde des Senators für Bau und Umwelt aus Kapazitätsgründen nicht gemeinsam auf der für sie zur Verfügung stehenden Fläche im Siemens-Hochhaus unterzubringen war. Für die frei werdenden Ebenen mussten daher neue Mieter gefunden werden, wofür es wiederum mehrere Lösungsansätze gab. Des Weiteren war im Juli 1999 die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) mit der Umsetzung des Belegungskonzeptes vom 16. März 1999 beauftragt worden. Dies wurde dem Senat mit der Vorlage 493/99 am 16. November 1999<sup>94</sup> mitgeteilt, welche er zur Kenntnis nahm und Herrn Bürgermeister Perschau bat, die Angelegenheit dem Senat erneut zur abschließenden Entscheidung am 30. November 1999 vorzulegen.

Am 30. November 1999 beschloss der Senat schließlich ein Nutzungskonzept im Sinne der Bau-Variante mit folgenden Dienststellen bzw. Einrichtungen:<sup>95</sup>

- Bürger-Service-Center, Kundenservicestelle und Modellausstellung des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung (ASB)
- Gemeinsam genutzte Einrichtungen wie Poststelle, Besprechungsräume, Archiv ASB,
- Amt für Stadtplanung und Bauordnung
- Senator für Bau und Umwelt
- Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales

Entsprechend dem Senatsbeschluss vom 16. März 1999 sollte das Haus nach einer einjährigen Umbauzeit zum Jahreswechsel 2000/2001 bezogen werden. Dieses Ziel war nach Ansicht des vorliegenden Finanzressorts trotz der Neubelegung erreichbar. Auf eine erneute Kostenberechnung nach DIN 276 sollte aus Zeitersparnisgründen verzichtet werden, zumal sich gegenüber der Variante vom März 1999 keine gravierenden Veränderungen ergeben würden. Die Umbaukosten wurden nach einer Kostenberechnung des Bremer Baubetriebs (BBB) gemäß DIN 276 vom 3. August 1999 auf der o.g. Grundlage mit 14,784 Mio. DM beziffert.

Eine letzte Änderung des Belegungskonzeptes für das Siemens-Hochhaus ergab sich im Jahr 2000, nachdem sich die Steuerungsgruppe Bürgerkommune / Lokale Dienstleistungszentren am 28. August dafür ausgesprochen hatte, das bisher im Siemens-Hochhaus vorgesehene Bürger-Info-Zentrum zugunsten des besseren Standortes Pelzerstraße zu verlagern.<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> PUA 49/1995

<sup>94</sup> PUA 48/1654

<sup>95</sup> PUA 48/1661ff

<sup>96</sup> PUA 48/1850ff

## c) Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Die zahlreichen Lösungsvarianten zur Nutzung des Siemens-Hochhauses, die dem Senat bzw. den parlamentarischen Gremien in der Phase von 1997 bis 1999 zur Entscheidung vorgelegt wurden, wurden auch in ihren finanziellen Auswirkungen dargestellt. Wesentliche Positionen waren hierbei

- die zukünftige Miete für das Siemens-Hochhaus
- die bisherigen Mietzahlungen, die durch den Umzug ins Siemens-Hochhaus entfallen und somit zu Mieteinsparungen würden
- mögliche Veräußerungserlöse für frei werdende Objekte
- die Umbaukosten für das Siemens-Hochhaus
- die Umzugskosten.

Die künftige Miete für das Siemens-Hochhaus wurde auf der Basis des Finanzierungsmodells der HIBEG vom März 1996, aktualisiert in 1997, ermittelt. Danach betrug die Miete ca. 3 Mio DM jährlich und ergab einen Mietpreis von DM 16,-/m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (16.452 m<sup>2</sup>). Zur Absicherung dieser Mietzahlungen wurde eine Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe in der Finanzdeputation beschlossen. Zu dieser Zeit bestand ein grobes Nutzungskonzept, das eine Belegung der Ebenen 2 bis 13 des Siemens-Hochhauses vorsah. In der Vorlage für die Sitzung des Senats am 26. Mai 1998 wurde für die weiterentwickelte Nutzungsvariante eine Miethöhe in Höhe von nur 2,1 Mio DM angegeben. Die Reduzierung der jährlichen Miete um fast 1 Mio. DM ging einher mit einer Ausweitung der Belegung auf das 1. bis 13. OG sowie Teilflächen des Erdgeschosses, es sollte also mindestens eine Ebene mehr im Vergleich zum vorigen Konzept bei geringerer Gesamtmiete durch die Dienststellen genutzt werden. Die Mietpreisdifferenz von knapp einer Million DM konnte durch die Zeugenaussagen nicht hinreichend erklärt werden. Im Schreiben vom 18. August 2000 führte die GBI auf die widersprüchlichen Aussagen zur Mietbelastung der BIG (3,072 Mio. DM ) und des Senators für Finanzen (2,1 Mio. DM) aus, dass in den Senatsvorlagen fälschlicherweise eine Jahresmiete von ca. 2,1 Mio. DM angenommen worden war.<sup>97</sup>

Der Mietbelastung für das Siemens-Hochhaus von 2,1 Mio. DM standen in der Senatsvorlage von Mai 1998 Einsparungen durch Abmietung bzw. Verkauf von Objekten in Höhe von 2,316 Mio. DM (bzw. 2,113 Mio. DM im November 1999) gegenüber, so dass selbst unter rein betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten die Nutzung des Siemens-Hochhauses im Vergleich zu den vorherigen Standorten der Dienststellen sinnvoll erschien. Allerdings wurden bei der Bemessung der Einsparungen sowohl finanzwirksame als auch kalkulatorische Größen vermischt.

---

<sup>97</sup> PUA 48/1763.



Letztere führen nicht notwendigerweise zu tatsächlichen Haushaltseinsparungen in gleicher Höhe. Durch die Darstellung in den Senatsvorlagen wurde der Eindruck vermittelt, dass durch den Umzug der Dienststellen in das Siemens-Hochhaus Haushaltseinsparungen von 216 TDM (Vorlage 1998) bzw. 13 TDM (Vorlage 1999) zu erzielen seien, die sich aber so nicht hätten realisieren lassen.

Während ursprünglich von ca. 15 Mio. DM Umbaukosten ausgegangen worden war, 7 Mio. DM für die Herrichtung zu Verwaltungszwecken und 8 Mio. DM für die technische Sanierung, wurden in der Vorlage vom Mai 1998 Kosten in Höhe von insgesamt 12 Mio. DM genannt, obwohl mittlerweile die technische Sanierung nicht mehr zur Diskussion stand. D.h. die Umbaukosten zur Herrichtung des Siemens-Hochhauses zu Verwaltungszwecken waren – ausgehend von den Planungen in 1997 – bereits ein Jahr später von 7 auf 12 Mio. DM, also um ca. 71%, gestiegen. In der Senatsvorlage für die Sitzung des Senats am 30. November 1999 wurden sogar Umbaukosten von 14,784 Mio. DM benannt, obwohl bereits zu diesem Zeitpunkt Gespräche in wechselnder Zusammensetzung zwischen dem Finanzressort, der GBI, der Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG, früher HIBEG) und der Baumanagement Bremen GmbH stattfanden, in denen es darum ging, die Umbaukosten auf 12 Mio. DM zu begrenzen, weil sonst die Mietpreisobergrenze von DM 16,-/m<sup>2</sup> nicht hätte gehalten werden können.<sup>98</sup>

In einem dieser Gespräche, wo sich Vertreter der GBI, der Bremer Gewerbeflächen-Gesellschaft (BGG, Tochtergesellschaft der BIG) und des Finanzressorts am 5. Dezember 1999 trafen, wurde verabredet, dass die BGG ein Schreiben entwerfen sollte, in dem Bremen eine konkrete Zusage gab, dass nach Durchführung des Umbaus für einen Maximalbetrag in Höhe von 12 Mio. DM das Gebäude von Bremen bzw. der GBI komplett für einen bestimmten Zeitraum angemietet werden würde. Dieses Schreiben war erforderlich, damit die BGG einen entsprechenden Kredit für die Umbauinvestitionen aufnehmen konnte.<sup>99</sup> Vor diesem Hintergrund waren die Vertreter der BIG sehr verwundert, nur neun Tage nach diesem Gespräch, also am 14. Dezember 1999 ein Schreiben von der GBI zu erhalten, in dem die GBI das Angebot unterbreitete, die Sanierung des Siemens-Hochhauses zu einem Festpreis von 12 Mio. DM einschließlich Mehrwertsteuer unter der Federführung der BauManagement GmbH durchführen zu lassen. Es wurde um eine Mitteilung der Entscheidung der BIG bis zum 31. Dezember 1999 gebeten, da nur bei kurzfristiger Annahme eine Bezugsfertigkeit im ersten Quartal 2001 erreicht werden konnte.<sup>100</sup>

Hintergrund dieses plötzlichen Angebotes der GBI an die BIG war, dass die GBI hierin eine Möglichkeit sah, eine Finanzierungslücke von ca. 1 Mio. DM für umzugsbedingte Investitionen zu schließen. Im Vorfeld hatte die GBI mit der BauManagement GmbH und dem Finanzressort

---

<sup>98</sup> PUA 81/30, Westermann 11204/8f und Damm 11810/7

<sup>99</sup> PUA 48/1679

<sup>100</sup> PUA 48/1686

geklärt, dass der Senator für Finanzen für die Umbaukosten ein Budget von 12 Mio. DM bewilligte, dass die BauManagement GmbH den Umbau aber zu einem geringeren Investitionsvolumen durchführen sollte, z.B. durch Senkung der Standards, damit der GBI ein hinreichender Betrag für die Finanzierung der Umzugskosten verbliebe.<sup>101</sup> Diese Vorgehensweise musste jedoch erst abschließend abgestimmt werden, bevor die GBI die BIG mit diesem Thema konfrontieren konnte.<sup>102</sup>

In einem Antwortschreiben vom 23. Dezember 1999 brachte die BIG ihr Befremden über diese Vorgehensweise zum Ausdruck.<sup>103</sup> Gemäß den bisherigen Absprachen zwischen dem Senator für Finanzen und der BIG sollte nach dem Senatsbeschluss über die vorgesehene Belegung des Siemens-Hochhauses das Finanzierungskonzept aktualisiert, der Haushalts- und Finanzausschuss begrüßt und ein Vertrag über die Anmietung des Objektes durch Bremen bzw. die GBI geschlossen werden. Doch anstatt Gespräche zur Vorbereitung des Mietvertrages aufzunehmen, bietet die GBI die Umbauplanung und den Umbau zum Festpreis an. Die BIG bat um Verständnis dafür, dass sie einen solchen Auftrag erst erteilen könne, wenn ihr ein rechtsverbindlich unterzeichneter Mietvertrag vorliege. Um keine wertvolle Zeit bei der Umsetzung des Projektes verstreichen zu lassen, bat man die GBI, die zum Abschluss des Mietvertrages notwendigen Gespräche aufzunehmen und Terminvorschläge zu machen.

Die Finanzierung der Umzugskosten, die ja bereits im November 1999 Gegenstand zahlreicher Gespräche war, fand in der Senatsvorlage aus November 1999 jedoch keine Erwähnung, obwohl das Siemens-Hochhaus bereits zum Jahreswechsel 2000/2001 bezogen werden sollte. Selbst wenn man diese Kosten noch nicht genau beziffern konnte, wäre es erforderlich gewesen, eine Verständigung im Senat darüber herbeizuführen, wie diese Kosten grundsätzlich zu finanzieren sein würden.<sup>104</sup>

### 3) Entscheidung zum Verkauf des Siemens-Hochhauses

In der Zeit nach dem Kauf des Siemens-Hochhauses und während der Entwicklung der verschiedenen Nutzungskonzepte wurden keine Überlegungen hinsichtlich eines Verkaufs dieses Objektes angestellt. Erst nachdem die Firma Zechbau im Dezember 1999 ein Kaufangebot unterbreitete, wurde im Januar 2000 der Beschluss gefasst, das Siemens-Hochhaus zu verkaufen.

---

<sup>101</sup> Westermann 11204/8f

<sup>102</sup> Westermann 11205/1

<sup>103</sup> PUA 233/205f

<sup>104</sup> Siehe hierzu Kapitel 3.d)

## a) Kaufangebot der Firma Zechbau an die GBI

Mitte Dezember 1999, im Anschluss an ein Gespräch bei der Bauverwaltung zu einem anderen Projekt, trat Firma Zechbau, Herr Zech, an einen der Geschäftsführer der GBI, Herrn Backhaus, mit den Worten heran: „Herr Backhaus, ich überlege, ob ich für das Siemens-Haus ein Kaufangebot abgebe.“<sup>105</sup> Trotz des Hinweises seitens Herrn Backhaus, dass nicht er, resp. die GBI sondern die BIG für das Objekt zuständig sei, bat Herr Zech, Herrn Backhaus doch einmal seine Überlegungen vortragen zu können.

Am 21. Dezember 1999 suchte Herr Zech das Gespräch mit der Geschäftsführung der GBI, Herrn Backhaus und Herrn Westermann. Während Herr Backhaus aussagte, dass Herr Zech in dem kurzen Gespräch von 10 Minuten Dauer erklärte, „er sei ja noch gar nicht entschlossen, aber er hätte so die Überlegung, das sei ein interessantes Objekt, und wenn man das kaufen könne, würde er das vielleicht auch tun“<sup>106</sup>, hatte Herr Westermann den Eindruck, dass Herr Zech das Siemens-Hochhaus „brennend kaufen“ und es „unbedingt haben“ wollte.<sup>107</sup> Im Gespräch kam Herr Zech sofort - eher überfallartig - zum Thema und erkundigte sich, was das Siemens-Hochhaus kosten solle und welche Miete er erwarten könne.<sup>108</sup> Herr Westermann, der nichts über den Anlass des Besuches von Herrn Zech wusste, fühlte sich somit überrumpelt. Herr Zech wurde noch einmal von seinen Gesprächspartnern darauf aufmerksam gemacht, dass die BIG Eigentümerin der Immobilie war und deshalb die richtige Ansprechpartnerin sei. Dennoch war der Geschäftsführung der GBI sehr schnell klar, dass sich ihr eine sehr lukrative Gelegenheit - für Bremen und für die GBI - bot: Angesichts der Risiken hoher Instandhaltungsbedarfe für das Siemens-Hochhaus und einem Vertrag zwischen Bremen und der BIG, demzufolge die künftigen Mieter neben der jährlichen Miete von ca. 2 Mio. DM auch die Instandhaltungskosten in ungefähr gleicher Höhe übernehmen mussten, war sie sehr froh, dass sich auf einmal jemand anbot, der das Siemens-Hochhaus kaufen wollte. Im Sinne eigener Geschäftsinteressen bot sich durch das Kaufinteresse der Firma Zech eine weitere Möglichkeit für die Finanzierung der fehlenden Umzugs-Million, auch wenn sich dadurch das Beziehungsgeflecht zwischen den städtischen Gesellschaften, dem Finanzressort und der Firma Zechbau schwieriger gestaltete. Aus diesem Grund wurde Herr Zech in diesem Gespräch mit der GBI auch mehrfach auf dieses Finanzierungsproblem hingewiesen.<sup>109</sup>

Für das weitere Vorgehen vereinbarten die Gesprächspartner, dass die GBI dieses Angebot sehr konkret weiterverfolgen und beim Senator für Finanzen ansprechen wollte, wie sie das Verfahren weiter handhaben könnte.

---

<sup>105</sup> Backhaus 10606/2

<sup>106</sup> Backhaus 10606/3

<sup>107</sup> Westermann 11206/10

<sup>108</sup> Westermann 11204/3ff

<sup>109</sup> Westermann 11206/11

Trotz mangelnder Zuständigkeit führte die GBI dieses Verkaufsgespräch mit der Firma Zechbau und vereinbarte sogar konkrete weitere Schritte, ohne weder die BIG, als Eigentümerin der Immobilie, noch das Wirtschaftsressort, als für die BIG zuständiges Fachressort, unverzüglich von den Kaufinteressen der Firma Zechbau zu informieren bzw. in das weitere Verfahren einzubeziehen. Statt dessen sah sie nur den Weg über den Senator für Finanzen, um an die geplante Umzugs-Million heranzukommen.<sup>110</sup>

Mit Schreiben vom 28. Dezember 1999 unterbreitete die Firma Zechbau auf der Grundlage des Gespräches vom 21. Dezember 1999 der GBI, Herrn Backhaus, ein schriftliches Kaufangebot.<sup>111</sup> Danach erklärte sie sich bereit, das Siemens-Hochhaus zu einem Preis von 19,75 Mio. DM zu erwerben und darüber hinaus einen Betrag in Höhe von 1 Mio. DM der GBI als Treuhänderin der Freien Hansestadt Bremen für im Zusammenhang mit der Neuebelegung des Siemens-Hochhauses entstehende Kosten wie z.B. Rückbau, Vorabmietungen, Umzugskosten, Möblierung und sonstige Flächenoptimierungskosten als verlorenen Zuschuss zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich des Mietvertrages ging sie von einem Mietzins von DM 16,-/m<sup>2</sup> brutto für eine Fläche von rd. 13.900 m<sup>2</sup> aus. Dabei unterstellte sie eine Vertragsgestaltung mit einer Laufzeit von 30 Jahren und den üblichen Regelungen hinsichtlich der vom Mieter zu zahlenden Nebenkosten, der Instandhaltung und der Wertsicherung der vereinbarten Grundmiete.

In diesem Angebot ging man davon aus, dass die Ausstattung der Mietflächen mit den zukünftigen Nutzern in direktem Kontakt abgestimmt werde und sich im üblichen Standard bewege. Bezüglich der erwähnten planerischen Vorleistungen zur Vorbereitung der erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen war man bereit zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang diese gegen eine entsprechende Vergütung übernommen werden könnten.

#### b) Gremienbefassung zum Verkauf des Siemens-Hochhauses

In einem Gespräch am 7. Januar 2000, an dem der Staatsrat für Finanzen, Herr Dr. Danneemann, der für den Liegenschaftsbereich verantwortliche Referatsleiter, Herr Damm, sowie zu einem späteren Zeitpunkt auch der Finanzsenator, Herr Perschau, teilnahmen, berichtete die Geschäftsführung der GBI von dem Gespräch und dem Kaufangebot der Firma Zechbau. Man kam zu dem Ergebnis, dass dies eine unerwartete Chance war, das Siemens-Hochhaus verkaufen zu können.<sup>112</sup> Unter den Bedingungen, dass die Immobilie zu einem höheren Preis als dem Ankaufspreis bei geringerer Miete aus der Zuständigkeit des „Konzerns Bremen“ hinaus

---

<sup>110</sup> Westermann 11207/1

<sup>111</sup> PUA 48/1703f

<sup>112</sup> Dr. Dannemann 12013/9

ginge, war eine Privatisierung positiv zu bewerten.<sup>113</sup> Für Herrn Bürgermeister Perschau und Herrn Staatsrat Dr. Dannemann war entscheidend, dass eine Veräußerung vorgenommen werden sollte, wenn damit die Verantwortung für dieses mit Risiken behaftete Gebäude zu möglichst günstigen Konditionen privatisiert werden konnte.<sup>114</sup>

Auf der Grundlage dieser Empfehlung trug Herr Bürgermeister Perschau das Kaufangebot der Firma Zechbau in der Frühstücksrunde des Senats am 11. Januar 2000 vor.<sup>115</sup> Der Senat, ohne den Senator für Wirtschaft und Häfen, Herrn Hattig, der an dieser Sitzung nicht teilnehmen konnte, nahm dieses Angebot zur Kenntnis und war sich darin einig, dass die Prüfung einer möglichen Privatisierung des Siemens-Hochhauses, zu der das Zech-Angebot sozusagen die Tür geöffnet hatte, weiterverfolgt und dass auch das Angebot mit Zechbau ausverhandelt werden sollte.<sup>116</sup> In dieser Angelegenheit gab es jedoch weder eine Senatsvorlage noch einen offiziellen Senatsbeschluss.<sup>117</sup>

Am darauffolgenden Tag informierte das Finanzressort, Herr Damm, die GBI darüber, dass den Mitgliedern des Senats das Kaufangebot der Firma Zechbau am 11. d.M. vorgetragen worden war und sie dem Vorschlag zugestimmt hätten. Er bat darum, das Angebot im weiteren Verfahrensablauf zu prüfen.<sup>118</sup>

Nach Aussagen des Geschäftsführers der BIG, Herrn Keller, erfuhr er erst am Tag der Senatsbefassung von dieser Angelegenheit. Er erhielt einen Anruf von seinem Mitgeschäftsführer, Herrn Holtermann, in dem dieser ihm mitteilte, „dass der Senat auf Vortrag des Senators für Finanzen den Verkauf des Siemens-Hochhauses an Zechbau GmbH oder eine zu dieser Gruppe gehörenden Gesellschaft beschlossen hatte.“<sup>119</sup> Am 12. Januar 2000 schließlich hat die Firma Zechbau ihr an die GBI gerichtetes Angebot zum Ankauf des Siemens-Hochhauses nachträglich auch der BIG als Eigentümerin zugeleitet.<sup>120</sup> Von dem o.g. Schreiben des Finanzressorts, Herrn Damm, an die GBI erhielt Herr Keller nur mittelbar Kenntnis, weil es ihm von Herrn Backhaus per Fax zugesandt wurde. Sichtlich verärgert darüber, zum einen erst nachträglich eingeschaltet worden zu sein und zum anderen noch nicht einmal direkt vom Finanzressort beauftragt zu werden, kommentierte Herr Keller das Fax handschriftlich: „Die Meinung der GBI

---

<sup>113</sup> Dr. Dannemann 10309/9f

<sup>114</sup> Bürgermeister Perschau 12515/6 und Dr. Dannemann 12013/8 und 12014/2

<sup>115</sup> PUA 48/1705

<sup>116</sup> Bürgermeister Perschau 12515/5f

<sup>117</sup> Damm 11808/7

<sup>118</sup> Damm 11809/2 und PUA 48/1705

<sup>119</sup> Keller 12117/2f

<sup>120</sup> PUA 232/111

interessiert nicht. SfF od. WMTE müssen BIG schon selbst schreiben.“<sup>121</sup> In einem schriftlichen Vermerk zur Vorbereitung auf die Aufsichtsratssitzung der BIG am 19. Januar 2000 wurden der Finanzsenator und sein Staatsrat darüber informiert, dass Herr Keller sichtlich verärgert war und nur in Verhandlungen eintreten wollte, wenn er hierzu einen klaren Auftrag des Aufsichtsrates erhielt. Die Zustimmung des Senats in der Frühstücksrunde am 11. Januar 2000 reiche nicht, da hier Herr Senator Hattig als für die BIG zuständiger Senator nicht anwesend gewesen sei.<sup>122</sup> Ein entsprechender Auftrag an die BIG, Herrn Fischer, erging am 18. Januar 2000, einen Tag vor der Aufsichtsratssitzung. In diesem Schreiben wurde Herr Fischer von Herrn Damm gebeten, auf der Grundlage des Kaufangebotes der Firma Zechbau vom 28.12.1999 mit der Firma Zechbau in Verkaufsverhandlungen einzutreten.<sup>123</sup>

Am 12. Januar 2000 hatte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen eine Anfrage zum Verkauf des Siemens-Hochhauses eingebracht. Sie fragte, inwieweit Pressemeldungen zutrafen, nach denen das Unternehmen Zechbau Interesse am Kauf des Siemens-Hochhauses geäußert hatte und nunmehr das Finanzressort hierüber Verhandlungen führte und unter welchen Konditionen der Senat bereit war, einem Verkauf an Zechbau zuzustimmen.<sup>124</sup> In der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 25. Januar 2000 wurde die mündliche Antwort i.S.d. Beschlusses der Frühstücksrunde durch Herrn Bürgermeister Perschau vorgetragen:

„Die Firma Zechbau hat Interesse am Kauf des Siemens-Hochhauses geäußert. Der Senator für Finanzen hat die Eigentümerin der Immobilie gebeten, auf der Grundlage des Belegungskonzeptes des Senats vom 30. November 1999 das Angebot der Firma Zechbau zu prüfen. Wenn sich das Angebot für die Umsetzung der vorgesehenen Verwaltungsnutzung des Siemens-Hochhauses als wirtschaftlich günstiger zeigen sollte, würde der Senat den Verkauf ggf. empfehlen.“<sup>125</sup>

Die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Kauf des Siemens-Hochhauses und seinen Folgen vom 24. Januar 2000 hat der Senat am 8. Februar 2000 entsprechend der o.a. Antwort in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft schriftlich beantwortet.<sup>126</sup>

---

<sup>121</sup> PUA 232/108

<sup>122</sup> PUA 48/1710

<sup>123</sup> PUA 48/1711

<sup>124</sup> PUA 48/1706

<sup>125</sup> PUA 48/1718ff

<sup>126</sup> PUA 48/1738ff

## c) Auseinandersetzung über die Finanzierung umzugsbedingter Investitionen

Das bereits zuvor beschriebene Gesprächsklima setzte sich auch in der folgenden Auseinandersetzung über die Finanzierung umzugsbedingter Investitionen („Umzugs-Million“) fort. Somit wurde diese Diskussion erst nach eineinhalb Jahren zum Abschluss gebracht.

Die GBI benötigte 1 Mio. DM zur Finanzierung umzugsbedingter Investitionen. Mit dem Verkauf des Siemens-Hochhauses an Zechbau sah sie eine neue Möglichkeit, um an diese Finanzierungsmittel „heranzukommen“. Da es aber Herrn Westermann, eigenen Aussagen zufolge, bewusst war, dass Herr Keller ihm das Geld nicht zur Verfügung stellen würde, gab es für ihn nur den Weg über Herrn Dr. Dannemann, um sein Ziel zu erreichen. Bei einem gemeinsamen Besuch des Sechs-Tage-Rennens hat Herr Dr. Dannemann schließlich dieses Thema mit Herrn Keller besprochen.<sup>127</sup>

Doch bereits in einer Besprechung am 7. Februar 2000 mit der GBI lehnte die BIG es ausdrücklich ab, einen Erlösanteil von 1 Mio. DM an die GBI abzuführen, da dies den steuerlichen Tatbestand der verdeckten Gewinnausschüttung zur Folge hätte, was zu vermeiden war. Diese Haltung wurde noch einmal im Schreiben vom 25. Februar 2000 bestätigt.<sup>128</sup>

Daraufhin teilte die GBI Herrn Dr. Dannemann mit Schreiben vom 8. März 2000 mit, dass sich im Zuge der Planung zur Belegung des Siemens-Hochhauses eine Finanzierungs- bzw. Kalkulationslücke von ca. 1 Mio. DM ergab, welche in der Senatsvorlage nicht berücksichtigt worden war.<sup>129</sup>

Am 18. September 2000 war die sog. „Umzugs-Million“ Thema eines weiteren Telefonates zwischen der BIG, Herrn Fischer, und der GBI, Herrn Westermann.<sup>130</sup> Herr Fischer setzte Herrn Westermann davon in Kenntnis, dass die BIG aus steuerlichen Gründen keine Möglichkeit sah, der GBI direkt Mittel zukommen zu lassen, wie dies zwischen Herrn Dr. Dannemann und Herrn Keller auf dem Sechs-Tage-Rennen abgesprochen worden war.

Auf Nachfrage von Herrn Damm erläuterte Herr Fischer am 15. November 2000 diesen Sachverhalt noch einmal. Herr Damm akzeptierte die Argumentation der BIG und wollte die GBI entsprechend unterrichten.<sup>131</sup>

Am 8. März 2001 erkundigte sich die GBI telefonisch bei der BIG nach der Überweisung des „zugesagten Kaufpreisanteils“ aus dem Verkauf des Siemens-Hochhauses und berief sich dabei auf eine Abstimmung zwischen der BIG und Herrn Damm.<sup>132</sup> Aus diesem Anlass schilderte die BIG mit Schreiben vom 13. März 2001 nochmals die Entwicklung und Ergebnisse zu diesem

---

<sup>127</sup> Westermann 11206/12

<sup>128</sup> PUA 48/1742f

<sup>129</sup> PUA 48/1744f

<sup>130</sup> PUA 232/79

<sup>131</sup> PUA 232/58ff

<sup>132</sup> PUA 49/1875

Thema unter Hinweis darauf, dass Herr Damm diese Ergebnisse bereits am 15. November 2000 akzeptiert hatte.<sup>133</sup>

Erst in einem gemeinsamen Gespräch zwischen der BIG und dem Finanzressort am 31. Mai 2001 konnte dieses Thema endgültig mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass die BIG keine Mittel mehr zur Verfügung stellen konnte.<sup>134</sup>

d) Durchführung einer beschränkten Ausschreibung

Aufgrund von Presseberichten, dass das Siemens-Hochhaus an die Firma Zechbau verkauft werden solle, bekundeten Ende Januar und Anfang Februar 2000 noch weitere Unternehmen ihr Interesse am Erwerb des Siemens-Hochhauses. Angesichts dieser Entwicklung empfahl die BIG die Durchführung einer beschränkten Ausschreibung.<sup>135</sup> In Abstimmung mit dem Senator für Finanzen und der GBI wurden im Februar 2000 Unterlagen an fünf Interessenten verschickt mit der Bitte, auf der Grundlage dieser Unterlagen Kaufangebote zum Siemens-Hochhaus abzugeben. Zum Submissionstermin, dem 10. April 2000, gingen Angebote von drei Interessenten ein. Namentlich waren dies die Bremische Gesellschaft, die KG Allgemeine Leasing in Verbindung mit der Hoch Tief AG sowie die Firma Zechbau. Es wurden nur Angebote abgegeben, die die langfristige Anmietung des Objektes durch die Stadtgemeinde Bremen voraussetzten.

Die eingegangenen Angebote wurden seitens der BIG und der GBI, zusammen mit dem Bremer Bau-Betrieb (ehemals BreHoch) geprüft. Als vorläufiges Ergebnis war festzustellen, dass das Angebot der Firma Zechbau wesentlich günstiger als die der anderen Anbieter war. Zechbau bot 21 Mio. DM als Kaufpreis bei einem Mietzins von netto DM15,90/m<sup>2</sup> Mietfläche; KG Allgemeine Leasing/Hoch Tief AG bot 15 Mio. DM bei DM 16,-/m<sup>2</sup> und die Bremische bot 11,9 Mio. DM bei DM 19,-/m<sup>2</sup>.<sup>136</sup>

Am 23. Mai 2000 wurde das Ergebnis der Ausschreibung dem Aufsichtsrat der BIG vorgetragen.<sup>137</sup> Hinsichtlich des weiteren Vorgehens wurde erläutert, dass die BIG anstrebe, den Senat mit der Angelegenheit innerhalb von vier Wochen zu befassen. Im Anschluss an eine Beschlussfassung im Senat werde die Geschäftsleitung den Aufsichtsrat in dieser Angelegenheit um Zustimmung zum Verkauf voraussichtlich im Umlaufverfahren bitten. Auf die Frage von Herrn Senator Hattig, warum die Zech Immobilien GmbH rd. 6 Mio. DM mehr als der zweitbeste Bieter geboten habe, äußerte Herr Keller die Vermutung, dass die Zech Immobilien GmbH nach

---

<sup>133</sup> ebenda

<sup>134</sup> PUA 232/58ff

<sup>135</sup> Keller 10410/9 und 12117/3

<sup>136</sup> PUA 232/89

<sup>137</sup> PUA 6/23



seiner Einschätzung dieses Objekt nicht dauerhaft im Eigenvermögen halten, sondern nach erfolgreicher Renovierung/Sanierung an einen Immobilienfonds zu einem Vielfachen des Jahresmietertrages verkaufen werde. Des weiteren verdiene die Käuferin an diesem Objekt sowohl als Projektträgerin als auch als Bauunternehmerin, was bei ihren Wettbewerbern nicht der Fall sei.

Weder der Senat noch der Aufsichtsrat wurden später mit Vorlagen zu dieser Angelegenheit befasst, da letztendlich nicht das Objekt Siemens-Hochhaus an die Firma Zechbau veräußert wurde, sondern die Geschäftsanteile der entsprechenden Objektgesellschaft.<sup>138</sup> Damit lag das Volumen der Veräußerung unterhalb der Wertgrenze, die eine Zustimmung des Aufsichtsrates der BIG erforderte.<sup>139</sup> Gemäß Artikel 101, Nr. 6 der Bremischen Landesverfassung musste diese Angelegenheit auch nicht mehr in der Bürgerschaft behandelt werden.

e) Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zum Verkauf des Siemens-Hochhauses

Die Entscheidungsphase, ob das Siemens-Hochhaus verkauft werden sollte, hat von der ersten Begegnung der GBI mit der Firma Zechbau am 21. Dezember 1999 bis zur Beschlussfassung in der Frühstücksrunde des Senats am 11. Januar 2000 lediglich drei Wochen betragen. Sie wurde bis Ende Mai 2000 erweitert, weil sich aufgrund der Presseberichterstattung noch weitere Interessenten für das Siemens-Hochhaus Ende Januar 2000 meldeten, so dass eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt werden musste.

aa) Anfrage des Rechnungshofes nach einer Wirtschaftlichkeitsrechnung.<sup>140</sup>

Mit Schreiben vom 26. April 2000 bat der Rechnungshof das Wirtschaftsressort um Mitteilung, ob dem Verkauf des Siemens-Hochhauses eine Wirtschaftlichkeitsrechnung gem. § 7 LHO vorausgegangen war, welche z.B. die Alternative der Privatisierung der Immobilie und anschließender Anmietung durch die Stadtgemeinde der Alternative der „konzerninternen“ Sanierung und anschließender Eigennutzung gegenüberstellt.<sup>141</sup> Diese Anfrage wurde am 6. Juni 2000 von der BIG beantwortet.

In ihrem Antwortschreiben stellte die BIG den derzeitigen Sachstand mit den dazugehörigen Eckdaten dar und kam schließlich zu dem Schluss, dass der Entscheidung der BIG, das Sie-

---

<sup>138</sup> Siehe hierzu Kapitel 4.a)

<sup>139</sup> Keller, 10409/3, Heiko Fischer 10802/8

<sup>140</sup> Diese Angelegenheit wurde bereits ausführlich im Jahresbericht des Rechnungshofes sowie im Rechnungsprüfungsausschuss gewürdigt, so dass dieses Kapitel an dieser Stelle nur der Vollständigkeit halber aufgeführt wird.

<sup>141</sup> PUA 6/6

mens-Hochhaus zu verkaufen, keine Wirtschaftlichkeitsrechnung zugrunde lag, da aus den zuvor genannten Zahlen eindeutig hervorginge, dass sich der Verkauf des Objektes und die spätere Anmietung als die wirtschaftlichere Alternative gegenüber der bisher verfolgten Lösung erwies. Im Übrigen stellte sie dem Rechnungshof anheim, sich wegen der Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zur Miete an die GBI als zukünftige Mieterin zu wenden.<sup>142</sup>

Der Rechnungshof gab sich aber nicht damit zufrieden, welche Ansicht die BIG als Gesellschaft vertrat, die insbesondere ihre Gesellschaftsinteressen zu verfolgen hatte, sondern bat mit Schreiben vom 13. Juli 2000 den Senator für Wirtschaft und Häfen als zuständiges Fachressort mitzuteilen, ob dieser die Auffassung der BIG teile und durch das Schreiben den Nachweis der Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahme als erbracht ansehe.<sup>143</sup>

Am 25. Juli 2000 sandte das Wirtschaftsressort den Vorgang an das Finanzressort, Herrn Damm, mit der Bitte um kurze Stellungnahme. Dieser bat im Referat um Prüfung, ob irgendeine Richtlinie zu einer Wirtschaftlichkeitsrechnung zwänge, wenn das Ergebnis für den Haushalt günstiger sei - hier niedrigere Mietbelastungen - und ob § 7 LHO auch für den Verkauf selbst gelte, da dieser zwischen zwei Gesellschaften vorgenommen würde.<sup>144</sup> Das Ergebnis der Prüfung wurde in einem Vermerk vom 2. August 2000 festgehalten. Danach verlangt die Verwaltungsvorschrift zu § 7 LHO, dass bei allen Maßnahmen die günstigste Zweck-Mittel-Relation festzustellen ist. Alternative Lösungsmöglichkeiten wie z.B. die Erledigung durch eine Einrichtung innerhalb oder außerhalb der Verwaltung sind nach Nr. 1.2 der VV-LHO zu untersuchen.<sup>145</sup>

Nachdem der Rechnungshof im Januar 2001 noch keine Antwort des Wirtschaftsressorts auf seine Anfrage aus Juli 2000 erhalten hatte, beschloss das Kollegium im April 2001, keine nachträgliche Wirtschaftlichkeitsrechnung anzufordern, sondern diesen Vorgang im nächsten Rechnungshof-Bericht zu behandeln.<sup>146</sup> Mit Schreiben vom 19. Juni 2001 forderte der Rechnungshof das Wirtschaftsressort nochmals zur Stellungnahme auf und erinnerte einen Monat später noch einmal an die Beantwortung seines Schreibens.<sup>147</sup>

Darauf teilte das Wirtschaftsressort dem Rechnungshof am 18. Juli 2001 mit, dass es die Fragen des Rechnungshofes an das Finanzressort mit der Bitte um Beantwortung weitergeleitet habe. Da der Senator für Finanzen der BIG den Auftrag erteilt habe, in Verhandlungen mit Zechbau zu treten, sehe sich der Senator für Wirtschaft und Häfen nicht mehr in der Verantwortung, also auch nicht dafür, die Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen.<sup>148</sup>

---

<sup>142</sup> PUA 48/1758f. Laut Aussage von Herrn Dr. Dannemann hätte er dieses Schreiben persönlich so nicht geschrieben. Dr. Dannemann 12013/7

<sup>143</sup> PUA 48/1757

<sup>144</sup> PUA 48/1756

<sup>145</sup> PUA 48/1761

<sup>146</sup> PUA 6/31

<sup>147</sup> PUA 49/1883

<sup>148</sup> PUA 6/45 und 49/1878

Mit Schreiben vom 22. August 2001 teilte das Finanzressort dem Wirtschaftsressort mit, dass die vom Rechnungshof geforderte Untersuchung der Alternative „Ankauf und Herrichtung durch Bremen“ im Zuge der Weiterveräußerung durch die BIG an Zech nicht geprüft wurde, weil die Entscheidung, nicht selbst zu kaufen, bereits 1997 gefallen war. Bremen hatte sich bereits für eine Anmietung entschieden, und es ging im Jahr 2000 nur noch darum, günstigere Konditionen als bei einer Anmietung von der HIBEG zu erreichen.<sup>149</sup>

Dieses Ergebnis wurde schließlich im September 2001 an den Rechnungshof weitergeleitet.<sup>150</sup>

Im Oktober 2001 sandte der Rechnungshof seinen Entwurf des Beitrags für den Jahresbericht 2001 zur Abstimmung an das Wirtschaftsressort und im Dezember 2001 an das Finanzressort. Der Beitrag wurde in seiner endgültigen Fassung vom 14. Februar 2001 in den Jahresbericht übernommen. Insgesamt kam es dem Rechnungshof darauf an, auch in diesem Fall zu fordern, dass solche Wirtschaftlichkeitsrechnungen angestellt werden, um zu vermeiden, dass unwirtschaftliche Maßnahmen ergriffen werden. Er hat jedoch keinen finanziellen Schaden für Bremen gefunden, weil es ihm auch gar nicht darum ging, durch eigene Rechnungen das Handeln der Verwaltung „in DM und Pfennig“ nachzuweisen.<sup>151</sup> Die Frage nach den Wirtschaftlichkeitsrechnungen ist auch sonst immer wieder Bestandteil der letzten Jahresberichte des Rechnungshofes gewesen.<sup>152</sup>

ba) BIG-interne Vergleichsrechnung zwischen dem HIBEG-Modell und dem Zech-Angebot

Nachdem die Frühstücksrunde des Senats Mitte Januar 2000 beschlossen hatte, das Siemens-Hochhaus zu privatisieren, weil die Firma Zechbau nicht nur einen höheren Kaufpreis anbot, als die HIBEG seinerzeit für den Erwerb der Immobilie aufwenden musste, sondern auch noch einen günstigeren Mietzins als die HIBEG, hat der Geschäftsführer der BIG, Herr Keller, seinen Abteilungsleiter, Herrn Fischer, gebeten, zu diesem Sachverhalt Stellung zu nehmen, um analysieren zu können, warum die Firma Zechbau so viel leistungsfähiger sein sollte als die BIG.<sup>153</sup>

Eine Gegenüberstellung der beiden Angebote ergab, dass hier „Äpfel mit Birnen“ verglichen wurden, weil beide Angebote auf völlig unterschiedlichen Grundlagen beruhten, zumal zwischen ihnen ein Zeitraum von vier Jahren lag.<sup>154</sup> Folgende wesentliche Aspekte führten u.a. dazu, dass das Angebot von Zechbau um ca. 1,1 Mio. DM Jahresmiete günstiger erschien:

---

<sup>149</sup> PUA 49/1884

<sup>150</sup> PUA 6/49

<sup>151</sup> Kohlbeck 11707/8

<sup>152</sup> Kolbeck-Rothkopf 11707/6

<sup>153</sup> Keller 10409/7

<sup>154</sup> PUA 232/74ff

- Das Angebot der BIG unterstellt ein Miet-Kaufmodell, d.h. dass dem Mieter ein Ankaufsrecht nach der Festmietzeit von 20 Jahren zum Restbuchwert zusteht, während es sich bei dem Zechbau-Angebot um ein reines Mietmodell handelt.
- Zur Zeit der Abgabe des Angebots von Zechbau lag das Zinsniveau um etwa 1 % niedriger als das Zinsniveau, das von der BIG bei der Abgabe ihres Angebotes in 1996 zu berücksichtigen war.
- Den Investitionen für den Umbau durch die BIG lag ein Anforderungsprofil der BreHoch zu Grunde. Die danach geschätzte Investitionssumme betrug 15 Mio. DM. Die BIG bezweifelte, dass dem Angebot von Zechbau das gleiche Anforderungsprofil wie dem der BIG noch zugrunde gelegen hatte. Da die Firma Zechbau nicht an öffentliches Vergaberecht gebunden war, hätte sie durch massive Nachverhandlungen auf ihre Ausschreibungen Preiszugeständnisse abfordern können. Dadurch vermochte Zechbau trotz des höheren Kaufpreises das Gebäude mit geringeren Gesamtinvestitionen zu kalkulieren.
- Ein weiterer Vorteil für Zechbau lag darin, dass das Unternehmen eine größere Wertschöpfungskette bei dem Bauvorhaben abdecken konnte als die BIG. Dieser Vorteil kann nach Aussagen von Fachleuten<sup>155</sup> ungefähr 5 % auf die Angebotssumme ausmachen.

Abschließend führte Herr Fischer aus, dass die Entscheidung des Senats, das Objekt an einen Privatinvestor zu veräußern, aus Sicht der BIG zu begrüßen sei. Wegen des altersbedingten Zustands der technischen Anlagen des Hauses würden mittelfristig Erneuerungen erforderlich, die bisher nicht in die Investitionskosten eingeflossen waren. Mit dem Verkauf des Siemens-Hochhauses konnten die Risiken auf den Käufer übertragen werden. Hätte die BIG die Prämissen für ein Angebot aktualisiert und denen des Zech-Modells angeglichen, wäre ein Mietangebot um ca. 1 Mio. DM geringer ausgefallen als das bisherige Miet-Kaufmodell. D.h. von den reinen Finanzierungsleistungen her wäre die BIG auf eine ähnliche Größenordnung gekommen wie die Firma Zechbau.<sup>156</sup> Allerdings waren die technischen Anlagen des Siemens-Hochhauses so risikobehaftet, dass die BIG hierfür hätte Rückstellungen bilden müssen. Diese Rückstellungen hätten die Gewinn- und Verlustrechnung, also die Ergebnisrechnung, der BIG über Jahre belastet und ein Angebot der BIG schlechter aussehen lassen als das Angebot von anderen Anbietern.<sup>157</sup>

---

<sup>155</sup> ebenda

<sup>156</sup> Heiko Fischer 10802/4

<sup>157</sup> ebenda

#### 4) Umsetzung des Projektes

Während in den vorigen Kapiteln die verschiedenen Prozesse der Entscheidungsfindung dargestellt wurden, behandelt dieses Kapitel die operative Umsetzung der zuvor gefassten Beschlüsse hinsichtlich Verkauf, Anmietung, und Bezug des Siemens-Hochhauses sowie die Finanzierung des Umzugs.

##### a) Verkauf der Geschäftsanteile an der HVV-Gesellschaft an Zechbau

Die Firma Zechbau - hier: Zech Immobilien GmbH - war als meistbietendes Unternehmen aus der Submission am 10. April 2000 hervorgegangen. In einer ersten Besprechung am 25. Mai 2000, an der Vertreter der Firma Zechbau, der GBI und der BIG teilnahmen, wurde das weitere Verfahren hinsichtlich des Verkaufs des Siemens-Hochhauses an die Zech Immobilien GmbH erörtert. Alle Beteiligten stimmten darin überein, dass die Angelegenheit bis zur Sommerpause abgeschlossen sein sollte. Die Firma Zechbau erklärte, dass die Erwerberin des Grundstücks eine noch zu gründende GmbH sein sollte. Daraufhin unterbreitete die BIG das Angebot, die HIBEG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (HVV) zu kaufen, bei der dann allerdings der Name zu ändern sei. Die Firma Zechbau nahm dieses Angebot an. Man einigte sich für die Vertragsgestaltung auf das Rechtsanwalts- und Notar-Büro Büsing, Müffelmann & Theye, welches einen Vertragsentwurf für die GmbH-Übernahme erstellen sollte.<sup>158</sup>

Mit Schreiben vom 7. Juni 2000 teilte Dr. Müffelmann der BIG mit, dass gemäß Steuerrecht (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 GrEStG.) Grunderwerbsteuer entsteht, wenn alle Gesellschaftsanteile an der HVV an einen einzigen Erwerber veräußert würden. Wenn jedoch die Gesellschaftsanteile an zwei rechtlich voneinander unabhängige Erwerber veräußert würden, entfielen die Grunderwerbsteuerpflicht. Der zweite Erwerber musste allerdings mehr als 5 % der Anteile erhalten und gegenüber dem ersten völlig unabhängig sein. Es durfte sich folglich nicht um ein abhängiges Unternehmen handeln. Da es sich immerhin um 735 TDM Grunderwerbsteuer (3,5 % auf 21,0 Mio. DM) handelte, erschien es lohnenswert, die Transaktion auf diesem Wege durchzuführen.<sup>159</sup> Zunächst wurde von der Firma Zechbau vorgeschlagen, ob nicht die BIG 6 % der Gesellschaftsanteile an der HVV behalten wollte, dieses hat die BIG jedoch auf Anraten von Dr. Müffelmann abgelehnt.<sup>160</sup> Letztendlich erwarb ein Mitarbeiter der Firma Zechbau die Minderheit der

---

<sup>158</sup> PUA 232/101f

<sup>159</sup> PUA 232/84ff

<sup>160</sup> Flottau 12116/2

Gesellschaftsanteile an der HVV. Das Risiko, hiermit gegen geltendes Steuerrecht zu verstoßen, lag jedoch ausschließlich auf der Käuferseite.

Die Vertragsverhandlungen zogen sich noch bis November 2000 hin. Am 9. November 2000 wurde in der Vertragsverhandlung zwischen BIG und Zechbau beim Notar abschließend der Kaufpreis der Gesellschaftsanteile mit 150 TDM ohne Berücksichtigung eines Kaufpreinsnachlasses verhandelt.<sup>161</sup> Am 13. November 2000 wurde der Kaufvertrag beurkundet. Die Veräußerung der HVV-Geschäftsanteile bei gleichzeitiger Umbenennung der Gesellschaft in „Grundstücksgesellschaft Contrescarpe 72 mbH“, die Bestellung von Herrn Zech als Geschäftsführer und das Ausscheiden der bisherigen Geschäftsführer wurden in der Amtlichen Bekanntmachung veröffentlicht.<sup>162</sup>

Insgesamt war das Geschäft zwischen der BIG und der Firma Zechbau für beide Seiten positiv: Aufgrund der Empfehlung des Büros Büsing, Müffelmann & Theye, die Geschäftsanteile der HVV an zwei Erwerber zu veräußern, konnte dem Käufer die Zahlung der Grunderwerbsteuer „erspart“ werden. Im Gegenzug sollte – entgegen den Bedingungen des Angebotes – der Kaufpreis sofort und nicht erst bei Übergabe des Gebäudes an den Mieter gezahlt werden, so dass zusätzliche Zinsbelastungen für ein weiteres Jahr zu Lasten der BIG entfallen wären. Das hat letztendlich dazu geführt, dass die Firma Zechbau das valutierende Darlehen der Deutschen Bank übernommen und zusätzlich die Geschäftsanteile der HVV für 150 TDM erworben hat.<sup>163</sup>

Auch aus Konzernsicht ist kein finanzieller Schaden durch die entgangene Zahlung der Grunderwerbsteuer entstanden. Die Einnahmen der Grunderwerbsteuer wären nämlich sonst auf die Zahlungen aus dem Länderfinanzausgleich angerechnet worden, „so dass unter dem Strich jetzt in der Konzernbetrachtung dies hier vielleicht noch eine kleine lohnende Geschichte war.“<sup>164</sup>

#### b) Abschluss des Mietvertrages mit Zechbau

Der Mietvertrag wurde zwischen der Firma Zech Immobilien GmbH – Vermieterin – und der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) – Mieterin - abgeschlossen und am 24. Juli 2000 von beiden Vertragsparteien unterzeichnet.<sup>165</sup>

---

<sup>161</sup> Siehe hierzu auch Kapitel 3.d)

<sup>162</sup> PUA 6/22

<sup>163</sup> Flottau 12115/8

<sup>164</sup> Dr. Dannemann 10308/4

<sup>165</sup> PUA 48/1764ff

Der Mietvertragsentwurf wurde von der Firma Zechbau gemacht. Dieser Vertrag wurde von Seiten der GBI unter kaufmännischen Gesichtspunkten und von der BauManagement Bremen GmbH von der bautechnischen Seite geprüft. In einem sehr intensiven Verhandlungsgespräch konnte Bremen alle seine Änderungswünsche durchsetzen. Insbesondere konnte das Risiko für die technischen Anlagen auf den Vermieter übertragen werden. Damit war ein wesentlicher Vorteil für die Nutzer des Siemens-Hochhauses gegenüber den bisherigen Vereinbarungen mit der BIG erzielt worden. Nach den Vereinbarungen mit der BIG hätte der Mieter die gesamten Instandhaltungskosten tragen müssen, d.h. die Miete hätte sich ungefähr verdoppelt.<sup>166</sup>

Insgesamt hat es sich für die Stadtgemeinde Bremen bereits jetzt ausgezahlt, die Bauunterhaltungsverpflichtung privatisiert zu haben, denn mittlerweile haben sich alle angenommenen Risikopunkte bewahrheitet und Kosten in Millionenhöhe verursacht, die sonst auf Bremen zugekommen wären.<sup>167</sup>

Die Veräußerung des Siemens-Hochhauses von der Firma Zechbau an die COLUMBUS CAPITAL Vermögensanlagen GmbH im Jahr 2001 hat für die Stadtgemeinde Bremen keine Auswirkungen zur Folge gehabt, da der Columbus-Immobilienfonds den Mietvertrag von der Firma Zechbau übernommen hat. Somit ist der m<sup>2</sup>-Preis von Zechbau zu Columbus gleichgeblieben. Allerdings hat sich die Jahresmiete dennoch erhöht, da ein von der Columbus im Jahr 2002 durchgeführtes Flächenaufmaß eine m<sup>2</sup>-Fläche von 14.000 m<sup>2</sup> ergab, während man zuvor nur mit einer Gesamtfläche von 11.000 m<sup>2</sup> gerechnet hatte. Das Zustandekommen der Differenz von ca. 3.000 m<sup>2</sup> wird derzeit noch durch die GBI zu klären versucht.<sup>168</sup> Im Mietvertrag zwischen der Zechbau und der GBI war lediglich der m<sup>2</sup>-Preis für die Haupt- und Nebenflächen festgeschrieben worden. Die Berechnung der genauen Mietfläche sollte gemäß § 1 des Mietvertrages erst nach Fertigstellung des Bauwerkes durch Aufmaß ermittelt und dem Mieter bekannt gegeben werden.<sup>169</sup>

#### c) Finanzierung der Umzugskosten

Das Thema der Finanzierung der Umzugskosten wurde im Jahr 2000 im Wesentlichen zwischen der GBI, der BIG und dem Finanzressort ausgefochten. In diesem Kapitel soll die Auseinandersetzung der GBI und des Finanzressorts mit den Nutzerressorts dargestellt werden.

---

<sup>166</sup> Westermann 11916/4ff

<sup>167</sup> Westermann 11916/8

<sup>168</sup> Bischoff 12102/7f und 12102/10

<sup>169</sup> PUA 48/1764

Der Frage der Finanzierung der Umzugskosten war in den Jahren 1997 bis 2001 wenig Beachtung geschenkt worden. So wurde dieses Thema in den Senatsvorlagen in dieser Phase nicht explizit behandelt. Auf Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Kl. Anfrage vom 23. November 1999),<sup>170</sup> wie hoch die Kosten für die Herrichtung des Gebäudes, für die Einrichtung der Räume sowie die Umzugskosten sein würden, antwortete der Senat am 14. Dezember 1999, dass die Kosten für die erforderlichen Umbauten und für die Einrichtung der Räume in den Herrichtungskosten in Höhe von 14,784 Mio. DM enthalten seien. Die Umzugskosten seien aber von der endgültigen Belegungsabstimmung abhängig. Am 8. Februar 2000 beantwortet der Senat die Frage nach einer ersten Einschätzung der Umzugskosten (Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24. Januar 2000)<sup>171</sup> dahingehend, dass die Umzugskosten ermittelt würden, wenn die Belegung auch im Detail geregelt sei. Die erforderlichen Detailplanungen seien aber noch nicht abgeschlossen.

Im Juni 2001 wandte sich der Senator für Bau und Umwelt an die GBI.<sup>172</sup> Im Rahmen erster Abstimmungsgespräche zwischen dem Nutzer und der Firma Zechbau hatten sich aus Sicht des Unternehmens Zusatzleistungen ergeben, die dem Bauressort als Angebot unterbreitet wurden. Aus Sicht des Bauressort handelte es sich um die für die Büronutzung erforderlichen Installationen. Aus diesem Grund teilte das Bauressort der GBI mit, dass sich die finanziellen Mittel für diese Zusatzleistungen nicht im Haushalt des Bauressort befänden und sich die GBI um diese Angelegenheit kümmern sollte. Auch der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales äußerte die Bitte, dass die GBI in Ergänzung zu ihren mündlichen Absichtserklärungen verbindliche Zusagen zur Übernahme der Kosten einer Regalanlage sowie der gesamten Umzugskosten erteilen möge.<sup>173</sup>

Mit Schreiben vom 26. November 2001 an die GBI bat das Bauressort dringend darum, die Gespräche zwischen den Nutzer-Vertretern und der GBI wieder aufzunehmen, damit ein reibungsloser Umzug in das Siemens-Hochhaus gewährleistet werden könnte. Des Weiteren führte das Bauressort aus, dass es mit „großer Sorge“ seit Beginn der Planungen darauf hingewiesen hatte, dass die Finanzierung des Einzuges und der Nutzung des Siemens-Hochhauses für die Nutzer noch nicht gegeben war. Die GBI hatte im September 2001 zugesagt, die erforderlichen Mittel beim Senator für Finanzen einzuwerben, aber auch auf Nachfrage zum Sachstand keine Reaktion gezeigt.<sup>174</sup>

Am 15. Dezember 2001 fand, wie gewünscht, eine Sitzung der Nutzer- und GBI-Vertreter statt. Zur Frage der Finanzierung konnte nur festgestellt werden, dass noch endgültig entschieden werden musste, wie die außerhalb der Baubeschreibung von Nutzern geforderten Bedarfe f

---

<sup>170</sup> PUA 48/1683ff

<sup>171</sup> PUA 48/1738ff

<sup>172</sup> PUA 49/2000

<sup>173</sup> PUA 49/2001

<sup>174</sup> PUA 49/2002f



nanziert werden sollten.<sup>175</sup> In der Sitzung am 24. Januar 2002 teilte die GBI zur Frage der Finanzierung noch einmal mit, dass die GBI vergeblich versucht habe, vom Senator für Finanzen eine konkrete Aussage zur Finanzierung zu bekommen.<sup>176</sup> Nach Aussage von Herrn Damm rief der Widerstand der Ressorts, die Umzugskosten tragen zu wollen, wenig Wohlwollen bei ihm hervor, in dieser Angelegenheit finanziell zu helfen. Er stand auf dem Standpunkt: „...das ist Budgetsache, seht zu, wie ihr damit klar kommt!“<sup>177</sup>

Die Positionen der Parteien auf der Arbeitsebene verhärteten sich. Während die Nutzer-Ressorts auf ihrer Forderung nach voller Kostenübernahme durch den Senator für Finanzen beharrten, kam aus Sicht des Senators für Finanzen allenfalls eine Lösung in Betracht, bei der eine zentrale Finanzierung für Positionen erfolgte, die die Nutzer von Vermieterseite erwarten konnten und die in den Leistungen von Zechbau bzw. dem Nachfolgevermieter nicht enthalten waren. Nutzerspezifische Anforderungen und die Finanzierung von Miete, Nebenkosten und Umzugskosten sei aber generell Angelegenheit des Mieters.<sup>178</sup> Das Problem hierbei war allerdings, dass die Nutzerressorts diese zusätzlichen Aufwendungen bei der Aufstellung des Doppelhaushalts 2002/2003 nicht in ihre Haushalte eingestellt hatten.

Vor dem Hintergrund dieser ungeklärten Finanzierungssituation konnte auch im Februar 2002 die wiederholte Frage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (KI. Anfrage vom 21. Dezember 2001),<sup>179</sup> wie hoch die Umzugskosten je Behörde sein würden, nicht konkret beantwortet werden.

Bis zur Senatsbefassung am 4. Juni 2002 konnten sich die Ressorts durch Vermittlung auf höherer Entscheidungsebene jedoch auf folgenden Kompromiss einigen:<sup>180</sup>

Der Restbuchwert des Gebäudes in der Faulenstraße wird vom Sondervermögen Technik und Immobilien an den Haushalt Allgemeine Finanzen abgeführt, um einen Schuldenabbau in Höhe der reduzierten Vermögenswerte zu erreichen. Allerdings wird ein Teil des Restbuchwertes in Höhe von 1 Mio. € nicht zu Schuldentilgung eingesetzt, sondern für Umzugskosten (ca. 500 TEUR) und Herrichtungskosten verwendet werden. Der verbleibende Teil von 212.390 € soll dem Senator für Bau und Umwelt zur teilweisen Abdeckung seiner Mietbelastungen in 2002/2003 zur Verfügung gestellt werden. Die darüber hinaus erforderlichen Mittel für einmalige oder laufende Kosten sind über die Budgets bzw. Rücklagen der einziehenden Ressorts zu

---

<sup>175</sup> PUA 49/2004ff

<sup>176</sup> PUA 49/2007f

<sup>177</sup> Damm 11809/7f

<sup>178</sup> PUA 49/2010ff

<sup>179</sup> PUA I

<sup>180</sup> PUA Tgb.-Nr. 114/2002, angeforderte Unterlagen im Rahmen der Zeugenvernehmung von Herrn Bischoff

finanzieren. Für die Jahre ab 2004 wird im Einvernehmen der einziehenden Ressorts eine Eckwertverlagerung im Umfang der Mietentlastung des Sozialressorts (ca. 140 TEUR) aus dem Produktplan Soziales in den Produktplan Bau vorgenommen.

Am 7. Juni 2002 wurde der Haushalts- und Finanzausschuss mit der Vorlage zur „Finanzierung umzugsbedingter Kosten im Zuge der Belegung des Siemens-Hochhauses durch Behörden“ befasst. Die Beratung der Vorlage in der Ausschusssitzung veranlasste das Finanzressort, die Vorlage zum Siemens-Hochhaus zu prüfen. Das Prüfergebnis führte dazu, dass für die Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 23. August 2002 eine überarbeitete Vorlage vorbereitet wurde. Am Fazit der Vorlage 15/435 L, dass der Umzug von Behördenmitarbeitern in das Siemens-Hochhaus betriebswirtschaftlich positiv zu beurteilen sei, änderte sich nichts.<sup>181</sup>

d) Umzug in das Siemens-Hochhaus

Der Umzug der Dienststellen in das Siemens-Hochhaus konnte ab April 2002 realisiert werden. Zuvor war es noch zu einer unverschuldeten Verzögerung gekommen, weil durch Vandalismus erhebliche Verwüstungen im Gebäudeinneren angerichtet worden waren, die erst wieder behoben werden mussten.

e) Darstellung des wirtschaftlichen Ergebnisses des Behördenumzugs in das Siemens-Hochhaus

Vor dem Hintergrund, dass die Freie Hansestadt Bremen ein Haushaltsnotlage-Land ist, kommt der Frage der finanziellen Auswirkungen von Investitionsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Hierzu ist jedoch noch einmal zu betonen, dass sowohl die Entscheidung zum Ankauf als auch zur Nutzung des Siemens-Hochhauses durch bremische Dienststellen ausschließlich durch wirtschaftsstrukturpolitische Zielsetzungen bestimmt worden war. Insofern wäre es nicht ganz korrekt, die Maßnahme im Nachhinein ausschließlich unter rein betriebswirtschaftlichen Kriterien zu beurteilen.

Am 28. Juni 2002 beauftragte der Senator für Finanzen die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FIDES, im Rahmen einer dynamischen Wirtschaftlichkeitsrechnung zu überprüfen, ob und inwieweit die Nutzung des Siemens-Hochhauses durch öffentliche Bedienstete vorteilhafter war

---

<sup>181</sup> ebenda

als der Verbleib der betroffenen Dienststellen in den bisher genutzten Immobilien.<sup>182</sup> Damit sollte im Nachhinein den Forderungen des Rechnungshofes Rechnung getragen werden. Zunächst ermittelte die FIDES die Zahl der Beschäftigten, die insgesamt in das Siemens-Hochhaus einziehen (307 MA), die Zahl der Beschäftigten, die ganze Objekte räumen (249 MA) und die restlichen Beschäftigten (59 MA), die aus diversen Gebäuden ausziehen, in die andere Bedienstete wieder einziehen können.

In einem zweiten Schritt wurden die Einsparungen ermittelt, die den aus der Anmietung des Siemens-Hochhauses entstehenden Mietaufwendungen und Nebenkosten gegenüberzustellen sind. Hierbei wurden sowohl echte, d.h. finanzwirksame Einsparungen (eingesparte Mieten und Nebenkosten freigeräumter Immobilien) als auch kalkulatorische eingesparte Kosten (eingesparter Mietaufwand zuzüglich Nebenkosten für die 58 Bediensteten sowie Reduzierung von Personal und Einsparung bei der Bürotechnik im Siemens-Hochhaus durch Synergieeffekte) und kalkulatorische potentielle Veräußerungserlöse erhoben.

Anschließend wurden die Barwerte (auf der Basis eines Kapitalisierungszinssatzes von 6 %) der verschiedenen Kostenarten ermittelt und jeweils für das Siemens-Hochhaus und den Altzustand gegenübergestellt. Nach dieser Rechnung ergab sich insgesamt aufgrund des Umzuges von Bediensteten der Freien Hansestadt Bremen ein Finanzierungsvorteil von rd. 415 TEUR für Bremen.

Mit einer Vorlage zur Belegung des Siemens-Hochhauses durch Behörden, der das FIDES-Gutachten als Anlage beigefügt wurde, befassten sich die Haushalts- und Finanzausschüsse am 7. und 13. Juni 2002 sowie die Liegenschaftsausschüsse in ihrer Sitzung am 23. August 2002.<sup>183</sup>

Die Beratung der Vorlage 15/435 L im Haushalts- und Finanzausschuss hatte das Finanzressort dazu veranlasst, die Vorlage zum Siemens-Hochhaus zu prüfen und die Vorlage für die Sitzung der Liegenschaftsausschüsse am 23. August 2002 zu überarbeiten. Am Ergebnis der Bewertung, dass sich der Umzug der Behörden insgesamt wirtschaftlich positiv für Bremen ausgewirkt hat, änderte sich jedoch nichts.<sup>184</sup>

---

<sup>182</sup> PUA Tgb.-Nr. 114/2002, angeforderte Unterlagen im Rahmen der Zeugenvernehmung von Herrn Bischoff

<sup>183</sup> ebenda

<sup>184</sup> ebenda

## II. Polizeihaus am Wall

### 1) Ausgangslage und Anlass der Umnutzung

Seit Anfang der 90er Jahre wurden im Wirtschaftsressort Überlegungen angestellt, das Polizeihaus am Wall für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Hintergrund für diese Überlegungen waren die „Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Bremen bis zum Jahre 2000“, die der Senat am 23. Mai 1989 beschlossen hatte.<sup>185</sup> Ziel dieser Leitlinien war, die Geschäftsflächen in der Bremer Innenstadt um 70.000 bis 100.000 Quadratmeter zu erweitern, um eine Einzelhandelszentralität wie in anderen vergleichbaren Großstädten zu erreichen. Dazu sollten Geschäftsflächen in Richtung Weser und Ostertor entwickelt werden. Durch die Einrichtung von Läden und Gastronomie im Polizeihaus sollte eine Verbindung zwischen den Einkaufszonen der Innenstadt und denen im Ostertorviertel hergestellt werden; insoweit sollte das Polizeihaus ein „Trittsstein“ zwischen den beiden Einkaufszonen werden.

Nachdem im Januar 1991 das Innenressort von der Senatskanzlei darüber unterrichtet worden war, dass die Bundeswehr beabsichtigte, ihre militärisch genutzten Liegenschaften im Lande Bremen aufzugeben,<sup>186</sup> meldete der Senator für Inneres im Februar 1991 Bedarf zur Unterbringung des Polizeipräsidiums in der Lettow-Vorbeck-Kaserne in der Vahr an.<sup>187</sup> Obwohl zur damaligen Zeit ungewiss war, ob und gegebenenfalls wann die Polizei das Polizeihaus räumen würde, wurden die Überlegungen zur Umnutzung des Polizeihauses fortgesetzt.

Der Senator für Wirtschaft, Technologie und Außenhandel beauftragte in diesem Zusammenhang den Gutachterausschuss der Kataster- und Vermessungsverwaltung, ein Verkehrswertgutachten für das Polizeihaus zu erstellen, das im Juli 1991 vorgelegt wurde.<sup>188</sup> Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass dieses Großobjekt in kleinere Einheiten zerlegt werden müsse, um die Marktfähigkeit des Objekts herzustellen. Eine Vermarktung sei nur vorstellbar, wenn das Gebäude grundlegend modernisiert werde, wobei die zu erwartenden Denkmalschutzaufgaben angemessen zu berücksichtigen seien. Für ihre Bewertung unterstellten die Gutachter, dass die im Zuge der Privatisierung entstehenden Nutzungsänderungen planungsrechtlich zulässig und keine Stellplatzablösungen nach dem Bauordnungsrecht erforderlich seien. Den rechnerischen Ertragswert des Objektes bezifferten die Gutachter mit 13,9 Mio DM. Nach Abzug der geschätz-

---

<sup>185</sup> PUA 21/92

<sup>186</sup> Facklam 10701/3

<sup>187</sup> PUA 21/21

<sup>188</sup> PUA 203/27 ff.

ten Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kamen die Gutachter zu einem Verkehrswert des Objektes von 8 Mio DM. Diesen Wert hielt der Leiter der Kataster- und Vermessungsverwaltung, Herr Prof. Dr. Lucht, auch noch in seinen späteren Gutachten vom 21. Oktober 1993<sup>189</sup> und März 1996<sup>190</sup> für angemessen.

Auch hinsichtlich der Nutzung der nördlichen Ostertorwache durch den Polizei- und Abschiebebewahrsam bestand ein dringendes Problem, für das im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Trittsteines zwischen Altstadt und Ostertor eine Lösung gesucht wurde. Wegen der „mittelalterlichen und unwürdigen Unterbringungsverhältnisse“<sup>191</sup> gab es scharfe öffentliche Kritik. Wegen dieser Zustände waren beim Landgericht Bremen mehrere Beschwerdeverfahren anhängig, in denen das Landgericht die Unterbringung als menschenunwürdig beanstandete,<sup>192</sup> so dass diese Verhältnisse so schnell wie möglich behoben werden mussten. Der Senator für Kultur und Ausländerintegration machte in den Jahren 1992 und 1993 verschiedene Vorschläge mit dem Ziel, die Ostertorwache als Polizeigewahrsam aufzugeben und das Gebäude an die Wilhelm-Wagenfeld-Stiftung für kulturelle Nutzungen zu übergeben. Die Vorschläge scheiterten jedoch an der Finanzierung des Umzuges bzw. an den vorgeschlagenen Alternativstandorten. Das Problem konnte erst Ende 1995/Anfang 1996 gelöst werden, nachdem große Teile des Gebäudes durch einen Brand vernichtet worden waren und deswegen der Polizei- und Abschiebebewahrsam als Zwischenlösung in der Justizvollzugsanstalt Oslebshausen untergebracht wurde.<sup>193</sup>

Die WfG bemühte sich seit 1991, das Polizeihaus für eine gewerbliche Nutzung zu vermarkten. Zur Unterstützung dieser Bemühungen beauftragte der Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie im September 1991 die ECE-Gruppe, ein bundesweit auf dem Gebiet der Einzelhandelsentwicklung tätiges Unternehmen, Interessenten für die Nutzung und ggf. den Ankauf des Polizeihauses zu gewinnen.<sup>194</sup> Dabei ging es zunächst darum, Geschäftsflächen im Souterrain und Erdgeschoss des Polizeihauses zu erschließen.<sup>195</sup> Die Akquisitionsbemühungen der ECE-Gruppe blieben jedoch erfolglos.

Parallel zu den Umnutzungsüberlegungen des Wirtschaftsressorts hinsichtlich des Polizeihauses verfolgte das Innenressort seine Überlegungen zur Verlegung des Polizeipräsidiums in die

---

<sup>189</sup> PUA 298/9

<sup>190</sup> PUA 239/321

<sup>191</sup> van Nispen 11315/10

<sup>192</sup> LG Bremen Az. 10-T-508/94 und 10-T-524/94 vom 05.08.1994, veröffentlicht in StV 1995, 93 ff.

<sup>193</sup> PUA 21/21

<sup>194</sup> PUA 223/1

<sup>195</sup> PUA 225/62, 65

Lettow-Vorbeck-Kaserne weiter. Im Entwurf einer Senatsvorlage vom 25. Mai 1993<sup>196</sup> nahm der Senator für Inneres und Sport Bezug auf den Senatsbeschluss vom 18. August 1992, durch den der Senat der mietfreien Überlassung der Ostertorwache an die Wilhelm-Wagenfeld-Stiftung, das Design-Zentrum Bremen und die Gesellschaft für Produktgestaltung e.V. zugestimmt hatte.

Der Vorlageentwurf verwies auf die Beratungen des Senats am 23. März 1993 über den Zeitplan und Maßnahmenkatalog zum Investitionssonderprogramm des Sanierungsprogramms, bei denen es auch um die Schaffung von citynahen Arbeitsplätzen ging. Außerdem wurde auf den Sanierungsbedarf für das Polizeipräsidium und das Polizeirevier Innenstadt, ferner das Interesse der Kurfürstenklinik an einem Ankauf des vom Polizeirevier Vahr genutzten Gebäudes, auf die unzureichende Lage und Funktion der Werkstätten der Polizei im Gewerbehof an der Georg-Bitter-Straße und die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Geländes und schließlich auf den Raumbedarf des Grundbuchamts des Amtsgerichts Bremen hingewiesen. Diese Problempunkte - so der Entwurf - könnten gelöst werden, wenn das Polizeihaus von den Polizeieinrichtungen freigemacht und ein neues Polizeipräsidium auf dem Gelände der Lettow-Vorbeck-Kaserne hergerichtet werde.

Der Senator für Finanzen verweigerte die Abstimmung dieser Vorlage. In seinen Anmerkungen zu dem Vorlagenentwurf führte Herr Pottstock aus, dass sich „der Senator für Inneres unter dem Deckmantel der Schaffung von citynahen Arbeitsplätzen mit neuen bzw. neu herzurichtenden Räumlichkeiten versorgen möchte.“<sup>197</sup> Er listete eine Reihe von ungelösten Fragen auf und beanstandete, dass in dem Beschlussvorschlag bereits ein eindeutiges Votum zur Nutzung der Kaserne verlangt werde, ohne dass auch nur annähernd eine Kostendarstellung vorliege.

Im Juni 1993 legte das Innenressort eine überarbeitete Senatsvorlage mit dem Thema „Verlegung des Polizeipräsidiums und künftige Nutzung des Gebäudes Am Wall 201“ vor. Im Rahmen der Ressortabstimmung nahm Herr Torke vom Wirtschaftsressort am 15. Juni 1993 dazu Stellung.<sup>198</sup> Er führte aus, dass die Vorlage die Raumbedarfe der Polizei und des Grundbuchamtes regelt. Die vorgeschlagene Lösung aus sachlich und zeitlich voneinander abhängigen Teilschritten verzögere jedoch möglicherweise Teillösungen, die dringend erforderlich seien, wie die Behebung der Zustände in der Ostertorwache und die Umnutzung des Polizeipräsidiums. Um nicht erhebliche private Mittel für die Finanzierung des Einzelprojektes Ostertorwache zu verlieren, müssten die ersten Schritte kurzfristig in Angriff genommen werden. Souterrain und Hochparterre des Polizeihauses eigneten sich für die Schaffung einer Dienstleistungspassage als Verbindung zwischen Innenstadt/Marktplatz und Theaterviertel/Östliche Vorstadt. Die ökonomisch gut verwertbaren Flächen dürften nicht durch weniger hochwertige Nutzung blockiert

---

<sup>196</sup> PUA 239, 107 ff.

<sup>197</sup> PUA 239/114

<sup>198</sup> PUA 215/210

werden, wenn das Objekt aus privatem Kapital finanziert werden und eine attraktive Passage mit hoher Besucherakzeptanz entstehen soll. Eine Nutzung durch das Grundbuchamt müsse hinten gestellt werden.

Am 22. Juni 1993 beriet der Senat die gemeinsame Vorlage Nr. 388/93 des Senators für Inneres und Sport (federführend) Justiz, Kultur und Wirtschaft zum Thema „Verlegung des Polizeipräsidiums und künftige Nutzung des Gebäudes Am Wall 201“. Er setzte die Entscheidung aus und beschloss, zunächst den Senator für Finanzen zu bitten, mit dem Bundesminister für Finanzen Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, die zunächst freiwerdenden beiden Blöcke der Lettow-Vorbeck-Kaserne für Zwecke des Polizeigewahrsams und für die Unterbringung der Hundestaffel zu übernehmen. Der Senator für Inneres wurde gebeten, in Abstimmung mit allen zu beteiligenden Ressorts und der Senatskanzlei gesonderte Vorlagen für die einzelnen Schritte zu erstellen, damit dann über eine Verlegung des Polizeipräsidiums entschieden werden könne.<sup>199</sup>

Im Dezember 1993 befasste sich die erweiterte Verwaltungsarbeitsgruppe der Senatskommission für Wirtschaftsstrukturpolitik unter Leitung des Abteilungsleiters beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Herrn Senatsrat Timm, mit dem Entwurf des „Infrastrukturprogramm zur Stärkung des Bremer Zentrums“ (IBZ) und dem Programmentwurf „Wirtschaftsstandort Innenstadt“.<sup>200</sup>

Das Programm „Wirtschaftsstandort Innenstadt“ enthielt einen Maßnahmenkatalog mit 15 „Schlüsselprojekten“ sowie Vorschläge zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, ordnungspolitische Vorschläge sowie Finanzierungs- und organisatorische Umsetzungsvorschläge. Eines der Schlüsselprojekte betraf die „Umnutzung des Polizeihauses“. Dazu wurde in dem Sitzungsprotokoll der erweiterten Verwaltungsarbeitsgruppe vom 04. Januar 1994 angemerkt:<sup>201</sup>

„Mehrfach wurde gefordert, Umnutzungsüberlegungen nicht auf Souterrain und Hochparterre zu beschränken, sondern weitere Geschosse einzubeziehen. Eine Nutzung alleine durch Einzelhandel und Grundbuchamt wurde für nicht realisierbar gehalten. Statt dessen wurde die Kombination mit publikumsintensiven öffentlichen Nutzungen (z. B. Stadtbibliothek) vorgeschlagen.“

Demnach wurde bereits damals die Unterbringung der Stadtbibliothek im Polizeihaus zur Belegung dieses schwierigen Standorts in Erwägung gezogen.

---

<sup>199</sup> PUA 21/21

<sup>200</sup> PUA 225/62

<sup>201</sup> PUA 225/62, 65

Als Reaktion auf den Programmentwurf „Wirtschaftsstandort Innenstadt“ des Wirtschaftsressorts entwickelte das Umweltressort ein eigenes Programm „Entwicklungskonzept Innenstadt“.<sup>202</sup> Im Auftrag des Senators für Umweltschutz und Stadtentwicklung legte die ASK Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH, Hamburg, Ende Januar 1994 ein „Entwicklungskonzept für die Bremer Innenstadt“ vor.<sup>203</sup> Bezüglich der Umnutzung des Polizeihauses heißt es in dem Gutachten:<sup>204</sup>

„Die zur Umnutzung anstehenden Gebäude der Polizei mit über 10.000 Quadratmetern sind auf Grund der Entfernung zum Haupteinkaufsbereich nicht in großem Umfang für Einzelhandelsnutzungen geeignet, hier sind öffentliche Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr wie für die Stadtbibliothek oder für Dienstleistungen unterzubringen.“

Zur weiteren Entwicklung des Innenstadtkonzepts empfahlen die Gutachter, die Verwaltungsarbeitsgruppe durch außenstehende Beteiligte zu einem Citybeirat oder Koordinationsausschuss zu erweitern und auch „private Akteure“ zu beteiligen.<sup>205</sup>

Das „Entwicklungskonzept für die Bremer Innenstadt“ des Senators für Umweltschutz und Stadtentwicklung wurde im Jahre 1994 und das aus dem Programmentwurf „Wirtschaftsstandort Innenstadt“ weiterentwickelte „Infrastrukturprogramm zur Stärkung des Bremer Zentrums“ (IBZ) des Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie im Jahre 1995 verabschiedet.<sup>206</sup> Das IBZ lag im Entwurf schon im September 1993 vor<sup>207</sup> und ist im März 1994 der Senatskommission für Wirtschaftsstrukturpolitik vorgelegt worden.<sup>208</sup>

Hinsichtlich des Polizeihauses sprachen sich beide Konzepte dafür aus, das Polizeihaus in Kombination mit publikumsintensiven Einrichtungen im Sinne eines Handels- und Dienstleistungszentrums zu entwickeln, es werde Trittstein sein zwischen den Einkaufszonen im Ostertor- und Steintorviertel und den Einkaufsbereichen der Altstadt.

Das Wirtschaftsressort hatte mit diesem Programm eine Stadtentwicklungsaufgabe übernommen, weil es der Meinung war, dass das dafür eigentlich zuständige Ressort die ökonomischen Belange der Innenstadt zu wenig beachtete. Dieses Programm hatte zum Ziel, die infrastrukturu-

---

<sup>202</sup> PUA 225/64

<sup>203</sup> PUA 254/17 ff.

<sup>204</sup> PUA 254/21

<sup>205</sup> PUA 254/30

<sup>206</sup> PUA 223/2

<sup>207</sup> PUA 21/22

<sup>208</sup> Grewe-Wacker 12215/6



rellen Bedingungen der Innenstadt so zu gestalten, dass die oberzentrale Funktion Bremens wieder gestärkt wurde, da auf Grund statistischer Untersuchungen festgestellt worden war, dass die Bremer Innenstadt an Bedeutung verlor.<sup>209</sup>

## 2) Planung der Umnutzung des Polizeihauses

### a) Zuständigkeit des Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie

Nachdem feststand, dass die Bundeswehr die Lettow-Vorbeck-Kaserne bis zum 1. Juli 1994 räumen wird,<sup>210</sup> konkretisierten sich die Überlegungen beim Senator für Inneres und Sport, das Polizeipräsidium in der freiwerdenden Kaserne unterzubringen. Damit konnte auch mit der konkreteren Planung der zukünftigen Nutzung des Polizeihauses begonnen werden.

Federführend für die Entwicklung der Bremer Innenstadt und damit auch für die Umnutzung des Polizeihauses war der Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, da es sich insoweit um wirtschaftsstrukturpolitische und wirtschaftsfördernde Maßnahmen handelte. Die Planung der Umnutzung des Polizeihauses, eines der „Schlüsselprojekte“<sup>211</sup> der Innenstadtentwicklung, wurde daher im Wirtschaftsressort vorangetrieben. Dabei war man sich im Wirtschaftsressort darüber im Klaren, dass es sich bei dem Polizeihaus um eine „schwierige Immobilie“<sup>212</sup> handelte, auf Grund der Randlage und des seit Oktober 1992 bestehenden Denkmalschutzes.<sup>213</sup> Herr Dr. Haller hatte die Befürchtung, dass ein Projekt an dieser „schwierigen Ecke“ am Ende scheitern könnte.<sup>214</sup>

### b) Das Lademann-Gutachten vom 12.12.1994

Ende September 1994 beauftragte die WfG die GWH Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH, Hamburg, eine Standortanalyse vorzunehmen und ein Entwicklungskonzept zur immobilienwirtschaftlichen Umnutzung zu erarbeiten. Im Rahmen einer Feasibility- und Standortanalyse sollte geklärt werden, welcher Nutzungsmix an dem Standort privatwirtschaftlich tragfähig ist und insbesondere ob und unter welchen Bedingungen die Immobilie als Einzelhandelsstandort genutzt werden könne.<sup>215</sup>

---

<sup>209</sup> Timm 10/203/1

<sup>210</sup> PUA 223/1

<sup>211</sup> Keller 10401/5; Grewe-Wacker 1216/4

<sup>212</sup> Timm 10/203/3

<sup>213</sup> Bekanntmachung im Amtsblatt 1995, Seite 537

<sup>214</sup> Prof. Dr. Haller 10/111/3/4

<sup>215</sup> PUA 32/55 ff.; PUA 223/Anlagen Blatt 13 ff.

Das Gutachten wurde im Dezember 1994 vorgelegt. Die Gutachter kamen nach einer eingehenden Objekt- und Standortanalyse unter Berücksichtigung der ökonomischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie der immobilienwirtschaftlichen Markt- und Wettbewerbssituation zu der Empfehlung, das Polizeihaus als „Consulting-(Dienstleistungs-) und Kultur-Hochburg“ zu positionieren. Im Einzelnen hielten die Gutachter folgende Komponenten als Eckpfeiler eines Nutzungskonzepts für integrierbar: Einzelhandel/Shops, Dienstleistung, ferner Hotel/Gastronomie, Büros, Kultur in Form von Kleinbühnen bis hin zu Museen, Galerien und Kunsthandwerk sowie Aus- und Weiterbildungseinrichtungen und Bibliotheken. Auch zur Gestaltung des Polizeihauses und der Aufteilung der Hauptnutzerguppen enthielt das Gutachten detaillierte Vorschläge. In ihren abschließenden Empfehlungen gingen die Gutachter auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der Privatisierung (Verkaufsvariante, Vermietungsvariante, Public-Private-Partnership-Variante) ein und kamen zu dem Schluss, dass die Umnutzung des Polizeihauses in jedem Fall eines äußerst attraktiven Nutzungskonzepts bedürfe, mit dem es sich nicht nur als Immobilie, sondern auch als Standort von Mitbewerbern absetzen kann. Ein profiliertes Konzept ist nach Analyse der GWH nur durch eine multifunktionale Nutzung möglich, die sich vor allem in die Bedingungen im Umfeld einfügt und insbesondere die touristisch-kulturellen Bezüge und die hochwertigen Büronutzungen aufgreift. Gleichzeitig sei es mit Blick auf die unwirtschaftliche Gebäudestruktur erforderlich, Nutzer zu integrieren, die auch auf solchen Flächen wirtschaftlich operieren können, so dass auch die erforderlichen Umbauten begrenzt blieben. Dennoch werde die immobilienwirtschaftliche Rentabilität trotz behutsamer Umnutzung nicht ohne Eingriffe in denkmalschutzrechtliche Belange ablaufen können.

c) Verhandlungen mit der Firma Zechbau

Seit Anfang 1994 wurden im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung des Polizeipräsidiums auf das Gelände der Lettow-Vorbeck-Kaserne und dem dadurch bedingten Freiwerden des Polizeihauses Am Wall Verhandlungen beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie mit Vertretern der Firma Zechbau geführt.<sup>216</sup> Von wem die Initiative zu Gesprächen mit der Firma Zechbau ausgegangen ist, konnte nicht eindeutig geklärt werden. Die Vertreter der Firma Zechbau, die Herren Zech, Hundsdörfer, Katschke und Voigt, konnten hierzu nicht befragt werden, weil sie von ihrem umfassenden Auskunftsverweigerungsrecht Gebrauch gemacht haben.<sup>217</sup> Der Kontakt zur Firma Zechbau wurde wahrscheinlich durch das Wirtschaftsressort hergestellt.<sup>218</sup> Dafür spricht das Schreiben des Senators für Inneres und Sport, Herrn van Nispen, vom 1. Februar 1995 an den Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie,<sup>219</sup> wo es heißt:

---

<sup>216</sup> PUA 223/1, 2

<sup>217</sup> Zech 10510/1 ff.; Hundsdörfer 11301/1 f.; Katschke 12401/2 ff.; Voigt 11910/3 ff.

<sup>218</sup> Prof. Dr. Haller 10111/5; van Nispen 11312/8 bis 11313/3; Facklam 10701/5/6

<sup>219</sup> PUA 225/34 ff.

„Dank der in Ihrem Hause bestehenden Kontakte zu einem Investor (Fa. Zechbau und HIBEG) scheint ein Weg gefunden, die Verlegung insgesamt zu ermöglichen und sie zu verbinden mit einer gewerblichen Nutzung von Teilflächen des Kasernenareals sowie den bisher von der Polizei in der Innenstadt genutzten Gebäuden ...“

Nach Aussage des Zeugen Herrn van Nispen hat dieser schon am 24. Juni 1993 ein Gespräch mit den Herren Zech und Katschke von der Firma Zechbau geführt.<sup>220</sup> In diesem Gespräch sei es jedoch vermutlich nicht um das Polizeihaus sondern um das Thema Lettow-Vorbeck-Kaserne gegangen, weil der Senat sich am 22. Juni 1993 damit befasst habe<sup>221</sup> und darüber am nächsten Tag, am 23. Juni 1993, in den Medien berichtet worden sei. Von wem die Initiative für eine Kontaktaufnahme mit Zechbau ausgegangen ist, wisse er nicht. Er habe den Kontakt nicht hergestellt.<sup>222</sup> Er habe keinen Anlass gehabt, mit Herrn Zech zu sprechen. Er vermute, dass Herr Zech auf Grund der Berichterstattung über die Senatsbefassung am 22. Juni 1993 an sein Büro herantreten sei.<sup>223</sup>

Herr Prof. Dr. Haller hat erklärt, dass er nicht ausschließen könne, dass das Wirtschaftsressort die Firma Zechbau angesprochen habe.<sup>224</sup>

Herr Timm hat dazu bekundet, dass im Januar 1994 auf Initiative von Herrn Senator van Nispen ein Gespräch eines Vertreters des Innenressorts mit der Firma Zechbau zum Thema Polizeipräsidium in der Vahr gegeben habe. Zum Thema Polizeihaus habe bereits am 13. August 1993 ein Gespräch zwischen dem zuständigen Referenten, Herrn Torke, und zwei Vertretern von Zechbau stattgefunden, an dem auch Herr Keller und ein Vertreter der WfG teilgenommen hätten.<sup>225</sup>

Herr Keller hat ausgesagt, dass seine ersten Kontakte mit der Firma Zechbau im Zusammenhang mit dem Polizeihaus standen.<sup>226</sup> Dies müsse 1993/1994 gewesen sein; vorher habe er mit Herrn Zech und Herrn Hundsdörfer nichts zu tun gehabt.<sup>227</sup>

Auch der Zeuge Facklam hat nicht sagen können, wer die Vertreter der Firma Zechbau zu den Gesprächen beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie eingeladen hatte. Bei

---

<sup>220</sup> van Nispen 11312/9

<sup>221</sup> PUA 221/11

<sup>222</sup> van Nispen 11312/8 bis 11313/3

<sup>223</sup> van Nispen 11314/2

<sup>224</sup> Prof. Dr. Haller 10202/3

<sup>225</sup> Timm 10202/5/6

<sup>226</sup> Keller 10402/4

<sup>227</sup> Keller 10404/3

dem zweiten oder dritten Gespräch Anfang 1994 seien die Herren Zech und Hundsdörfer anwesend gewesen, was ihn ziemlich überrascht habe.<sup>228</sup>

Unabhängig von den schon bestehenden Kontakten des Wirtschaftsressorts mit der Firma Zechbau, von denen sie nicht unterrichtet war, bot die WfG mit Schreiben vom 7. Februar 1994<sup>229</sup> der Firma Zechbau das Polizeihaus als ein interessantes Umbauprojekt zur privatwirtschaftlichen Nutzung an. Dem Schreiben waren eine Lageskizze und ein Etagenplan sowie Informationen über den Wirtschaftsstandort Bremen beigefügt. Eine Antwort der Firma Zechbau erübrigte sich, da sie schon mit dem Wirtschaftsressort verhandelte. Nach Aussage des Zeugen Dr. Halves<sup>230</sup> hat die WfG mit mehreren Unternehmen über das Polizeihaus gesprochen, so auch mit der Firma Weser-Wohnbau.

Ab Juli 1994 wurden Herr Fischer und auch Herr Geertz als Vertreter der HIBEG zu den Verhandlungen hinzugezogen, da die HIBEG gebeten worden war, alternative Finanzierungsmodelle für das Projekt Lettow-Vorbeck-Kaserne zu entwickeln.<sup>231</sup> Ziel der Verhandlungen war im Hinblick auf diese Finanzierungsmöglichkeiten, eine „Gesamtlösung“<sup>232</sup> für beide Vorhaben, das Polizeihaus und das neue Polizeipräsidium in der Vahr, zu finden. In einer der möglichen Alternativen wurde vorgeschlagen, dass die Firma Zechbau das Polizeihaus für 8 Millionen DM erwirbt und der Verkaufserlös zur Finanzierung des neuen Polizeipräsidioms eingesetzt werden solle. Dabei gingen die Beteiligten von einem Investitionsvolumen von 45 bis 50 Millionen DM - ohne Grunderwerbskosten- aus.<sup>233</sup> Nach Aussage des Zeugen Fischer sei die Firma Zechbau bei den Gesprächen mit einbezogen worden, weil es durchaus üblich sei, bei größeren Projekten mit Privatunternehmen darüber zu sprechen, ob es Alternativen geben könne. Es habe damals weder ein Vertragsverhältnis mit Zechbau noch Zusagen gegeben.<sup>234</sup>

Bereits Ende Juli 1994 war die grobe Planung sowohl für das Polizeihaus als auch für die Lettow-Vorbeck-Kaserne konkret umrissen.

Im Dezember 1994 legte die Firma Zech für das Polizeihaus eine Planungsstudie des Architekturbüros Klumpp vom 12.12.1994 vor.<sup>235</sup> Die Studie sah vor, in den beiden unteren Geschossen Läden, Gastronomie und Erlebniswelt, in den beiden Obergeschossen Büros und im Dachge-

---

<sup>228</sup> Facklam 10701/5/6

<sup>229</sup> PUA 31/16; Dr. Halves 12804/4 ff.

<sup>230</sup> Dr. Halves 12804/6

<sup>231</sup> Heiko Fischer 10803/2/3

<sup>232</sup> PUA 32/42 Vermerk von Herrn Timm vom 17.02.95

<sup>233</sup> PUA 228/4; Fischer 10804/10

<sup>234</sup> Heiko Fischer 10803/1 ff.

<sup>235</sup> PUA 32/4 ff.

schoß Wohnungen einzurichten. Im Innenhof sollte nach Abriss des dortigen Mitteltrakts eine Hochgarage gebaut werden, die mit Restaurants und Läden unterbaut und mit Wohnungen überbaut werden sollte. Die nutzbaren Flächen waren wie folgt aufgeteilt: Für Läden und Gastronomie ca. 3.530 Quadratmeter, für Büronutzung ca. 2.260 Quadratmeter und für Wohnungen ca. 3.700 Quadratmeter. In der Hochgarage waren je nach Variante ca. 110 bis 150 Stellplätze über vier Ebenen vorgesehen.<sup>236</sup>

In einer Besprechung beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie am 19. Januar 1995 stellten der Architekt Klumpp und die Vertreter der Firma Zechbau ihr vorläufiges Baukonzept vor.<sup>237</sup> In einem weiteren Gespräch am 17. Februar 1995 bei Herrn Keller im Beisein von Frau Grotheer-Hüneke und den Herren Timm, Geertz und Fischer wurde mit den Herren Zech und Hundsdörfer unter anderem die Ausschreibungsverpflichtung der öffentlichen Hand erörtert.<sup>238</sup> Dabei machten die Vertreter des Finanzressorts deutlich, dass das Polizeihaus ausgeschrieben und gleichwohl erwartet werde, dass die Firma Zech ein notarielles Kaufangebot für das Objekt abgibt. Die Verhandlungen mit der Firma Zechbau waren im Februar 1995 so weit gediehen, dass nunmehr das schriftliche Angebot der Firma Zechbau formuliert werden konnte. (vgl. dazu unten 4)a).

Im März 1995 erkundigte sich der Ortsamtsleiter, Herr Bücking, bei Herrn Timm nach dem Nutzungskonzept für das Polizeihaus. Mit Schreiben vom 31. März 1995<sup>239</sup> antwortete Herr Timm, dass mit der Firma Zechbau ein möglicher Investor bereit stehe, der eine den bisherigen Planungen entsprechende Nutzung des Gebäudes gewährleiste, wobei eine Veräußerung zum Verkehrswert erfolgen würde. Da Herr Bücking daran interessiert war, dass die Stadtbibliothek in das Polizeihaus zieht, nahm er Kontakt mit dem Architekten Klumpp auf und legte ihm nahe, Pläne für die Unterbringung der Stadtbibliothek im Polizeihaus zu entwerfen.<sup>240</sup> Nach Aussage von Herrn Bücking habe Herr Klumpp nach Rücksprache mit Herrn Hundsdörfer diese Idee aufgegriffen. Sie hätten dann Frau Lison angesprochen und mit ihr den Raumbedarf der Bibliothek erörtert. Herr Klumpp habe im November 1996 eine Skizze für eine im Polizeihaus integrierte Stadtbibliothek angefertigt.<sup>241</sup> Frau Lison habe diesen Standort unterstützt, auch wenn sie im Interesse der Bibliothek mit anderen Standorten, die später öffentlich diskutiert wurden, ebenso einverstanden gewesen sei. Er selbst habe aus seiner Parteinahme für das Konzept nie ein Geheimnis gemacht.<sup>242</sup>

---

<sup>236</sup> PUA 32/17

<sup>237</sup> PUA 205/4; PUA 206/363

<sup>238</sup> PUA 228/21

<sup>239</sup> Bücking 11508/5

<sup>240</sup> Bücking 11509/1

<sup>241</sup> Bücking 11509/2

<sup>242</sup> Bücking 11512/9

### 3) **Kopplung des Vorhabens Polizeihaus mit dem Vorhaben Polizeipräsidium/ Lettow-Vorbeck-Kaserne**

In den Verhandlungen mit der Firma Zechbau bis Anfang 1995 ging es, wie oben dargelegt worden ist, vorrangig um das Projekt Polizeipräsidium/Lettow-Vorbeck-Kaserne und dessen Finanzierung. Die Realisierung dieses Projekts erschien den beteiligten Behördenvertretern nur dann möglich, wenn zuvor der Verkauf des Polizeihauses zum Verkehrswert von 8 Millionen DM gesichert war und der Erlös zur Finanzierung des neuen Polizeipräsidioms eingesetzt werden konnte. Die Behördenvertreter waren daher bestrebt, in ihren Gesprächen mit der Firma Zechbau diese zu bewegen, ein notarielles Kaufangebot für das Polizeihaus Am Wall abzugeben, um im Falle einer enttäuschenden Ausschreibung trotzdem eine finanzielle Absicherung zu haben. Insoweit bestand von Anfang an eine finanzielle Verknüpfung zwischen den beiden Vorhaben. In seinem Vermerk vom 17. Februar 1995<sup>243</sup> bezeichnete Herr Timm das Kaufangebot der Firma Zechbau als „wichtigen Baustein“ zur Erreichung einer „Gesamtlösung“ der „komplexen Fragestellung“. Zu der finanziellen Verknüpfung der beiden Vorhaben hat Herr Prof. Dr. Haller erklärt, dass die Polizei bzw. das Innenressort keine Eckwertaufstockung zur Finanzierung der Lettow-Vorbeck-Kaserne erwarten konnte. Insoweit sei immer klar gewesen, dass „wir einerseits Erlöse aus dem Polizeihaus und andererseits einen Partner für Lettow-Vorbeck brauchten“, insoweit habe „der Zusammenhang der Finanzierung“ bestanden.<sup>244</sup> Nach Aussagen des Herrn Timm sei über das Polizeihaus gesprochen worden unter dem Gesichtspunkt, wie das Polizeipräsidium finanziert werden kann.<sup>245</sup> Insoweit habe es „eine Verknüpfung in Bezug auf die Finanzierung“ gegeben.<sup>246</sup> Das Polizeihaus sei „integraler Bestandteil“ des Finanzierungskonzepts für die Lettow-Vorbeck-Kaserne gewesen. Es habe aber keine „Vorfestlegung“ gegeben, „rechtlich verbindliche Erklärungen“ hätten sie nicht abgeben können.<sup>247</sup> Für Herrn Keller bzw. die HIBEG und den Senator für Finanzen war von größtem Interesse, „erst einmal einen Veräußerungserlös zu erzielen.“<sup>248</sup> Der finanzielle Zusammenhang beider Projekte ist auch von Herrn Geertz bestätigt worden. Als er im Juli 1994 zu einer Besprechung beim Senator für Wirtschaft und Außenhandel hinzugezogen worden ist,<sup>249</sup> sei die Ausgangslage gewesen, dass für die Finanzierung des Projekts Lettow-Vorbeck-Kaserne 8 Millionen DM aus dem Verkauf des Polizeihauses bereitgestellt werden sollten und dass die Firma Zechbau bereit

---

<sup>243</sup> PUA 32/41 ff

<sup>244</sup> Prof. Dr. Haller 10202/2

<sup>245</sup> Timm 10202/7/8

<sup>246</sup> Timm 10204/5

<sup>247</sup> Timm 10204/6

<sup>248</sup> Keller 10404/9

<sup>249</sup> Geertz 11617/3

war, das Polizeihaus zu kaufen.<sup>250</sup> Eine feste Verabredung, dass die Firma Zechbau beide Projekte bekommt, habe es nicht gegeben.<sup>251</sup>

Die finanzielle Verknüpfung der beiden Vorhaben geht auch aus einer Notiz des Zeugen Fischer über ein Gespräch am 30. Januar 1995 mit Herrn Zech und Herrn Czeske von der Firma Zechbau hervor, wonach die HIBEG der Firma Zechbau mitgeteilt hatte, dass der Bauauftrag für das Projekt Lettow-Vorbeck-Kaserne nur in Verbindung mit der Zusicherung des Kaufs des Polizeihauses und der Nachbargebäude am Wall erteilt werden könne.<sup>252</sup>

Eine weitere Kopplung der beiden Vorhaben bestand darin, dass das Polizeihaus erst dann privatisiert werden konnte, wenn das neue Polizeipräsidium fertiggestellt und das Polizeihaus geräumt werden konnte. Diese inhaltliche Verknüpfung der beiden Projekte war für den Zeugen Prof. Dr. Haller am wichtigsten.<sup>253</sup>

Bei einem Gespräch am 13. Februar 1995 bei Herrn Keller mit Herrn Fischer von der HBEG sowie Frau Grotheer-Hüneke, Frau Lüneburg und Herrn Pottstock vom Senator für Finanzen wurde unter anderem die Frage der Ausschreibung der beiden Vorhaben erörtert. Dazu notierte sich Herr Fischer: „Verkauf der Gebäude Am Wall als Ausschreibung. (Die) Baumaßnahmen sollten auch ausgeschrieben werden.“<sup>254</sup>

Auf die beabsichtigte Ausschreibung wurden die Vertreter der Firma Zechbau am 17. Februar 1995 hingewiesen.<sup>255</sup>

Am 23. Februar 1995 berichtete der Weser-Kurier unter der Überschrift „Polizeihaus bald Einkaufsmeile?“:<sup>256</sup>

„Freude im Ressort von Wirtschaftsminister Claus Jäger (FDP): Mit der Firma Zechbau wurde endlich ein Investor gefunden, der das Polizeihaus am Wall zu einer Ladenpassage, Büroetagen und Wohnungen umbauen will. Gleichzeitig soll das Unternehmen die Lettow-Vorbeck-Kaserne in der Vahr als Domizil für die Polizei herrichten...

Die vom Wirtschafts- und Innenressort vorgesehene „Paketlösung“ sieht neben neuer Nutzung des Polizeihauses und Umbau der Kaserne ein drittes Element vor. Die Osterwache ...“

---

<sup>250</sup> Geertz 11618/1

<sup>251</sup> Geertz 11618/2

<sup>252</sup> PUA 228/12

<sup>253</sup> Prof. Dr. Haller 10202/2

<sup>254</sup> PUA 228/16

<sup>255</sup> PUA 228/21

<sup>256</sup> PUA 298/11

Auf Grund der Medienberichterstattung und der Diskussion in der Sitzung des Beirats Mitte am 3. Mai 1995 entstand das „Gerücht“,<sup>257</sup> dass zwischen beiden Projekten und der Firma Zechbau ein Junktim bestand.

In der Sitzung der städtischen Finanzdeputation am 17. November 1995<sup>258</sup> stellte Herr Fücks bei der Beratung der Vorlage 14/33 S betreffend die Lettow-Vorbeck-Kaserne die Frage, inwieweit eine Verbindung zwischen dem Verzicht auf eine Ausschreibung des Bauauftrags für die Lettow-Vorbeck-Kaserne und dem Verkauf des Polizeihauses vorliege. Frau Grotheer-Hüneke antwortete, dass keine Verknüpfung besteht, auf die Ausschreibung der Lettow-Vorbeck-Kaserne sei nach rechtlicher Überprüfung ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der Geheimhaltung verzichtet worden. Für das Polizeihaus habe der Investor ein unbefristetes verbindliches Angebot abgegeben, dessen ungeachtet werde das Objekt ausgeschrieben werden.

Auf die lediglich finanzielle Verknüpfung der beiden Vorhaben wies auch der Senator für Finanzen, Herrn Senator Nölle, in seinem Schreiben vom 18. Juni 1996 an den Senator für Inneres, Herrn Senator Borttscheller, betreffend den Umzug des Polizeipräsidiums in die ehemalige Lettow-Vorbeck-Kaserne hin. Darin heißt es:<sup>259</sup>

„Nach positiver Beschlussfassung durch die Finanzdeputation (am 21.06.1996) können die Um- und Neubaumaßnahmen nach Auftragserteilung durch die HIBEG in Angriff genommen werden. Vor Abschluss eines entsprechenden Vertrages zwischen der HIBEG und dem Unternehmen Zechbau erwarte ich zur Absicherung des aus der Veräußerung des Polizeipräsidiums Am Wall 201 erwarteten Kaufpreises ein notarielles Kaufangebot des Unternehmens Zechbau über einen Ankauf zu dem von der Kataster und Vermessung angegebenen Verkehrswert in Höhe von rd. DM 8 Millionen, das ungeachtet der Ausschreibung von Zechbau in Aussicht gestellt wurde“

Auch noch 1996 war das Gerücht, zwischen beiden Projekten bestehe eine Verknüpfung und die Firma Zechbau habe die Projekte schon „unter der Hand“<sup>260</sup> bekommen, virulent.

Anlässlich der Sitzung des Gesprächskreises der SPD-Bürgerschaftsfraktion „Gemeinschaftsaufgabe Innenstadtentwicklung“ am 19. September 1996 kam es zu einer Auseinandersetzung zwischen dem Präsident der Architektenkammer, Herrn Turk, und Herrn Karl-Heinz Schreiber (MdBB), als Herr Turk die geplante freihändige Vergabe der Lettow-Vorbeck-Kaserne und den

---

<sup>257</sup> PUA 21/95

<sup>258</sup> PUA II (lose) Ergebnisniederschrift über die 7. Sitzung zu TOP 11

<sup>259</sup> PUA 31/22/23

<sup>260</sup> Schreiber 12214/1 ff.



geplanten Verkauf des Polizeihauses an die Firma Zechbau problematisierte, obwohl dieses Thema nicht auf der Tagesordnung stand.<sup>261</sup> Er behauptete, dass ein rechtswidriges Kompensations- oder Kopplungsgeschäft<sup>262</sup> beabsichtigt sei, durch das die Firma Zechbau die möglichen Verluste aus dem Umbau des Polizeihauses mit den aus dem Projekt Lettow-Vorbeck-Kaserne erwarteten Gewinnen ausgleichen wolle. Die Architektenkammer werde dies nicht hinnehmen und auf einem ordentlichen Ausschreibungsverfahren bestehen.

Herr Schreiber kritisierte in diesem Zusammenhang die Aktivitäten der Architektenkammer. Diese hatte im Juli 1996 die beabsichtigte freihändige Vergabe des Bauauftrags für die Lettow-Vorbeck-Kaserne an die Firma Zechbau öffentlich und in Schreiben an den Senat sowie an die EU-Kommission beanstandet. Herr Schreiber betonte, dass die Architektenkammer auch eine Verantwortung für Bremen trage und appellierte an die Beteiligten, diese Auseinandersetzungen nicht in der Öffentlichkeit auszutragen, da eine „negative Propaganda“ Bremen schadet.<sup>263</sup>

Laut Aussage des Zeugen Turk<sup>264</sup> soll Herr Zech in dem Gesprächskreis selbst von einem geplanten Kopplungsgeschäft gesprochen haben. Erst durch die Ausführungen von Herrn Zech habe er erfahren, „dass es sich hier um ein geplantes Kopplungsgeschäft handelt, was nicht rechtens ist,“ durch das die Firma Zechbau die zu erwartenden Verluste aus dem Projekt Polizeihaus mit den zu erwartenden Gewinnen aus dem Projekt Lettow-Vorbeck-Kaserne kompensieren wollte.

Diese Darstellung ist von Frau Grewe-Wacker und Herrn Schreiber nicht bestätigt worden. Nach deren Aussagen, die sich auch auf damals gefertigte Notizen stützen, war es Herr Turk, der gleich zu Anfang der Gesprächsrunde von einem Kopplungs- bzw. Kompensationsgeschäft gesprochen hat.<sup>265</sup> Frau Grewe-Wacker hat auch bekundet, dass es auf Grund der Äußerungen von Herrn Turk zu einer Polarisierung zwischen diesem und Herrn Schreiber und nicht zwischen Herrn Turk und Herrn Zech gekommen sei.<sup>266</sup>

---

<sup>261</sup> Schreiber 12213/4; Grewe-Wacker 12215/7 ff.

<sup>262</sup> Turk 11419/1 ff.; 11419/8

<sup>263</sup> Schreiber 12213/5

<sup>264</sup> Turk 11419/4/5/8/; 11420/1/4/5/10; 11421/6/7; 11422/1/2

<sup>265</sup> Vermerk über die Sitzung vom 19.09.1996, von Herrn Schreiber am 16.10.2002 vorgelegt: „Herr Turk problematisierte das beabsichtigte Kompensationsgeschäft Kasernenumbau/Ankauf des Polizeipräsidiums mit der Firma Zech...“ ; Notizen vom 19.09.1996 von Frau Grewe-Wacker, von ihr am 16.10.2002 vorgelegt: „.Angriff Turk bzgl. Postulat Ausschreibung Kaserne Vahr.... Kopplungsgeschäft läuft nicht ...“

<sup>266</sup> Grewe-Wacker 12215/7

Herr Zech, der nach Aussage der Zeugin Grewe-Wacker<sup>267</sup> erst später zu der Sitzung dazukam und die Auseinandersetzung zu Beginn nicht mitbekommen hatte, meldete sich dann zu Wort und erklärte, dass er 1994 von Herrn Senator van Nispen und Herrn Staatsrat Hannemann auf das Projekt Polizeipräsidium und die „illusorisch“ hohe Kostenschätzung des Hochbauamtes angesprochen und gebeten worden sei, sich einmal Gedanken über das Polizeipräsidium zu machen. Seine Firma habe auf Grund von Absprachen erhebliche Planungsleistungen erbracht und ein Modell entwickelt. Zu weiteren Einzelheiten wollte er sich nicht äußern, weil das Verfahren noch im Gang sei und er Verschwiegenheit zugesichert habe.<sup>268</sup>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine rechtlich oder faktisch bindende Kopplung zwischen den beiden Vorhaben nie bestand sondern lediglich eine finanzielle und inhaltliche Verknüpfung bei der Planung der Umnutzung des Polizeihauses und des Baus des neuen Polizeipräsidioms.<sup>269</sup> Es hat im Hinblick auf die Planung der beiden Vorhaben weder ein Vertragsverhältnis noch verbindliche Zusagen der Behördenvertreter an die Firma Zechbau gegeben,<sup>270</sup> zumal die Vertreter der Firma Zechbau seit Februar 1995<sup>271</sup> wussten, dass der Verkauf des Polizeihauses ausgeschrieben werden sollte. Sämtliche Verhandlungen mit der Firma Zechbau und deren Planungen standen stets unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Senats und der parlamentarischen Gremien. Darauf wurde im Übrigen schon in dem oben zitierten Bericht des Weser-Kurier vom 23. Februar 1995 öffentlich hingewiesen, wo es am Ende heißt:<sup>272</sup> „Bevor die Verträge geschlossen werden ..., muss der Senat grünes Licht für das Projekt geben ...“. Auch wenn der Unternehmer Kurt Zech versucht haben sollte, eine anders geartete Kopplung herzustellen und sich ggf. auch mit einer solchen gerühmt hat, hat de facto eine solche als Kompensation verstandene Kopplung jedoch nie bestanden, darauf haben die Verantwortlichen geachtet.

#### **4) Der Verkauf des Polizeihauses**

##### **a) Das schriftliche Kaufangebot der Firma Kurt Zech GmbH vom 9. März 1995**

Im Januar 1995 vereinbarte das Wirtschaftsressort mit der Firma Zech, dass diese nunmehr ihre Kaufabsicht bzgl. des Polizeihauses schriftlich festlegen sollte. Mit Schreiben vom 26. Januar 1995<sup>273</sup> erklärte die Firma Zechbau, dass sie beabsichtige, das Polizeihaus nach Auszug der Polizei zum Preis von 8 Millionen DM zu erwerben und entsprechend der bereits vorgeleg-

---

<sup>267</sup> Grewe-Wacker 12215/7

<sup>268</sup> Grewe-Wacker 12215/9

<sup>269</sup> Haller 10202/2; Keller 10403/5; 10404/9; 10406/2; Timm 10202/7 ff.

<sup>270</sup> Timm 10204/6; Keller 10403/2 ff.; 10405/5; Geertz 11618/2; Heiko Fischer 10803/4

<sup>271</sup> PUA 228/21

<sup>272</sup> PUA 298/11

<sup>273</sup> PUA 205/5

ten Studie des Architekten Klumpp umzubauen. Da dieses Schreiben dem Wirtschaftsressort auch im Hinblick auf die Bindung des Investors bezüglich der späteren Nutzung als Frequenzbringer zu unverbindlich erschien, fertigte Herr Torke mehrere Entwürfe für ein verbindliches Angebot der Firma Zechbau auch zur Sicherung der Finanzierung des Umbaus der Lettow-Vorbeck-Kaserne.<sup>274</sup> Die Endfassung des Bewerbungsschreibens wurde auch mit dem Finanzressort abgestimmt und sodann der Firma Zechbau zugeschickt. In Übereinstimmung mit dem übersandten Entwurf erklärte die Firma Zechbau mit Schreiben vom 9. März 1995<sup>275</sup> an den Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Herrn Timm, unter Bezugnahme auf die bisher geführten Gespräche, das am 19. Januar 1995 vorgelegte vorläufige Baukonzept und das Schreiben vom 26. Januar 1995, dass sie sich um den Erwerb des Polizeihauses bewirbt und beabsichtigt, das Gebäude unter Berücksichtigung der planerischen Vorstellungen des Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie sowie unter Beachtung des Denkmalschutzes so umzugestalten, dass eine Nutzung für den Einzelhandel und ladenorientierte Dienstleistungen, Büros sowie Wohnungen ermöglicht werde. Weiter hieß es, dass „unser Angebot folgende verbindliche Zusagen“ beinhaltet, wonach sich die Firma Zechbau verpflichtete, die Immobilie zum Preis von 8 Millionen DM zu erwerben und innerhalb bestimmter Fristen bis zu 3.500 m<sup>2</sup> publikumsorientierte Gewerbeflächen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Souterrain und Hochparterre sowie bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Büroflächen in den Obergeschossen und nach Beseitigung der Innenhof-Bebauung einen Neubau mit Garagenflächen mit rund 120 Stellplätzen und darüber sowie im Dachgeschoss rund 3.700 m<sup>2</sup> Wohnraum zu errichten.

Dieses Schreiben legte Herr Timm Herrn Dr. Haller zur Kenntnis vor mit der handschriftlichen Bemerkung, dass dies aus seiner Sicht der akzeptable Text eines Zechbau-Verpflichtungsschreibens sei.<sup>276</sup>

Parallel hierzu bemühte sich die WfG weiter um die Vermarktung des Polizeihauses. Am 10. Februar 1995 fand in Abstimmung mit dem Wirtschaftsressort<sup>277</sup> ein Gespräch bei der WfG mit den Herren Dr. Lademann, Herrn Krauss vom Einzelhandelsverband sowie Herrn Rahn und Herrn Halves statt, bei dem Herr Dr. Lademann darlegte, dass das Polizeihaus für eine Hotelnutzung geeignet sei. Er hatte Kontakt mit der Interhotelgruppe, welche Interesse an dem Objekt zeigte.<sup>278</sup> Nachdem die Interhotelgruppe nicht mehr interessiert war, wurde die Idee einer Hotelnutzung des Polizeihauses in der Folgezeit jedoch nicht weiterverfolgt.

---

<sup>274</sup> PUA 205/11/16

<sup>275</sup> PUA 205/27

<sup>276</sup> PUA 32/53

<sup>277</sup> PUA 205/5 handschriftlicher Vermerk von Herrn Torke

<sup>278</sup> PUA 204/366

Mit Schreiben vom 22. November 1995<sup>279</sup> hatte die WfG bei Herrn Timm angefragt, ob die Firma Zechbau als Investor für das Polizeihaus definitiv feststeht oder ob die WfG das Objekt auf dem Immobilienmarkt weiter anbieten kann. Das Wirtschaftsressort hatte keine Einwendungen gegen weitere Verkaufsbemühungen der WfG. Anfang März 1996 präsentierte die WfG auf der Internationalen Immobilienmesse in Cannes unter anderem auch das Polizeihaus. In einem Telefongespräch vom 20. März 1996 mit Frau Grotheer-Hüneke äußerte sich Herr Hundsdörfer von der Firma Zechbau verärgert über die Präsentation dieser Immobilie auf der Immobilienmesse und die weiteren Verkaufsbemühungen der WfG.<sup>280</sup> Die Kritik von Herrn Hundsdörfer veranlasste Frau Grotheer-Hüneke bzw. Herrn Keller, mit Schreiben vom 15. April 1996 der WfG vorzuwerfen, sie habe bei ihrer Präsentation des Grundstücks Planungen der Firma Zechbau zugrunde gelegt, worüber Herr Hundsdörfer verärgert sei. Die Präsentation ohne Abstimmung mit dem Senator für Finanzen und in Kenntnis der in Vorbereitung befindlichen Ausschreibung des Polizeihauses sei unprofessionell gewesen.<sup>281</sup>

Die WfG wies diese Kritik mit Schreiben vom 26. April 1996 zurück.<sup>282</sup> Die Präsentation des Polizeihauses habe nur aus einer Luftaufnahme auf einer Bildtafel mit dem Aufdruck „Ausschreibung“ bestanden; die gesamte Pavillongestaltung und damit auch die Bildtafeln seien von den beiden Partnerfirmen der WfG, der Firma Zechbau und der Firma Europacenter, zur Verfügung gestellt worden. Herr Zech sei vor Beginn der Messe auf das Motiv Polizeihaus angesprochen worden und habe keine Einwände gegen eine Darstellung erhoben.

#### b) Ausschreibung des Verkaufs des Polizeihauses

Das für den Verkauf des Polizeihauses zuständige Referat 34 Liegenschaften beim Senator für Finanzen ging von Anfang an davon aus, dass der Verkauf des Polizeihauses öffentlich ausgeschrieben werden müsse. Grundlage hierfür waren die „Richtlinien zur Vergabe von Fiskal-Grundstücken“ vom 13. Juli 1990 des Senators für Finanzen.<sup>283</sup> Die mit Zustimmung des Grundstücksausschusses der Finanzdeputation erlassenen Richtlinien sahen vor, dass das Verfahren zur Vergabe von Grundstücken grundsätzlich durch eine öffentliche Ausschreibung (Anzeige) des Grundstücksamtes im Immobilienteil der bremischen Tageszeitungen einzuleiten ist. In Ausnahmefällen konnte auch überregional ausgeschrieben werden. Für Grundstücke, an deren Vergabe besondere planerische, erschließungs- und bauordnungsrechtliche, denkmalpflegerische oder sonstige Bedingungen geknüpft waren, war vor der Ausschreibung eine umfassende Akquisitionsunterlage zu erstellen, die mit den jeweils betroffenen Fachbehörden ab-

---

<sup>279</sup> PUA 205/44

<sup>280</sup> PUA 239/320

<sup>281</sup> PUA 239/326/327

<sup>282</sup> PUA 239/333/334

<sup>283</sup> Anlage zum Schreiben der Bürgerschaftsverwaltung vom 19.04.2002 an den UA

zustimmen war. Die Richtlinien ermöglichten auch einen Verzicht auf eine öffentliche Ausschreibung durch eine Entscheidung des Senators für Finanzen. Bei Grundstücken im Wert von über 100.000,00 DM war vorher die Zustimmung des Grundstücksausschusses einzuholen.

Entsprechend dieser Richtlinien bereitete Frau Grotheer-Hüneke in Abstimmung mit dem Wirtschafts-, Bau- und Innenressort die Ausschreibung vor, die eine Vergabe nicht nach Höchstgebot sondern nach dem besten Umbau- und Nutzungskonzept vorsah. Hierbei fanden die von der Firma Zechbau erstellten Unterlagen keine Verwendung. Problempunkte bei der Abstimmung waren u. a. die Kfz-Stellplatzfrage, der Denkmalschutz sowie die Frage, ob das Innenstadttrevier und der Verkehrsrechner weiterhin in dem Polizeihaus verbleiben wird. Das Finanzressort vertrat den Standpunkt, dass die Nutzung durch die Verkehrszentrale des Stadtamtes und des Polizeireviers nicht in die Ausschreibung einbezogen werden sollte, weil dadurch das Gesamtprojekt gefährdet sei.<sup>284</sup>

Das Polizeipräsidium hat daraufhin bis Mitte 1996 mehrere mögliche Standorte für das Innenstadttrevier untersucht<sup>285</sup>. In einem Schreiben des Polizeipräsidenten vom 17. Juli 1996<sup>286</sup> berichtete Herr von der Heyde dem Senator für Inneres, dass folgende Immobilienangebote auf ihre Eignung zur Unterbringung des Innenstadttreviers geprüft wurden: Neubauprojekte an der Herrlichkeit, am Hauptbahnhof/Rückseite und an der Faulenstraße, das Siemens-Hochhaus, die Markhalle am Richtweg, die Verlegung innerhalb des Polizeihauses mit Zugang Hurrelberg, die Landeszentralbank, das Postamt 1 und Postamt 5 sowie das nach Umzug freiwerdende Gebäude des Senators für Häfen, Schifffahrt und Außenhandel. Nach erster Einschätzung sei das Objekt in der Faulenstraße zu bevorzugen.

Schließlich setzte sich jedoch das Innenressort mit seiner Forderung durch, dass das Innenstadttrevier in dem Polizeihaus verbleiben müsse, weil es keine andere Lösung gab und eine Verlegung innerhalb des Gebäudes zur Buchtstraße hin denkmalschutzrechtlich machbar war.<sup>287</sup>

Am 7. September 1996 wurde die Ausschreibung durch eine Anzeige im Weser-Kurier und in mehreren überregionalen Zeitungen veröffentlicht.<sup>288</sup> In der Anzeige wurden das Polizeihaus und die zulässigen Nutzungen kurz beschrieben und als Mindestkaufpreisvorstellung der von KuV Bremen ermittelte Verkehrswert von 8 Millionen DM angegeben. Danach folgte der Hinweis, dass mit dem Kaufpreisangebot ein Realisierungskonzept vorgelegt werden müsse, wozu

---

<sup>284</sup> PUA 88/15

<sup>285</sup> Lüken 11302/6; Facklam 11412/3

<sup>286</sup> PUA 100/285 ff

<sup>287</sup> Facklam 11412/4

<sup>288</sup> PUA 99/15

die Kenntnis ergänzender Verkaufsbedingungen erforderlich sei. Diese und weitere Informationen waren beim Grundstücksamt Bremen anzufordern. Für die Abgabe der schriftlichen Angebote wurde eine Frist bis zum Ablauf des 9. Dezember 1996 gesetzt.

Die „Rahmenbedingungen und Erläuterungen für den Verkauf des Grundstücks Bremer Polizeihaus, Am Wall 201“<sup>289</sup>, die den Interessenten auf Anfrage zugeschickt wurden, enthielten eine ausführliche Beschreibung des Grundstücks und Gebäudes sowie der Gebäudeerschließung und Verkehrsanbindung des Grundstücks, Hinweise auf den Erhaltungszustand, den Denkmalschutz, die derzeitige Nutzung sowie die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten. Im Zusammenhang mit der Beschreibung der derzeitigen Nutzung wurde ausgeführt: „Eine langfristige mietweise Überlassung der Verkehrsrechnerfläche und von Flächen für ein erweitertes Polizeirevier von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> NFL in dafür geeigneter Lage sowie ca. 20 Stellplätzen zu angemessenen Bedingungen ist jedoch Verkaufsvoraussetzung.“

Bezüglich des Realisierungskonzepts war ausgeführt: „Im Rahmen dieser planerischen Möglichkeiten ist die Vorlage einer Realisierungskonzeption mit qualitativ hochwertigen Nutzungen, die zur Belebung der Bremer Innenstadt beitragen, erforderlich. Zu Gunsten einer attraktiven Nutzung nach außen soll auf Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Sexshops u. ä. verzichtet werden.“ Zum Kaufpreis heißt es: „Die Kaufpreisvorstellung liegt bei mindestens 8 Millionen DM. Finanzierungsnachweis ist erforderlich.“

c) Entwurf eines notariellen Kaufangebots der Firma Zechbau

Parallel mit der Vorbereitung der Ausschreibung verhandelte das Grundstücksamt und das Finanzressort mit dem Notar Dr. Blaum über das beabsichtigte notarielle Kaufangebot der Firma Zechbau. Der Notar legte einen ersten Entwurf am 2. August 1996 vor. Zu diesem Entwurf teilte das Finanzressort dem Notar mit, dass das im Auftrag der Firma Zechbau übersandte Kaufangebot nicht in allen Punkten von der Stadtgemeinde Bremen akzeptiert werden könne und noch einiger Ergänzungen bedürfe, um die an einen abzuschließenden Kaufvertrag zu knüpfenden Voraussetzungen zu erfüllen. Gleichzeitig bat das Finanzressort das Grundstücksamt, einen den Ansprüchen der Stadtgemeinde genügenden Kaufvertragsentwurf vorzubereiten und unmittelbar dem Notar zu übersenden.<sup>290</sup>

Da ein notarielles Kaufangebot nur dann seinen Zweck erfüllt, wenn es den vollständigen Wortlaut des zukünftigen Vertrages enthält, mussten hierzu mit dem Innenressort, dem Justizressort und dem Bauressort die einzelnen Vertragsbestimmungen abgestimmt werden. So musste u. a. geklärt werden, ob die Brücke über die Buchtstraße zwischen dem Polizeihaus und dem Ge-

---

<sup>289</sup> PUA 298/125 ff

<sup>290</sup> PUA 298/79

richtsgebäude mitverkauft werden kann.<sup>291</sup> Ferner musste die mietweise Überlassung der Räume für den Verkehrsrechner und das Polizeirevier Innenstadt sowie von Kfz.-Stellplätzen für die Polizei zu angemessenen Bedingungen<sup>292</sup> sowie die Bestellung verschiedener Dienstbarkeiten geklärt werden.

Mit Schreiben vom 5. Dezember 1996 übersandte das Grundstücksamt den geänderten Entwurf eines notariellen Kaufangebotes an den Notar Dr. Blaum.<sup>293</sup> Der Notar erörterte sodann mit Frau Grotheer-Hüneke die Frage, ob nicht jetzt anstelle des Angebotes gleich ein Kaufvertrag mit einem Rücktrittsrecht abgeschlossen werden könne, weil dies grunderwerbssteuerlich günstiger sei. Frau Grotheer-Hüneke hielt in Anbetracht der Ausschreibung des Polizeihauses und der noch ausstehenden Vergabeentscheidung den Abschluss eines Kaufvertrages für abgeschlossen.<sup>294</sup>

Zu einer notariellen Beurkundung des Kaufgebots der Firma Zechbau ist es letztlich nicht mehr gekommen, da die Forderung nach der Abgabe eines notariellen Kaufangebotes durch das Ausschreibungsergebnis überholt worden war. Die Verhandlungen wurden nicht fortgesetzt, weil die Firma Zechbau im Ausschreibungsverfahren den Zuschlag für das Polizeihaus erhielt.<sup>295</sup>

#### d) Die Wertung der Angebote

Auf die Ausschreibung gaben nur zwei Unternehmen ein Angebot ab, und zwar die Firma Zech Immobilien GmbH mit Schreiben vom 5. Dezember 1996 sowie die Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG, Bremen, mit Schreiben vom 9. Dezember 1996.

Die Zech Immobilien GmbH bezog sich auf das bereits vorgelegte Realisierungskonzept und die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen, dem Senator für Wirtschaft sowie dem Amt für Denkmalpflege und dem zuständigen Ortsamtsbeirat.<sup>296</sup> Gleichzeitig legte die Firma ein von dem Architekten Klumpp weiterentwickeltes Konzept „Version: Erlebniswelt-Stadtbibliothek-Wohnen“ vom 23.11.1996 vor.<sup>297</sup> Der angebotene Kaufpreis betrug 8 Millionen DM.

---

<sup>291</sup> PUA 298/74

<sup>292</sup> PUA 298/88

<sup>293</sup> PUA 298/149

<sup>294</sup> PUA 31/29

<sup>295</sup> PUA 223/8

<sup>296</sup> PUA 32/128/130

<sup>297</sup> PUA 32/111 ff.

Das Angebotsschreiben der Weser-Wohnbau verwies auf den beigefügten Entwurf eines Realisierungskonzeptes, welches die Architekten Budde und Hübschen erstellt hatten.<sup>298</sup> Als Kaufpreis bot die Firma Weser-Wohnbau 10,35 Millionen DM.

Am 21. Januar 1997<sup>299</sup> wurden die beiden Angebote beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung gesichtet. An der Sichtung nahmen Vertreter aus der Verwaltungsebene des Senators für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten, des Planungsamts und des Bauordnungsamts, des Landesamts für Denkmalschutz, des Ortsamtes Mitte/Östliche Vorstadt, der WfG und des Senators für Bau, Verkehr und Städtebau teil. Die Leitung hatte Herr Prof. Zantke. Dieser erläuterte die von den Bewerbern vorgeschlagenen Nutzungskonzeptionen.

Danach sah das Konzept der Weser-Wohnbau eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen vor, wobei der Schwerpunkt deutlich auf der Wohnnutzung lag. Vorgesehen waren auf insgesamt 10.562 m<sup>2</sup> Nutzfläche

25% Einzelhandel/Gastronomie	= 2.454 m <sup>2</sup>
25% Büro und Dienstleistungen	= 1.255 m <sup>2</sup>
50% Wohnen	= 6.853 m <sup>2</sup>

Ferner waren insgesamt 164 Stellplätze in 2 Tiefebenen des Innenhofbereichs nachgewiesen worden. Durch Abriss eines Querflügels sollte der Innenhof für gastronomische Nutzungen erschlossen werden.

Das Zechbau-Konzept sah gegenüber dem Weser-Wohnbau-Konzept einen differenzierteren Nutzungs- und Branchenmix vor, der eine hohe Eigenzentralität erzeugen und durch architektonische Gestaltung zur Attraktivität des Projekts beitragen sollte. Ferner war der Abriss der beiden Querflügel und ein Neubau im Innenhof vorgesehen, in dessen Erd- und Obergeschoss eine Erlebniswelt aus Einzelhandel und Gastronomie vorgeschlagen war. Im zweiten und dritten Obergeschoss sollte auf ca. 6.000 m<sup>2</sup> die Stadtbibliothek vom Schüsselkorb angesiedelt werden, um diese als Frequenzbringer für den Bereich Einzelhandel/Gastronomie zu nutzen. Im Dachgeschoss sollten repräsentative Wohnungen entstehen. Das Angebot sah eine Bruttogeschossfläche aus Alt- und Neubau von rund 19.000 m<sup>2</sup> vor, die sich wie folgt aufteilen:

47% Einzelhandel und Gastronomie	= ca. 9.000 m <sup>2</sup>
31% Bibliothek	= ca. 6.000 m <sup>2</sup>
21% Wohnen	= ca. 4.000 m <sup>2</sup>

<sup>298</sup> PUA 33/102 ff.; 31/267 ff.

<sup>299</sup> PUA 21/47 ff.



Ferner waren in dem Konzept rund 125 Stellplätze vorgesehen, die im Tiefgeschoss unter dem Innenhof und in 3 Obergeschossen eingerichtet werden sollten.

Hinsichtlich des Stellplatzbedarfs wurde festgestellt, dass beide Konzepte keinen nutzungsbezogenen Stellplatznachweis gemäß § 49 Absatz 1 der Bremischen Landesbauordnung enthielten.

Nach der Sichtung gaben die beteiligten Behörden folgende Stellungnahmen zu den Erwerbangeboten und Nutzungsvorstellungen ab:<sup>300</sup>

Herr Kniemeyer vom Planungsamt wies darauf hin, dass sich erfahrungsgemäß die Nutzungsvorstellungen im Zuge der Umsetzung noch erheblich verändern werden; er votierte daher dafür, dem Höchstgebot, also dem Weser-Wohnbau-Angebot, den Zuschlag zu geben. Herr Keune vom Planungsamt bezweifelte die finanzielle Tragfähigkeit beider Konzepte. Herr Zantke hatte diese Zweifel hinsichtlich des Weser-Wohnbau-Konzepts angesichts der schwerpunktmäßigen Wohnnutzung. Herr Timm knüpfte an den Ausschreibungstext an, wonach das Polizeihaus zu einem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln und diese Nutzung einen nennenswerten Anteil an der Gesamtnutzung haben muss. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sei unverzichtbar. Herr Blum vom Senator für Bau, Verkehr und Städtebau problematisierte die Randlage des Polizeihauses und sprach sich dafür aus, den Standort durch Aufwertung der Ostertor- und Violenstraße sowie der Weiterführung der Glasüberdachung Am Wall zu stärken. Herr Bücking vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt votierte eindeutig für das Zechbau-Konzept mit Unterbringung der Stadtbibliothek als tragende Säule des Gesamtkonzepts. Das Weser-Wohnbau-Konzept hielt er für nicht tragfähig angesichts der geringen Einzelhandelsfläche. Herr Halves von der WfG teilte die Meinung von Herrn Bücking hinsichtlich der kritischen Masse für dezentrale Einzelhandelsflächen. Er warf jedoch die Frage auf, ob die Verlagerung der Stadtbibliothek angesichts der schwierigen Haushaltslage überhaupt realisiert werden und der Einzelhandel tatsächlich von den Besuchern der Stadtbibliothek entscheidend profitieren kann. Herr Kniemeyer ergänzte, dass für die Stadtbibliothek weitere Standortalternativen wie z. B. der Bahnhofplatz interessant seien. Er betonte, dass für die Beurteilung der beiden Konzepte der bauliche Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude entscheidend ist und kam zu dem Ergebnis, dass die Weser-Wohnbau diesem Anspruch eher gerecht wird. Herr Dr. Hoffmann vom Landesamt für Denkmalpflege äußerte ebenfalls Zweifel an der Finanzierbarkeit einer Verlagerung der Stadtbibliothek in das Polizeihaus und meinte, dass die Bibliothek als Frequenzbringer nicht überschätzt werden sollte. Die baulichen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Erscheinungsbild des Polizeihauses stufte er als identisch ein. Frau Frese

---

<sup>300</sup> PUA 21/41 ff.

vom Wirtschaftssenator betonte auch die Bedeutung der Eigenzentralität für ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept.

Eine abschließende Empfehlung sollte der Senator für Bau, Verkehr und Städtebau bis Ende Februar 1997 erarbeiten. Innerhalb der senatorischen Behörde war dafür der Abteilungsleiter, Herr Prof. Zantke, zuständig.

Mit Schreiben vom 6. Februar 1997<sup>301</sup> an das Grundstücksamt und vom 2. April 1997<sup>302</sup> an den Senator für Finanzen und das Grundstücksamt teilte Herr Prof. Zantke seine Beurteilung der Angebote mit. Er legte nochmals die Vor- und Nachteile der Konzepte dar und kam zu dem Schluss, dass er angesichts der wichtigen Impulsfunktion für die Innenstadt die Höhe des Kaufpreises für ein nachrangiges Entscheidungskriterium gegenüber der Bedeutung des Projekts für die oberzentrale Funktion der Bremer Innenstadt halte. Er empfahl daher, dass (Ursprungs-) Angebot der Firma Zechbau zu berücksichtigen.

e) Einrichtung und Unterbringung der Zentralbibliothek

Seit langem<sup>303</sup> wurden beim Senator für Bildung, Wissenschaft und Kunst Überlegungen angestellt, die Stadtbibliothek neu zu strukturieren. Im Jahre 1991 legte der Berliner Architekt Juckel ein Programmgutachten dazu vor. 1993 forderte die Bremische Bürgerschaft den Senator für Kultur und Ausländerintegration auf, ein Gesamtkonzept für die Stadtbibliothek mit einer leistungsfähigen Bibliothekszentrale zu entwickeln. In ihrer Koalitionsvereinbarung von 1995 bekräftigten die Koalitionspartner ihre Absicht zur Neuorganisation der Stadtbibliothek. Konkrete Schritte zur Umsetzung wurden jedoch erst ab 1996/1997 im Zusammenhang mit den Verhandlungen über das Polizeihaus mit der Firma Zechbau unternommen, die, wie oben erwähnt, bereits im November 1996 auf Initiative von Herrn Bücking in Zusammenarbeit mit Frau Lison eine Planung für die Unterbringung der Stadtbibliothek im Polizeihaus entworfen hatte.

In einem Vermerk über ihre „Überlegungen zu den potentiellen Standorten einer neuen Zentralbibliothek“ vom 9. September 1996<sup>304</sup> befasste sich Frau Lison mit acht möglichen Objekten zur Unterbringung der Zentralbibliothek, und zwar mit dem Polizeihaus, dem Postamt 5 und dem Postamt 1, dem Siemens-Hochhaus, dem Bahnhofsvorplatz, dem Telecom-Gebäude in der Langenstraße, dem Lagergebäude Eggers & Franke in der Grafenstraße und dem ehemaligen Bamberger Kaufhaus in der Langenstraße. Neben der Firma Zechbau, die die Zentralbibliothek

---

<sup>301</sup> PUA 21/45

<sup>302</sup> PUA 21/51

<sup>303</sup> PUA 21/82; PUA 62/97; PUA 31/60 ff. (taz-Bericht vom 02.03.1999: „Seit fast 30 Jahren fordern Bremer Bibliothekschefs eine neue Zentrale, jetzt werden sie offenbar erhört...“)

<sup>304</sup> PUA 62/94 ff.

als Publikumsmagnet in dem Polizeihaus unterbringen wollte, bemühte sich der Gewerbemakler Hahm-Brieger für den Baukonzern Bilfinger & Berger um eine Unterbringung der Zentralbibliothek in dem geplanten Projekt am Bahnhofsvorplatz, wohingegen die Firma Bongartz die Zentralbibliothek als Ankermieter im ehemaligen Bamberger Kaufhaus unterbringen wollte. Im Oktober 1998 bewarb sich die Firma Weser-Wohnbau um die Unterbringung der Zentralbibliothek und der VHS in dem Postamt 5, worauf im Folgenden noch einzugehen ist. Auf ihrer Suche nach einem Standort für eine neue Zentralbibliothek befasste sich Frau Lison auch mit Objekten, die sich als abwegig oder unrealistisch herausstellten, wie das ehemalige Treuhand-Gebäude in Arsten,<sup>305</sup> stets in dem Bemühen, nichts unversucht zu lassen, um dem Ziel der Schaffung einer Zentralbibliothek näher zu kommen.<sup>306</sup>

Für das Polizeihaus als neue Heimstatt der Zentralbibliothek sprach sich insbesondere der Leiter des Ortsamtes Mitte/Östliche Vorstadt, Herr Bücking aus, der von der Direktorin der Stadtbibliothek, Frau Lison, und dem von der Firma Zechbau beauftragten Architekten Klumpp unterstützt wurde.<sup>307</sup> Ebenso votierten die in der Wallboulevard Gesellschaft zur Errichtung einer Wallüberdachung GbR engagierten Wall-Anlieger, die die Planungen der Firma Zechbau und der Firma Weser-Wohnbau beim Ortsamt eingesehen hatten, für die von der Firma Zechbau vorgeschlagene Mischnutzung, weil die Verbindung Einzelhandel, Gastronomie, Zentralbibliothek und Wohnen eine Belebung dieses Wallabschnittes bewirken werde.<sup>308</sup>

Am 16. Januar 1997<sup>309</sup> beschloss die Deputation für Wissenschaft und Kunst das Konzept zur Neustrukturierung der Stadtbibliothek Bremen und beauftragte den Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport, es zügig umzusetzen. Das Konzept sah vor, bis zum Jahr 2001 eine Zentralbibliothek und vier Bezirksbibliotheken in Bremen zu schaffen sowie die Bus-Versorgung auszubauen. (1 + 4-Konzept). Dieses Konzept war damit jedoch noch nicht verbindlich beschlossen, da zunächst im Zuge der Konzeptentwicklung geprüft werden musste, welche finanziellen Auswirkungen mit dem Konzept verbunden sind. Den Deputationsbeschluss nahm der Senat am 21. Januar 1997 zur Kenntnis.<sup>310</sup> Eine Entscheidung über den neuen Standort der Zentralbibliothek war damit noch nicht getroffen. In Umsetzung des Deputationsbeschlusses wurden im Jahre 1997 schon die ersten Zweigstellen der Stadtbibliothek unter Protest der betroffenen Bürger geschlossen.<sup>311</sup>

---

<sup>305</sup> Lison 10807/3

<sup>306</sup> Lison 10806/2 ff.; 10807/3

<sup>307</sup> PUA 21/70-75

<sup>308</sup> PUA 205/145

<sup>309</sup> PUA 41/1

<sup>310</sup> PUA 41/1

<sup>311</sup> Lison 11612/4; 11614/5

In einer Besprechung am 5. Februar 1997 beim Senator für Finanzen stellte die Firma Zechbau ihr weiterentwickeltes Umnutzungskonzept „Version: Erlebniswelt-Stadtbibliothek-Wohnen“ des Architekten Klumpp vor.<sup>312</sup> Am 10. Februar 1997 stellte Herr Hundsdörfer dieses Nutzungskonzept auch Herrn Timm vom Wirtschaftsressort vor. Herr Timm teilte daraufhin dem Senator für Finanzen mit Schreiben vom 13. Februar 1997 mit, dass das Konzept die Zielsetzungen des Programms „Wirtschaftsstandort Innenstadt“ voll erfülle und wesentlich dazu beitragen könne, „dass die bisherige, für die Attraktivität der Bremer Innenstadt problematische Bruchstelle zwischen den Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Walls und den Nutzungen im Bereich des Ostertorviertels durch eine attraktive Zwischennutzung überwunden werden kann.“<sup>313</sup> Das Konzept der Firma Zechbau werde daher vom Wirtschaftsressort nachhaltig unterstützt. Allerdings machte das Wirtschaftsressort auch keinen Hehl daraus, dass es die Zentralbibliothek im Hinblick auf den zu erfüllenden Zweck als „neutral“<sup>314</sup> einstufte und mehr Sympathien für das ursprüngliche Konzept hegte.<sup>315</sup>

In der öffentlichen Sitzung des Beirates Mitte am 2. Juni 1997<sup>316</sup> stellte Herr Prof. Zantke vor der Vergabeentscheidung die Nutzungskonzepte der Firma Zechbau und der Firma Weser-Wohnbau vor. Er wies darauf hin, dass die Firma Zechbau zwei Konzeptvarianten vorgelegt hat. Gegenüber der Planung der Firma Weser-Wohnbau, die einen zurückhaltenden Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude vorsehe, seien die beiden Konzepte der Firma Zechbau mit weitgehenden Eingriffen im Innenbereich des Gebäudes verbunden. Er könne sich vorstellen, dass eine Kombination mit der Stadtbibliothek die Besucherzahlen und damit die Kaufkraft erhöhen würde. Zu entscheiden sei aber zwischen zwei Konzepten, wobei die Option auf eine Einbeziehung der Bibliothek nicht ausschlaggebend sein könne. Auch Frau Frademann betonte, dass die Zentralbibliothek nicht Bestandteil der Ausschreibung sei und der Beirat daher nicht über die Unterbringung der Bibliothek sondern lediglich über den Verkauf zu den ausgeschriebenen Bedingungen entscheiden könne. Der Beirat hielt jedoch die Zentralbibliothek für so wesentlich zur Belebung des Polizeihauses und seines Umfelds, dass er sich einstimmig für das Konzept mit der Unterbringung der Zentralbibliothek aussprach.

Mit Schreiben vom 5. Juni 1997 wandte sich Herr Dr. Zimmermann als Geschäftsführer der Weser-Wohnbau an Herrn Zantke.<sup>317</sup> Unter Bezugnahme auf die Sitzung des Beirates Mitte vom 2. Juni 1997 legte er dar, dass die besonderen Chancen seines Angebotes offensichtlich nicht hinreichend erkannt worden seien. Außerdem betonte er, dass seine Architekten sehr

---

<sup>312</sup> PUA 240/554

<sup>313</sup> PUA 205/142 ff

<sup>314</sup> PUA 205/143

<sup>315</sup> Timm 10204/1

<sup>316</sup> PUA 21/76 ff

<sup>317</sup> PUA 31/257

wohl in der Lage seien, alternative Nutzungskonzepte z. B. mit einer Zentralbibliothek vorzulegen. Er beanstandete, dass das bevorzugte Konzept der Firma Zechbau eine unzulässige Abweichung von den Ausschreibungsbedingungen darstelle. Er hoffe, dass dieser Wettbewerbsnachteil nicht entscheidungsrelevant sei.

Ein alternatives Konzept für das Polizeihaus unter Einbeziehung der Zentralbibliothek legte die Firma Weser-Wohnbau jedoch nicht vor, möglicherweise weil sie schon zu dieser Zeit eine Unterbringung der Zentralbibliothek im Postamt 5 plante.<sup>318</sup> Frau Lison hat in diesem Zusammenhang bekundet,<sup>319</sup> sie habe Herrn Dr. Zimmermann mehrfach zu verstehen gegeben, dass sie an einer Unterbringung der Zentralbibliothek im Polizeihaus interessiert sei. Herr Dr. Zimmermann habe aber erklärt, dass er ein anderes Konzept verfolge und das Polizeihaus für ihn ohne Zentralbibliothek vorgesehen sei. Er habe bei den Gesprächen versucht, sie, Frau Lison, für das Postamt 5 als Standort für die Zentralbibliothek zu gewinnen.

In einem Vermerk für Herrn Keller vom 11. Juni 1997<sup>320</sup> wies Frau Grotheer-Hüneke darauf hin, dass eine Vergabe des Polizeihauses auf der Grundlage der Ausschreibung, die eine Unterbringung der Zentralbibliothek nicht vorsah, erfolgen müsse. Eine Entscheidung für eine Unterbringung der Zentralbibliothek im Polizeihaus war Mitte 1997 ohnehin nicht möglich, da die Finanzierung des neuen Bibliothekskonzeptes noch nicht geklärt war.<sup>321</sup>

#### f) Die Vergabeentscheidung

In der vertraulichen Vorlage für den Grundstücksausschuss der städtischen Finanzdeputation vom 25. Juni 1997<sup>322</sup> berichtete der Senator für Finanzen über das Ergebnis der Ausschreibung des Polizeihauses, die eingegangenen Realisierungskonzepte der Weser-Wohnbau und Zech Immobilien GmbH sowie über die Beurteilung der Konzepte durch den Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung und dessen Empfehlung, das Angebot der Firma Zechbau zu berücksichtigen, ferner über das Votum des Beirats Mitte vom 2. Juni 1997, die neue Zentralbibliothek im Polizeihaus unterzubringen. In der Vorlage wurde darauf hingewiesen, dass die Unterbringung der Zentralbibliothek nicht in die Vergabeentscheidung einbezogen werden könne, weil die Finanzierung der Zentralbibliothek noch nicht geklärt und ihre Unterbringung in dem Polizeihaus nicht Bestandteil der Ausschreibung gewesen und deshalb auch bei der Beurteilung der Realisierungskonzepte durch das Bauressort nicht berücksichtigt worden sei.

---

<sup>318</sup> vgl. dazu weiter unten: Am 7. Dezember 1998...

<sup>319</sup> Lison 11615/1

<sup>320</sup> PUA 240/605

<sup>321</sup> Dr. Dannemann 10308/6

<sup>322</sup> PUA 31/35 ff.

Der Grundstücksausschuss der städtischen Finanzdeputation stimmte auf seiner 26. Sitzung am 4. Juli 1997, an der neben dem Vorsitzenden Mützelburg Frau Steinhöfel, Frau Wiedemeyer und die Herren Dr. Dannemann, Herderhorst, Pflugradt, Dr. Schrörs, Weber und Dr. Wendisch sowie von der Verwaltung Herr Heins (Finanzen), Frau Zehner (Häfen), Frau Riechers-Kuhlmann und die Herren Tödt und Penz (Wirtschaft), Frau Frademann (Grundstücksamt), Herr Schulz-Gerdes (Planungsamt), Herr Prof. Zantke (Bau) und Herr Höft (Gewoba) teilnahmen, der Vorlage einstimmig zu mit der Maßgabe, die Unterbringung der Zentralbibliothek zu prüfen.<sup>323</sup>

Mit Schreiben vom 1. August 1997<sup>324</sup> an das Grundstücksamt beklagte sich Herr Dr. Zimmermann, Firma Weser-Wohnbau, dass er lediglich auf seinen Anruf hin gehört habe, dass die Vergabeentscheidung für das Polizeihaus nicht zu Gunsten seiner Firma ausgefallen sei. Da die Konzeptentwicklung seiner Firma mit erheblichen Kosten verbunden gewesen sei, erwarte er, über die entscheidungsrelevanten Gründe unterrichtet zu werden. Das Grundstücksamt antwortete am 18. September 1997,<sup>325</sup> dass die Ausschreibung nicht zum Höchstgebot erfolgte, entscheidend sei vielmehr das Realisierungskonzept gewesen. Der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung sei zu der Beurteilung gelangt, dass das Konzept des Mitbewerbers den angestrebten Zielen mehr entsprochen habe. Die Unterbringung der Stadtbibliothek, die nicht Bestandteil der Ausschreibung war, sei bei der Vergabeentscheidung nicht relevant gewesen.

Der Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport und die Direktorin der Stadtbibliothek setzten im Sommer 1997 ihre Überlegungen und Verhandlungen mit der Firma Zechbau über das Raumprogramm und den Ausstattungsbedarf der Zentralen Stadtbibliothek fort. In die Überlegungen wurde nunmehr auch die Bremer Volkshochschule einbezogen. Die Idee, die Zentralbibliothek mit der VHS zusammenzulegen, war nicht neu, sie war bereits in dem Juckel-Gutachten von 1991 vorgeschlagen worden.<sup>326</sup> Gleichzeitig erarbeitete die Firma McKinsey ein Gutachten zur Kulturorganisation in Bremen, das sich unter anderem auch mit der Neustrukturierung der Stadtbibliothek und der VHS befasste. Das Gutachten wurde im November 1997 vorgelegt und am 18. Dezember 1997 von der städtischen Deputation für Wissenschaft und Kunst beraten.<sup>327</sup>

Nachdem der Beirat Mitte und der Grundstücksausschuss der städtischen Finanzdeputation am 2. Juni bzw. 4. Juli 1997 dem Verkauf des Polizeihauses an die Firma Zech zugestimmt hatten, legte der Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport der Deputation für Wissenschaft

---

<sup>323</sup> PUA II (lose) Niederschrift über die 26. Sitzung des Grundstücksausschusses der Finanzdeputation (Stadt)

<sup>324</sup> PUA 278/17

<sup>325</sup> PUA 278/15

<sup>326</sup> Lison 10807/5

<sup>327</sup> PUA 31/50

und Kunst für die Sitzung am 13. November 1997 die Raumprogramme für die Zentrale Stadtbibliothek und die Zentrale Volkshochschule zur Entscheidung vor.<sup>328</sup> Er wies darauf hin, dass drei Investoren Interesse an einer Unterbringung der neuen Zentralbibliothek in ihren Projekten angemeldet haben, nämlich die Firma Zechbau für das Polizeihaus, die Firma Bongartz für das Bamberger Kaufhaus und das Grundstück Eggers & Franke sowie die Firma Bilfinger & Berger über die Firma Hahm-Brieger für den Bahnhofsvorplatz. Als weiterer möglicher Standort wurde das Siemens-Hochhaus erwähnt. Die übrigen in Erwägung gezogenen Standorte wurden nicht erwähnt, da insoweit keine Bewerbungen vorlagen. Die voraussichtliche Miete für die Zentralbibliothek wurde auf ca. 1,7 Millionen DM geschätzt. Die gegenzurechnenden Minderausgaben durch wegfallende Mieten wurden mit ca. 1,1 Millionen DM beziffert. Die Kosten für die Erstaussstattung der neuen Zentralbibliothek wurden mit ca. 2 Millionen DM angegeben.

Die Deputation für Wissenschaft und Kunst stimmte entsprechend den Vorlagen den Raumprogrammen als Grundlage zur Prüfung der drei vorliegenden Angebote zu. Sie bat den Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport, zusammen mit der Stadtbibliothek und der Volkshochschule sowie den zuständigen Ämtern das Raumprogramm zu optimieren und mit einem Finanzierungsmodell erneut vorzulegen.

Am 30. Dezember 1997 legte der Senator für Finanzen den beabsichtigten Verkauf des Polizeihauses an die Firma Zechbau dem Senat zur Entscheidung vor.<sup>329</sup> Die Vorlage bezog sich zunächst auf den Senatsbeschluss vom 24. Juni 1997 betreffend die Lettow-Vorbeck-Kaserne, mit dem der Senat zugleich entschieden hatte, dass der Verkaufserlös von mindestens 8 Millionen DM zur Finanzierung der Umbaumaßnahmen der Lettow-Vorbeck-Kaserne verwendet werden sollte. Da dieses Projekt nunmehr über eine Leasing-Gesellschaft finanziert werden sollte, werde der Veräußerungserlös nicht mehr für die Baumaßnahmen der Lettow-Vorbeck-Kaserne benötigt, sondern sollte dem Haushalt 1999 zugeführt werden. In der Vorlage wurden sodann die auf die Ausschreibung eingegangenen Angebote und Nutzungskonzepte der Weser-Wohnbau und der Zech Immobilien GmbH dargelegt. Zum Zechbau-Konzept wurde u. a. erläutert, dass 31% der Nutzflächen für Ausstellungen, Stadtbibliothek, Vereins- und Veranstaltungsräume oder alternativ für Büros und Dienstleistungen geplant sind. Ferner wurde dargelegt, dass der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung die Annahme des Angebotes der Firma Zechbau auf Grund städtebaulicher Kriterien empfohlen und der Beirat Mitte vorgeschlagen hat, zur Aufwertung des Standortes und zur Steigerung der Attraktivität die Zentralbibliothek im Polizeihaus unterzubringen. Da diese Unterbringung nicht Bestandteil der Ausschreibung war, habe dieser Vorschlag bei der Beurteilung der beiden Angebote nicht berücksichtigt werden können. Ferner wies die Vorlage darauf hin, dass der Grundstücksausschuss der städtischen Finanzdeputation dem Konzept der Firma Zechbau zugestimmt hat und dass die Veräußerung

---

<sup>328</sup> PUA 41/52 ff.; PUA 21/82

<sup>329</sup> PUA 88/65 ff.

des Polizeihauses wegen Überschreitens der Wertgrenze von 5 Millionen DM gemäß Artikel 101 Nr. 6 der Bremischen Landesverfassung der Zustimmung der Stadtbürgerschaft bedarf.

Mit Beschluss vom 13. Januar 1998<sup>330</sup> stimmte der Senat der Veräußerung des Grundstücks Am Wall 201 (Polizeihaus) zum Kaufpreis von 8 Millionen DM an die Zech Immobilien GmbH auf der Grundlage des vorliegenden (ersten) Realisierungskonzeptes zu. Ferner beschloss der Senat entsprechend der Vorlage die Mitteilung und deren Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Zustimmung. Er nahm ferner zur Kenntnis, dass der Grundstücksausschuss am 4. Juli 1997 der Annahme des Angebotes der Firma Zech Immobilien GmbH zugestimmt hat, jedoch mit der Maßgabe, dass damit noch keine Standortentscheidung für die Stadtbibliothek verbunden ist.

Die Stadtbürgerschaft stimmte in ihrer 31. Sitzung am 27. Januar 1998<sup>331</sup> gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ebenfalls dem Verkauf des Polizeihauses an die Zech Immobilien GmbH zu. Die Grünen stimmten dem Verkauf an Zechbau nur deswegen nicht zu, weil in dem Beschluss nicht zugleich die Unterbringung der Zentralbibliothek im Polizeihaus aufgenommen worden war. Damit war die Vergabeentscheidung (Zuschlag) zu Gunsten der Firma Zechbau auf der Grundlage des ausschreibungskonformen Realisierungskonzeptes getroffen worden.

#### g) Umsetzung des Vorhabens

Die Umsetzung der Vergabeentscheidung zog sich hin bis Mitte 2001. Wie im Folgenden dargelegt, beruhte die lange Verfahrensdauer darauf, dass sich die beteiligten Ressorts inzwischen von dem ursprünglichen Konzept einer rein gewerblichen Nutzung des Polizeihauses - mit Wohnungen und Innenstadtwache - verabschiedet hatten. Es wurden neue Überlegungen über eine anderweitige Unterbringung der Innenstadtwache, über die Unterbringung der VHS zusammen mit der Zentralbibliothek sowie der Fachrichte im Polizeihaus angestellt.

Das Grundstücksamt setzte Anfang 1998 die Verhandlungen über den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit der Firma Zechbau fort. Im Februar 1998 übersandte das Grundstücksamt der Firma Zechbau Kopien der Schreiben des Senators für Inneres vom 8. Dezember 1997 und des Polizeipräsidiums vom 21. Januar 1998 sowie der Bremer Kommunikationstechnik vom 3. Februar 1998.<sup>332</sup> In diesen Schreiben hatten die genannten Behörden ihre Wünsche hinsichtlich der Flächenbedarfe für den Verkehrsrechner und das Innenstadttrevier sowie für die Bestellung von Dienstbarkeiten für diese Einrichtungen zur Berücksichtigung in dem abzu-

---

<sup>330</sup> PUA 32/207

<sup>331</sup> Plenarprotokoll der Stadtbürgerschaft vom 27.1.98, Seite 1886 ff.

<sup>332</sup> PUA 88/90 ff



schließenden Kaufvertrag angemeldet. Gleichzeitig verhandelte die Leiterin der Stadtbibliothek, Frau Lison, mit der Firma Zechbau über den Raumbedarf, die Ausstattung und die Mietkonditionen für eine Zentralbibliothek im Polizeihaus. Auf Bitten von Frau Lison legte die Firma Zechbau mit Schreiben vom 7. Mai 1998 ein Mietangebot für die Zentralbibliothek vor.<sup>333</sup> Ausgehend von einer Mietfläche von 7.000 m<sup>2</sup> bot die Firma Zechbau einen Mietzins von 11,85 DM pro Quadratmeter an, jedoch unter der Prämisse, dass das Polizeihaus zu einem symbolischen Preis von 1,00 DM an die Firma Zechbau verkauft wird. Bei einem Verkauf zum Verkehrswert von 8 Millionen DM sollte der Mietpreis 18,60 DM betragen.

Im März 1998<sup>334</sup> wandte sich der Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport an den Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten. Er wies auf das Interesse der Firmen Zechbau, Bongartz und Hahm-Brieger hin, die Stadtbibliothek und die VHS im Polizeihaus, im Faulenviertel bzw. am Bahnhofsvorplatz unterzubringen. Dem Interesse der Investoren liege die Überlegung zugrunde, dass die zu erwartende Publikumsfrequenz der beiden Einrichtungen zur Belegung des jeweiligen Standortes führen werde. Das große Interesse der Investoren sollte genutzt werden, im Rahmen eines Standortwettbewerbs eine Kostenoptimierung zu erreichen. Auch die unterschiedlichen wirtschaftlichen und stadtplanerischen Entwicklungsüberlegungen für diese drei Standorte seien zu berücksichtigen, zumal sie in dem Infrastrukturprogramm zur Stärkung des Bremer Zentrums als „Schlüsselprojekte“ definiert und in unterschiedlichen Programmen in der Finanzplanung bis zum Jahre 2001 enthalten seien.

Anlässlich der Koalitionsklausur am 23. April 1998<sup>335</sup> verständigten sich die Koalitionspartner darüber, die Unterbringung der Stadtbibliothek im Polizeihaus zu unterstützen und auf entsprechende Gremienentscheidungen hinzuwirken.

Im Sommer 1998 wurden beim Senator für Inneres Überlegungen angestellt, das Innenstadtrevier – entgegen den bisherigen Planungen – in dem noch zu errichtenden Gebäude in der Daniel-von-Büren-Straße unterzubringen. Dieses Objekt hatte die Maklerfirma Justus Wohltmann GmbH im Juni 1998 im Auftrag der Firma P.R. Peter Riegers Baubetreuungs- GmbH dem Senator für Inneres angeboten.<sup>336</sup> Da jedoch ein Polizeistandort in der Innenstadt für notwendig erachtet wurde, ließ der Senator für Inneres ab September 1998 die Unterbringung des Polizeireviers in dem Gebäude Sandstraße untersuchen. In Absprache mit Herrn Prof. Zantke wurde das Architekturbüro Dahms und Sieber mit der Planung des Um- und Anbaus beauftragt.<sup>337</sup> Diese Planung wurde im Januar 1999 aufgegeben, da das Gebäude Sandstraße wieder durch

---

<sup>333</sup> PUA 31/103

<sup>334</sup> PUA 41/86

<sup>335</sup> PUA 31/51/52

<sup>336</sup> PUA 88/129 ff

<sup>337</sup> PUA 100/18 ff

den Verein „Vorwärts“ genutzt werden sollte.<sup>338</sup> Das Innenressort kam daher wieder auf die ursprüngliche Planung zurück, das Innenstadttrevier im Polizeihaus zu belassen. Die Firma Zechbau wurde gebeten, entsprechende Planungen durch ihren Architekten Klumpp vorzunehmen und ein Mietpreisangebot zu unterbreiten.<sup>339</sup>

Mit Schreiben vom 11. Oktober 1998<sup>340</sup> an den Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten legte die Firma Weser-Wohnbau ihr Nutzungskonzept „P5 - Kultur und Shopping am Hauptbahnhof“ über die Ansiedlung der Zentralbibliothek/VHS sowie des Goethe-Instituts und eines Konzertsaaes „Musicon“ im Postamt 5 vor. Das Konzept ging von einer vermietbaren Fläche von rund 33.000 m<sup>2</sup> und einem Umbauvolumen von rund 75 Millionen DM aus. Bedingung von Seiten der Firma Weser-Wohnbau für die Realisierung des Projekts war, dass die Stadt Bremen die Planungen genehmigt und die Anmietung von ca. 13.000 m<sup>2</sup> für die Zentralbibliothek/VHS zusichert. Der voraussichtliche Mietpreis betrug ca. 12,50 DM/m<sup>2</sup>.

Mit Schreiben vom 9. November 1998<sup>341</sup> an den Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport bat die Firma Zechbau unter Bezugnahme auf ihre Gespräche über die Integration der Zentralbibliothek in das Polizeihaus und die Erörterungen der bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigenden technischen Besonderheiten mit den zuständigen Behörden um die Zusendung der zugesagten Leistungsbeschreibung. Die Firma Zechbau legte Wert darauf, das Projekt voran zu treiben und nach Auszug der Polizei mit dem Umbau zu beginnen und hielt es daher für erforderlich, den Mietvertrag alsbald abzuschließen.

Im November bzw. Anfang Dezember 1998<sup>342</sup> legte der Architekt Achim Behrens im Auftrag des Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport seinen Bericht über die Optimierung des Raumbedarfs für die Zentralbibliothek und die VHS sowie seine Berechnungen über das Einsparungspotentials bei der Zentralbibliothek vor.

Seit November 1998<sup>343</sup> wurden im Justizressort neue Überlegungen angestellt, die so genannten Fachgerichte im Polizeihaus unterzubringen. Die Firma Zechbau hat dazu Planungen entwickelt, die jetzt auch realisiert werden sollen.<sup>344</sup>

---

<sup>338</sup> PUA 100/139

<sup>339</sup> PUA 100/150 ff.

<sup>340</sup> PUA 41/178

<sup>341</sup> PUA 41/207

<sup>342</sup> PUA 41/208

<sup>343</sup> PUA 32/211/212

<sup>344</sup> PUA 31/85 ff.

Am 7. Dezember 1998<sup>345</sup> erörterten Vertreter des Bau-, Kultur- und Finanzressorts, der Senatskanzlei, des Planungsamts und der HVG das Nutzungskonzept der Weser-Wohnbau für das ehemalige Postamt 5. Die Teilnehmer sprachen sich gegen das Projekt Musicon aus, da neben der Glocke ein zweiter großer Konzertveranstaltungskomplexe in der Stadt nicht wirtschaftlich betrieben werden könne und eine Finanzierung nicht ersichtlich sei. Herr Dr. Zietz erklärte, dass das Goethe-Institut, eine selbständige Einrichtung, an einem Umzug in das Postamt 5 nicht interessiert sei. Hinsichtlich der Zentralbibliothek sei die Finanzierung noch nicht gesichert. Im Übrigen sei die Flächenaufteilung über vier Ebenen im Postamt 5 ungünstiger als im Polizeihaus. Die Unterbringung der VHS sei zwar denkbar, es liege jedoch noch kein Auftrag für eine Verlegung vor. Es sei zu überlegen, ob ggf. andere öffentliche Nutzungen zur Stärkung des Standortes in Frage kommen. Frau Staatsrätin Luther betonte das städtebauliche Interesse des Bauressorts, den Standort Postamt 5 mit einer zugkräftigen Nutzung attraktiv zu gestalten. Sie und Herr Kniemeyer hielten die dortige Unterbringung der Zentralbibliothek im Zusammenhang mit der Entwicklungsachse Promotionpark - Rembertikreisel für eine gute Lösung. Herr Kruke-meier äußerte Bedenken hinsichtlich der Verkehrserschließung. Herr Staatsrat Dr. Dannemann schlug vor, für die weiteren Überlegungen zunächst auf der Grundlage von noch einzuholenden Angeboten die bisherigen und die zukünftigen Kosten zu vergleichen, zumal nach der Beschlusslage des Senats der Etat für die Zentralbibliothek erheblich gekürzt werden sollte.<sup>346</sup> Die Kostenfrage sei auch für die VHS zu stellen. Die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung des Postamts 5 solle zunächst intern geprüft werden.

In der Staatsrätekonzferenz am 25. Januar 1999 wurde die Vorlage zum Standort Zentralbibliothek angemahnt. Dabei äußerte Herr Dr. Haller Bedenken dahingehend, dass der Vertrag mit Zechbau möglicherweise nicht zustandekommen werde, wenn die Bibliothek nicht in das Polizeihaus ziehe. Das sei „wegen der einen Mark, die das mehr koste“, nicht hinnehmbar.<sup>347</sup>

Am 26. Januar 1999 beschloss der Senat, auf die Anfrage der Fraktion AFB, Vorlage 0133/99, in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft zu antworten, dass keine Zusicherung des Senats an die Firma Zechbau bzgl. des zukünftigen Standorts der Stadtbibliothek vorliegt.<sup>348</sup>

Mit gleichlautenden Schreiben vom 22. Januar 1999<sup>349</sup> übersandte der Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport den Firmen Weser-Wohnbau und Zechbau das Raumbedarfsprogramm für die Zentralbibliothek und die VHS mit der Bitte, bis zum 15. Februar 1999 ein Mietpreisangebot nach DIN 277 vorzulegen. Es wurde darauf hingewiesen, dass nach einer

---

<sup>345</sup> PUA 41/211

<sup>346</sup> Dr. Dannemann 10308/6

<sup>347</sup> PUA 41/241

<sup>348</sup> PUA 41/240

<sup>349</sup> PUA 41/236

Standortentscheidung eine Überarbeitung des Raumprogramms erforderlich werden und sich dadurch der Flächenumfang um bis zu +/- 10% verändern könne.

Die Mietangebote wurden fristgerecht vorgelegt,<sup>350</sup> wobei sich das Angebot der Firma Zechbau auf die Unterbringung der Zentralbibliothek/VHS im Polizeihaus und das der Firma Weser-Wohnbau auf das Postamt 5 bezog. Auf Grund der verschiedenen Gebäude ergaben sich unterschiedliche Nutz- und Verkehrsflächen. Bezogen auf die reinen Nutzflächen betrug der Mietpreis der Firma Zechbau 18,57 DM/m<sup>2</sup>, entsprechend rund 190.000 DM/Monat. Der Mietpreis der Firma Weser-Wohnbau belief sich auf 16,56 DM/m<sup>2</sup>, entsprechend rund 169.500 DM/Monat. Das Angebot von Weser-Wohnbau war zwar preislich günstiger, entsprach jedoch von der Lage und dem Zuschnitt der Räume nicht den Vorstellungen und Erwartungen, die die Leiterin der Stadtbibliothek mit einer modernen und attraktiven Zentralbibliothek verknüpfte.<sup>351</sup>

Mit Schreiben vom 5. Mai 1999<sup>352</sup> legte die Firma Zechbau die an das Bibliotheks- und VHS-Konzept angepassten Pläne ihres Architekten Klumpp für das Polizeihaus vor. Eine Wohnnutzung war nicht mehr vorgesehen. Außerdem reduzierte sie ihr Mietangebot auf 15,45 DM/m<sup>2</sup> netto bzw. 17,92 DM brutto. Damit war der Mietpreis zwar immer noch 1,36 DM/m<sup>2</sup> höher als das Angebot von Weser-Wohnbau, das Konzept der Unterbringung im Polizeihaus wurde jedoch von den Ressorts favorisiert.

Am 8. Juni 1999<sup>353</sup> beschloss der Senat auf die Vorlage des Senators für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport vom 28. Mai 1999,<sup>354</sup> dass zur Weiterentwicklung der „Kulturmeile“ zwischen Theater und Domsheide und zur Stärkung der östlichen Innenstadt die Zentralbibliothek und die Volkshochschule im ehemaligen Polizeipräsidium untergebracht werden und damit die extrem hohe Publikumsfrequenz dieser Einrichtungen zur Belebung dieses Innenstadtbereichs genutzt werden soll. Die Senatoren für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport, für Finanzen, für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten sowie für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung wurden gebeten, unter Einschaltung der GBI die Vertragsverhandlungen mit der Firma Zechbau abzuschließen und danach einen Finanzierungsvorschlag bis zum 31. Juli 1999 vorzulegen. Der Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport wurde gebeten, bis zum 31. Dezember 1999 einen Bericht über die weitere Konzentration von Bibliotheksstandorten vorzulegen.

---

<sup>350</sup> PUA 41/250 ff.

<sup>351</sup> Lison 10806/4; 10807/5; PUA 63/260/259

<sup>352</sup> PUA 33/178 ff.

<sup>353</sup> PUA 32/219

<sup>354</sup> PUA 32/214 ff.

Mit Schreiben vom 27. Oktober 1999 übersandte die GBI der Firma Zechbau den geänderten und ergänzten Kaufvertragsentwurf mit der Bitte um Durchsicht und Abstimmung eines Beurkundungstermins.<sup>355</sup>

In einer Projektbesprechung betreffend den Mietvertrag für die Stadtbibliothek und die VHS am 20. Oktober 1999<sup>356</sup> bei der GBI mit Vertretern des Senators für Finanzen sowie für Inneres, Kultur und Sport, der GBI sowie der Firma Zechbau erläuterten die Vertreter der Firma Zechbau die Raupläne für die Stadtbibliothek und die VHS. Zechbau erinnerte daran, dass das Kulturressort bereits ein Raumanforderungsprofil durch einen Architekten erstellt hatte, das von einer Gesamtnutzfläche von 10.100 m<sup>2</sup> ausgeht. Abweichend von der DIN 277 handele es sich nicht um Bruttonutzflächen inklusive Verkehrsflächen, sondern um Nettonutzflächen. Nach den Rauplänen der Firma Zechbau betrug die Gesamtmietfläche 11.633 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer Fläche von 10.100 m<sup>2</sup> betrug der von der Firma Zechbau kalkulierte Mietpreis 17,92 DM/m<sup>2</sup>. Bezogen auf die gesamte anzumietende Fläche von 11.633 m<sup>2</sup> ergab sich ein durchschnittlicher Mietpreis von monatlich 15,56 DM/ m<sup>2</sup>.

Herr Facklam wies daraufhin, dass sich bei diesem Mietpreis im Haushalt eine jährliche Unterdeckung in Höhe von ca. 700.000 DM ergibt; er bat die Firma Zechbau zu prüfen, inwieweit eine Mietpreisminderung durch eine Reduzierung der Raumausstattung möglich sei. Die Vertreter der Firma Zechbau erklärten, dass eine Standardreduzierung nicht ausreichen werde, die Unterdeckung auszugleichen. Außerdem stellte die Firma klar, dass der angebotene Mietpreis nur bei Anmietung der gesamten Mietfläche von 10.100 m<sup>2</sup> bzw. 11.633 m<sup>2</sup> gilt, bei Anmietung kleinerer Flächen müsse der Mietpreis neu berechnet werden.

Die Firma Zechbau bestand ferner darauf, dass in dem abzuschließenden Mietvertrag eine Wertsicherungsklausel in Abhängigkeit von dem Lebenshaltungskostenindex aufgenommen wird, während die GBI eine Mietanpassung entsprechend der Entwicklung der Vergleichsmieten vorschlug, sich damit aber nicht durchsetzen konnte. Der schon früher geäußerte Vorschlag der Firma Zechbau, durch einen Investitionskostenzuschuss der Stadt den Mietzins zu reduzieren, wurde von den Behördenvertretern abgelehnt. Im Hinblick auf den Mietbeginn erklärte die Firma Zechbau, dass von einer voraussichtlichen Bauzeit von ca. 21 Monaten auszugehen sei, nach der die mietvertragliche Nutzung erst aufgenommen werden könne. Bezüglich des Kaufvertrages erklärte Herr Backhaus, dass die Beurkundung des Kaufvertrages und die Übergabe des Objekts auf die Firma Zechbau noch im Jahre 1999 erfolgen müsse.

---

<sup>355</sup> PUA 88/174

<sup>356</sup> PUA 88/262 ff.

Mit Schreiben vom 8. November 1999<sup>357</sup> teilte die GBI dem Senator für Inneres, Kultur und Sport mit, dass die Vertragsverhandlungen mit der Firma Zechbau abgeschlossen worden seien. Danach betrage der Mietpreis für die anzumietende Fläche von 10.100 m<sup>2</sup> für die Zentralbibliothek und die Volkshochschule 17,92 DM/m<sup>2</sup>, mithin 2.171.904 DM p.a. Der Mietpreis sei mit einer Wertsicherungsklausel nach dem Lebenshaltungskostenindex versehen. Die Mietzeit betrage 30 Jahre ab Baufertigstellung.

Am 19. November 1999<sup>358</sup> wurde in einer Besprechung zwischen Vertretern des Wirtschafts-, des Finanz-, Justiz- und Kulturreports sowie der GBI das Thema Stadtbibliothek/Volkshochschule erörtert. Das Justizressort war vertreten, weil auch die Überlegungen weiter verfolgt werden sollten, ob und inwieweit die Fachgerichte in dem Bibliotheksgebäude in der Friedrich-Ebert-Straße untergebracht werden und so zu einer Finanzierung beitragen könnten. Das Wirtschaftsressort war jedoch der Meinung, dass es sinnvoller sei, die Fachgerichte im Postamt 1 zu konzentrieren, was auch vom Justizressort unterstützt wurde. Die WfG sei bereits mit der Post im Gespräch. Die GBI müsse noch prüfen, ob die Firma Zechbau verpflichtet ist, das Polizeihaus auch ohne die Zentralbibliothek/Volkshochschule zu kaufen bzw. ob Bremen zur Anmietung für die Zentralbibliothek/Volkshochschule verpflichtet ist. Zu diesen Fragen holte die GBI im April 2000, wie im Folgenden noch auszuführen ist, ein Rechtsgutachten ein.

Über eine Mietpreissenkung solle mit der Firma Zechbau weiter verhandelt werden, obwohl die Erfolgsaussichten „angesichts der positiven Bekenntnisse von Senat und Bürgerschaft zu diesem Standort“<sup>359</sup> gering seien. Zu klären sei auch, welche realistischen Erlöse für die Verkaufsobjekte der Stadtbibliothek zu erzielen sind.

Ferner wurde festgestellt, dass das Finanzierungsdefizit bei einem Konzept für die Zentralbibliothek und zusätzlich die VHS rund 600.000 DM betrage, wobei die kalkulatorische Miete für die Friedrich-Ebert-Straße als Barmiete eingerechnet sei. Dies setze jedoch eine Vermietung zum Preis von 15 DM/m<sup>2</sup> voraus. Davon könne nach Einschätzung der GBI nicht ausgegangen werden. Eine Lösung zur Deckung der Finanzierungslücke zeichnete sich nicht ab.

Im November/Dezember 1999 bereitete der Senator für Inneres, Kultur und Sport eine Senatsvorlage<sup>360</sup> in Form eines Zwischenberichts vor. Unter Bezugnahme auf die Senatsbeschlüsse vom 8. Juni 1999 betreffend die Unterbringung der Zentralbibliothek und Volkshochschule im Polizeihaus und vom 5. Oktober 1999<sup>361</sup> betreffend den Haushalt 2000/2001, mit denen der Senat gebeten hatte, die Verhandlungen über die Finanzierung abzuschließen und die Mietvertragsverhandlungen zügig durchzuführen, wurde ausgeführt, dass der Mietvertrag für die Stadt-

---

<sup>357</sup> PUA 88/462

<sup>358</sup> PUA 88/291; PUA 33/213

<sup>359</sup> PUA 33/214

<sup>360</sup> PUA 88/282/318/324/330

<sup>361</sup> PUA 33/208

bibliothek und die Volkshochschule zwischenzeitlich ausgehandelt worden sei. Die Jahresmiete betrage 2,172 Millionen DM, entsprechend 17,92 DM/m<sup>2</sup>. Demgegenüber beliefen sich die Mieteinsparungen bzw. Verkaufserlöse auf rund 1,68 Millionen DM p. a., so dass im Ergebnis eine Deckungslücke von rund 500.000 DM p.a. für die beabsichtigte Laufzeit des Vertrages von 30 Jahren bestehe. Hinzu kämen einmalige Investitionen für Ausstattungen in Höhe von rund 6,2 Millionen DM. Die voraussichtlichen Nebenkosten könnten bisher nicht beziffert werden. Im weiteren wurde auf Finanzierungsrisiken hingewiesen.

Zur Innenstadtwache wurde ausgeführt, dass die Planungen zwischen der GBI und dem Investor kurz vor dem Abschluss stünden und der Mietvertrag vorbereitet sei. Der Mietpreis betrage 17,92 DM/m<sup>2</sup>, insgesamt rund 380.000,00 DM p.a.. Die Finanzierung erfolge im Rahmen des Produktplanes Inneres. Der Abschluss des Mietvertrages setze aber voraus, dass die Anmietung für die Stadtbibliothek/Volkshochschule erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Im Abstimmungsverfahren äußerte der Senator für Finanzen eine Reihe von Änderungswünschen.<sup>362</sup> Die Senatskanzlei empfahl, den Zwischenbericht nicht als Senatsvorlage einzubringen, sondern zunächst die dargestellten Probleme zwischen den Ressorts abzuarbeiten; eine andere Vorgehensweise führe unweigerlich zu einer öffentlichen Beschädigung „Ihres Senators“.<sup>363</sup>

Anfang Januar 2000 übersandte Frau Lison Herrn Facklam eine spezifizierte Kostenberechnung für die Zentralbibliothek und die Volkshochschule.<sup>364</sup> Bis März 2000 konnte in Verhandlungen mit der Firma Zechbau der Mietpreis für die Zentralbibliothek und Volkshochschule durch Standardreduzierungen um 60.000 DM p.a. gemindert werden. Die Jahresmiete betrug nunmehr 2,112 Millionen DM p.a., entsprechend 17,43 DM/m<sup>2</sup>. Dennoch war von einem dauerhaften Defizit von rund 602.000 DM p. a. auszugehen<sup>365</sup>. Die Kosten für den Aufbau des Medienbestandes, die Erstausstattung mit Möbeln etc. wurden mit 6,4 Millionen DM beziffert, die in den Jahren 2001 bis 2005 in unterschiedlichen Teilbeträgen finanziert werden sollten. Dazu sollten 4,5 Millionen DM durch Verkaufserlöse aus Schiffsbeteiligungen der BIG und der Rest durch Erhöhung der Eckwerte bereitgestellt werden.

Am 26. Januar 2000<sup>366</sup> fand beim Senator für Inneres, Kultur und Sport mit Vertretern der Stadtbibliothek, der VHS, der GBI und der Firma Zechbau eine weitere Besprechung statt. Dabei machten die Ressortvertreter deutlich, dass die Umsetzung des Vorhabens Stadtbiblio-

---

<sup>362</sup> PUA 88/330

<sup>363</sup> PUA 88/328

<sup>364</sup> PUA 88/356 ff.

<sup>365</sup> PUA 88/399

<sup>366</sup> PUA 88/363

thek/VHS im Polizeihaus von einer gesicherten Gesamtfinanzierung abhängig sei, die zur Zeit vorbereitet werde und über die der Senat noch zu entscheiden habe.

Da die Finanzierung nicht abschließend geklärt und zudem das weitere Vorgehen Bremens in Bezug auf die Angebote der Firmen Zechbau und Weser-Wohnbau vergaberechtlich unsicher war, wurde die im Februar und März 2000 im Kulturressort vorbereitete Senatsvorlage mit Entwürfen vom 24. Februar, 6. März und 9. März 2000<sup>367</sup> nicht in den Senat eingebracht. Die Vorlage wurde jedoch in der Staatsrätelenkungsgruppe Kultur am 10. März 2000 beraten.<sup>368</sup> Die GBI sollte zunächst die Frage der rechtlichen Bindung Bremens an die Ausschreibung und Vergabe des Polizeihauses anwaltlich prüfen lassen.

Mit Schreiben vom 8. März 2000<sup>369</sup> beauftragte die GBI die Rechtsanwältin Frau Dr. Nottbusch mit der Prüfung mehrerer Fragen zum weiteren Vorgehen Bremens hinsichtlich des Ausschreibungsverfahrens.

In ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 27. April 2000<sup>370</sup> führte Frau Dr. Nottbusch aus, dass es aus rechtlicher Sicht für Bremen am sichersten sei, das Ausschreibungsverfahren durch Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit der Firma Zechbau zu den ausgeschriebenen Konditionen zu beenden. Dies entspreche der Beschlusslage des Senats. Die Firma Zechbau solle sich zur Realisierung des ursprünglichen Nutzungskonzeptes verpflichten. In einer Öffnungsklausel oder Option könne sich Bremen vorbehalten, die für die Unterbringung der Volkshochschule und der Zentralbibliothek benötigten Flächen im Polizeihaus zu marktüblichen Konditionen anzumieten. Weder der Firma Weser-Wohnbau stünde ein Schadensersatzanspruch aus dem Rechtsinstitut des Verschuldens bei Vertragsabschluss zu noch könnte die Firma Zechbau Schadensersatzansprüche geltend machen, weil sie sich in ihrem Angebotschreiben vom 5. Dezember 1996 und vom 4. Mai 1998 den Ausschreibungsbedingungen unterworfen habe.

Die Alternative, dass Bremen abweichend von der Ausschreibung mit der Firma Zechbau den Kaufvertrag abschließt und über den Abschluss eines Mietvertrages für die Zentralbibliothek und die Volkshochschule verhandelt, sei nicht zu empfehlen. Formal müsste Bremen die ursprüngliche Ausschreibung aufheben, wofür jedoch kein zulässiger Aufhebungsgrund vorliege. Ein solcher läge in Anlehnung an § 26 VOL/A oder § 26 VOB/A nur vor, wenn sich die Grundlagen der Ausschreibung im Nachhinein und unvorhersehbar wesentlich geändert hätten; eine bloße Willensänderung des Ausschreibenden reiche nicht aus. Werde eine Ausschreibung ohne

---

<sup>367</sup> PUA 33/223; PUA 88/392; PUA 88/399

<sup>368</sup> PUA 88/392

<sup>369</sup> PUA 33/229/230

<sup>370</sup> PUA 31/200 ff.



zulässigen Grund aufgehoben, stünden den Bietern Schadensersatzansprüche aus culpa in contrahendo zu. In diesem Falle hätte die Firma Weser-Wohnbau einen Anspruch auf Ersatz der nutzlos aufgewendeten Angebotskosten.

Eine andere, nicht zu empfehlende Variante zum weiteren Vorgehen bestehe darin, das Ausschreibungsverfahren noch als laufendes Verfahren zu betrachten und, sobald Bremen über die gesicherte Finanzierung für die Zentralbibliothek und Volkshochschule beschließt, auf Grund der dadurch herbeigeführten wesentlichen Veränderung der Ausschreibungsbedingungen die beiden Bieter aufzufordern, ihre Angebote mit Blick auf die geänderten Konditionen zu überarbeiten, um sodann das annehmbarste Angebot zu akzeptieren. Diese Variante könne jedoch Schadensersatzansprüche der Firma Zechbau wegen entgangenen Gewinns auslösen, da die Firma Zechbau bereits den Zuschlag in dem Ausschreibungsverfahren erhalten habe. Ein solches Vorgehen solle nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn die Firma Zechbau ihrerseits erklären würde, nicht mehr an ihrem Angebot zu den ausgeschriebenen Bedingungen festhalten zu wollen.

Die Mietvertragsverhandlungen seien erst entscheidungsreif, wenn der Senat (nach gesicherter Finanzierung endgültig) beschlossen habe, die Zentralbibliothek und die Volkshochschule im Polizeihaus unterzubringen. Sollte eine Anmietung letztlich scheitern, seien Schadensersatzansprüche der Firma Zechbau nicht zu befürchten, falls die Mietvertragsverhandlungen von Seiten Bremens unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Finanzierbarkeit geführt worden seien. Eine Vergütung für ihre Planungen könne die Firma Zechbau nur dann beanspruchen, wenn sie von Bremen beauftragt worden wäre, entsprechende Konzepte auszuarbeiten und vorzulegen, nicht aber, wenn sie dies auf eigene Veranlassung vorgenommen habe.

Im Ergebnis sollte zunächst geklärt werden, ob die Firma Zechbau an ihrem Angebot und dem Zuschlag weiterhin festhalten wolle. Wenn dies der Fall sei, sollten die Kaufvertragsverhandlungen auf der Grundlage der Ausschreibungsbedingungen zum Abschluss gebracht werden. Sollte die Firma Zechbau von ihrem Angebot Abstand nehmen, könne Bremen die Ausschreibung aufheben und das Grundstück anderweitig veräußern.

Zur Lösung der Finanzierungsprobleme wurde ab April 2000<sup>371</sup> auf Staatsräteebene erwogen, das Vorhaben Polizeihaus durch ein Treuhandmodell mit der BIG umzusetzen. Mit Schreiben vom 3. Mai 2000<sup>372</sup> und 8. Mai 2000<sup>373</sup> machte die Firma Zechbau der BIG den Vorschlag, eine gemeinsame Objektgesellschaft zu gründen, an der sich Zechbau mit 51 % und die BIG mit 49 % beteiligen sollte, die das Polizeihaus kaufen und den Umbauftrag an die Firma Zechbau

---

<sup>371</sup> PUA 88/477

<sup>372</sup> PUA 31/223

<sup>373</sup> PUA 31/227 ff.

als Generalunternehmer vergeben sollte. Dadurch könnten die aufgetretenen Finanzierungsschwierigkeiten gelöst werden. Bei Fertigstellung des Objekts sollte der Kaufpreis fällig werden. Gleichzeitig sollte die Firma Zechbau ihre Geschäftanteile der an der Objektgesellschaft an die BIG für 1,5 Millionen DM verkaufen und ausscheiden. Das Polizeihaus bliebe so im Besitz der Stadt bzw. der BIG. Zechbau sei bereit, nach ihrem Ausscheiden die Mieteinnahmen der BIG in Höhe von jährlich 3,2 Millionen DM mit einer zweijährigen Mietgarantie abzusichern.

Die Überlegung, die BIG in die Lösung des Projekts Polizeihaus einzubinden, wurden offensichtlich der Presse zugetragen. Die Bremer Nachrichten und die taz titelten am 12. Mai 2000:<sup>374</sup> „Ein Retter in der Polizeihaus-Not? ...“ bzw. „Notorius BIG soll es wieder richten - Nach dem Bahnhofsvorplatz droht der Stadt mit dem Polizeihaus ein weiterer Verkaufs-Flop. Jetzt soll die landeseigene BIG helfen - aber keiner weiß, wie das vor sich gehen soll...“

Die BIG prüfte im Auftrag des Senats, ob und unter welchen Bedingungen sie das Vorhaben unterstützen kann. Sie ließ die ihr von der Firma Zechbau überlassenen Planungsunterlagen von dem Architekten Rosenbusch überprüfen, der zu dem Ergebnis kam,<sup>375</sup> dass die von der Firma Zechbau kalkulierten Umbaukosten von 44 Millionen DM um ca. 5 Millionen DM geringer waren als bei dem Vergleichsobjekt „Kontorhaus“ Stintbrücke. Die BIG entwickelte noch zwei Alternativen, die es ermöglichten, den Umbau des Polizeihauses in einer gemeinsamen Gesellschaft mit Zechbau durchzuführen und nach Fertigstellung sowie nach Ausscheiden der Firma Zechbau das Objekt dem „Konzern Bremen“ zu erhalten.<sup>376</sup> Diese Modelle wurden jedoch im Juli 2000 verworfen.<sup>377</sup>

Stattdessen wurde überlegt, auf die Unterbringung der VHS im Polizeihaus zu verzichten. Frau Dr. Loer vom Kulturressort hielt diese Änderung des Konzepts unter fiskalischen und insbesondere unter kultur- und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten nicht für sinnvoll,<sup>378</sup> weil dadurch die Synergieeffekte und die zur Belebung der „Kulturmeile“ erwarteten 500.000 Besucher der VHS-Kurse wegfielen. Sie teilte ihre Ansicht mit Schreiben vom 25. Juli 2000<sup>379</sup> dem Finanzressort mit und bat darum, das vom Senat beschlossene Konzept nicht an einem Fehlbetrag scheitern zu lassen, der auch angesichts der desaströsen Finanzlage Bremens nicht als erheblich bezeichnet werden könne. Ihre Argumente konnten jedoch den Verzicht auf die Unterbringung der VHS im Polizeihaus nicht verhindern.

---

<sup>374</sup> PUA 61/15/16

<sup>375</sup> PUA 31/219 ff.

<sup>376</sup> PUA 31/192 ff; 31/216 ff.

<sup>377</sup> PUA 298/348

<sup>378</sup> PUA 60/174/178/184

<sup>379</sup> PUA 60/162

Auf die Tischvorlage des Senators für Inneres, Kultur und Sport vom 31. Juli 2000<sup>380</sup> beschloss der Senat am 1. August 2000,<sup>381</sup> dass er der Anmietung des Polizeihauses (nur) für Zwecke der Zentralbibliothek und der Innenstadtwache sowie der vorgeschlagenen Finanzierung zustimmt. Er bat die GBI, die Anmietungsverhandlungen mit dem Investor zügig fortzusetzen, damit nach Zustimmung der zu beteiligenden parlamentarischen Gremien ein Vertragsabschluss erfolgen kann. Ferner bat er den Senator für Wirtschaft und Häfen, die Finanzierung der notwendigen investiven Mittel für die Erstausrüstung der Zentralbibliothek in Höhe von 3 Millionen DM in den Jahren 2002 und 2003 sicherzustellen und dem Senat bis zum 29. August 2000 eine entsprechende Verschiebung der Prioritäten (Innenstadtprogramm) vorzuschlagen. Der Senat nahm in Aussicht, dass für die Multimedia-Einrichtungen der Zentralbibliothek eine Finanzierung in Höhe von 2 Millionen DM aus den Landesmitteln des T.I.M.E.-Programms erfolgt. Schließlich bat er den Senator für Inneres, Kultur und Sport, dem Senat bis zum 31. Dezember 2000 das endgültige 1+4-Konzept für die Stadtbibliothek Bremen zur Entscheidung vorzulegen. Das sich aus An- und Abmietungen ergebende Mietdefizit der Jahre 2002 und 2003 für die Zentralbibliothek in Höhe von 741.438 DM werde im Rahmen des Fonds zur Finanzierung betriebswirtschaftlich rentabler Maßnahmen vorfinanziert. Die Abfinanzierung erfolge durch den Senator für Inneres, Kultur und Sport im Rahmen des 1+4-Konzepts.

Entsprechend den Vorlagen des Senators für Finanzen vom 27. November 2000 stimmten am 8. Dezember 2000 der städtische Vermögensausschuss und die Haushalts- und Finanzausschüsse dem Verkauf des Polizeihauses auf der Grundlage des geänderten Nutzungskonzepts und der Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung zur Absicherung der Mietzahlungen zu.<sup>382</sup> Das geänderte Nutzungskonzept beinhaltete nunmehr ca. 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Dienstleistungen, 7.100 m<sup>2</sup> für die Zentralbibliothek und 1.540 m<sup>2</sup> für die Innenstadtwache.

Der Abschluss der bereits ausgehandelten Kauf- und Mietverträge verzögerte sich erneut, weil die Polizei im November und Dezember 2000 weitere Anforderungen zur Antennenanlage und an die Baubeschreibung der Firma Zechbau stellte. Mit Schreiben vom 18. Januar 2001<sup>383</sup> erinnerte die Firma Zechbau die GBI unter Darlegung der aufgetretenen Verzögerungen, den überarbeiteten Kaufvertrag und die Unterlagen für den abzuschließenden Wärmelieferungsvertrag zu übersenden. Sie wies darauf hin, dass vor Abschluss des Kaufvertrages weder der Bauauftrag vergeben noch die Baugenehmigung beantragt werden könne. Von der Stadtbibliothek und anderen ernsthaften Mietinteressenten werde sie ständig auf den Baubeginn und die Fertigstel-

---

<sup>380</sup> vgl. Entwurf vom 28.7.00 in PUA 33/252 ff.

<sup>381</sup> PUA 33/257

<sup>382</sup> PUA 223/10; II (lose) Vorlagen des SfF vom 27.11.00

<sup>383</sup> PUA 31/133 ff.

lung des Objekts angesprochen. Es müsse alles daran gesetzt werden, das Vertragswerk alsbald abzuschließen.

Der Kaufvertrag wurde schließlich am 18. Juni 2001<sup>384</sup> notariell beurkundet. Am selben Tage wurden auch der Mietvertrag für die Stadtbibliothek und der Mietvertrag für das Polizeirevier Innenstadt unterzeichnet.<sup>385</sup> Käufer und Vermieter war die von der Firma Zech Immobilien GmbH gegründete Grundstücksgesellschaft Am Wall 201 GmbH, Bremen. Gleichzeitig verpflichtete sich die Zech Immobilien GmbH in einer Patronatserklärung, die Grundstücksgesellschaft Am Wall 201 GmbH mit den nötigen finanziellen Mitteln auszustatten, damit diese ihren Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachkommen kann.<sup>386</sup>

Der Kaufvertrag enthielt im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Das Grundstück sollte zum 1. Juli 2001 geliefert werden (§ 3). Der Kaufpreis betrug 8 Millionen DM, fällig am 31. August 2001 (§ 5). Die Käuferin hatte bis zum 31. Dezember 2001 die Baugenehmigung zu beantragen, nach Vorliegen der Baugenehmigung unverzüglich mit den Bauarbeiten zu beginnen und diese binnen 30 Monaten fertigzustellen (§ 7 Abs. 1). Sie verpflichtete sich zu folgenden baulichen Maßnahmen: Errichtung von ca. 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Dienstleistungen sowie 7.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Stadtbibliothek und ca. 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Polizeirevier, Beseitigung der Innenhofbebauung und Errichtung von ca. 37 Stellplätzen in der Parkgarage sowie ca. 9 Stellplätzen für das Polizeirevier im Innenhof, Erschließung der Flächen über eine seitliche Zu- und Abfahrt zur Buchtstraße und zum Hurrelberg (§ 7 Abs. 2). Für den Fall der Nichterfüllung hatte die Käuferin eine Vertragsstrafe von 1 Million DM und ggf. Schadensersatz zu zahlen (§ 7 Abs. 4). Andererseits war die Käuferin zum Rücktritt berechtigt, falls das Umbau- und Nutzungskonzept nicht genehmigt wird (§ 7 Abs. 7). Bremen hatte ein Wiederkaufsrecht, falls die Käuferin nicht rechtzeitig mit den Bauarbeiten beginnt oder ihre Verpflichtungen aus § 7 nicht erfüllt oder das Grundstück ohne Zustimmung Bremens weiterveräußert (§ 8). Bremen räumte der Käuferin Grunddienstbarkeiten für die auf städtischem Grund befindliche Treppe am Wall sowie für die Brücke über der Buchtstraße und zu dem Nachbargebäude am Wall ein. Die Käuferin räumte der swb Norvia sowie der Bremer Telekommunikationstechnik und der Stadtgemeinde Bremen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die in dem Gebäude befindlichen Elektroanlagen und die Antennen- und Funkanlagen ein (§ 10). Die Käuferin verpflichtete sich, bis Ende 2010 die Durchleitung der Fernwärmeleitungen durch das Gebäude zu gestatten und einen Wärmelieferungsvertrag mit der Betreibergesellschaft Bremer Baubetrieb abzuschließen (§ 11). Die Käuferin verpflichtete sich, an Bremen ca. 1.500 m<sup>2</sup> Gebäudefläche für das Polizeirevier und ca. 7.100 m<sup>2</sup> für die Stadtbibliothek sowie ca. 333 m<sup>2</sup> Hoffläche mit 9 Stellplätzen langfristig zu angemessenen Be-

---

<sup>384</sup> PUA 30/42 ff.

<sup>385</sup> PUA 64/499 ff.; PUA 100/458 ff.

<sup>386</sup> PUA 31/77

dingungen zu vermieten (§ 12). Bremen seinerseits war mangels einer entsprechenden Vertragsklausel nicht verpflichtet, die vorgenannten Flächen anzumieten.

Der Mietvertrag mit der Stadtbibliothek Bremen Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen regelte im Wesentlichen den Mietgegenstand unter Bezugnahme auf den Grundrissplan und die Baubeschreibung, wonach eine Nutzfläche von 7.100 m<sup>2</sup> mit einer Abweichungstoleranz von 5 % sowie zusätzliche Verkehrsflächen für Zwecke der Zentralbibliothek vermietet wurden (§ 1), die Mietzeit von 30 Jahren ab Fertigstellung und Übernahme (§ 2), den Mietzins in Höhe von 17,31 DM/m<sup>2</sup> und die Wertsicherungsklausel (§ 3), die Betriebs- und Nebenkostenumlage (§ 4), die Kostentragung für Instandhaltung des Mietobjekts (§ 8) sowie die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf die Mieterin (§ 9).

Der Mietvertrag mit der Freien Hansestadt Bremen (Land), endvertreten durch die GBI, betreffend das Polizeirevier ist abgesehen vom Mietgegenstand und Mietzins identisch mit dem Mietvertrag der Stadtbibliothek. Gegenstand war hier die Vermietung von ca. 1.540 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss, Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie eine Hoffläche von ca. 333 m<sup>2</sup> zum Abstellen von Fahrzeugen für ein Polizeirevier (§ 1). Der monatliche Mietzins betrug 19,33 DM/m<sup>2</sup> bzw. 4,00 DM/m<sup>2</sup> für die Hoffläche (§ 3).

Die Mietverträge entsprachen weitgehend den bereits in den Jahren 1999/2000 ausgehandelten Entwürfen. In § 3 war ein mietanpassungsfreier Anfangszeitraum von vier oder fünf Jahren<sup>387</sup> jedoch nicht vorgesehen. Die GBI als Verhandlungspartner der Firma Zechbau hatte versucht, eine kürzere Vertragslaufzeit, eine niedrigere Miete und eine günstigere Mietanpassungsklausel bei ihren Verhandlungen durchzusetzen. Sie war jedoch in einer schlechten Verhandlungsposition. Hinsichtlich des Mietvertrages für das Polizeirevier bestand schon auf Grund der Ausschreibung eine Verknüpfung mit dem Kaufvertrag.<sup>388</sup> Obwohl bei dem Mietvertrag für die Stadtbibliothek eine solche Verknüpfung nicht vorlag, war der Verhandlungsspielraum der GBI eingeschränkt, weil auf Grund der öffentlichen Diskussion, der Standortentscheidung durch den Senatsbeschluss vom 8. Juni 1999 und insbesondere durch den Senatsbeschluss vom 1. August 2000 faktisch feststand, dass ein Mietvertrag für die Stadtbibliothek mit der Firma Zechbau abgeschlossen wird. Insofern stellte sich der Senatsbeschluss vom 1. August 2000 als „sehr unglücklich“ dar, als er spätere Verhandlungen über die Mietkonditionen erheblich erschwerte.<sup>389</sup> Nach Aussage der Zeugin Frademann ist, „als diese klare Entscheidung des Senats da war, die Firma Zechbau davon ausgegangen, dass beides abgeschlossen wird“<sup>390</sup>. Herr Bürgermeister Perschau hat dazu ausgeführt, dass man eine Entscheidung so lange offen lassen

---

<sup>387</sup> Backhaus 11917/5; 11919/1; PUA 88/259; 88/463

<sup>388</sup> Frademann 11906/2

<sup>389</sup> Westermann 11915/7

<sup>390</sup> Frademann 11906/7; 11907/3

müsse, bis der Mietvertrag steht. Das sei „beim Polizeihaus mit der Stadtbibliothek sträflichst vernachlässigt worden“, er habe „als einsamer Rufer in der Wüste“ immer gesagt, „lasst uns das alles diskutieren, wenn wir einen Mietvertrag haben und wissen, was uns die Sache kostet“. „Wenn wir sagen, dass wir es beschlossen haben, dann weiß doch jeder Investor, dass wir das umsetzen müssen.“<sup>391</sup>

Nachdem die Verträge abgeschlossen waren, beantragte die Firma Zechbau die Baugenehmigung. Diese wurde am 3. September 2001<sup>392</sup> im Beirat Mitte behandelt. Der Beirat begrüßte die Planung der Unterbringung der Zentralbibliothek im Polizeihaus, bedauerte jedoch, dass entgegen dem ursprünglichen Nutzungskonzept nur noch rund 600 m<sup>2</sup> für den Einzelhandel und keine Wohnungen mehr vorgesehen waren. Er bemängelte die geringe Anzahl von 49 Stellplätzen<sup>393</sup> und forderte mindestens weitere 100 Stellplätze sowie Fahrradstellplätze. Er lehnte daher den Bauantrag bis zur Nachbesserung des Stellplatzangebots ab. Trotz dieses Votums, das die Erteilung einer Baugenehmigung rechtlich nicht hindern kann, wurde die Baugenehmigung erteilt, so dass die Firma Zechbau mit den Bauarbeiten beginnen konnte. Das Projekt soll demnächst fertiggestellt werden.

---

<sup>391</sup> Perschau 12515/3/4

<sup>392</sup> PUA 31/79

<sup>393</sup> d. h. drei Stellplätze mehr als im Kaufvertrag

### **III. Polizeipräsidium in der Vahr/ Lettow-Vorbeck-Kaserne**

#### **1) Zeitpunkt und Anlass der Maßnahme**

Im Zuge der Beendigung des Ost-West-Konfliktes wurden Anfang der neunziger Jahre verschiedene Kasernenstandorte durch den Bund für anderweitige Nutzungen und ggf. für den Verkauf freigegeben. Dies galt auch für die Lettow-Vorbeck-Kaserne in Bremen-Vahr (LVK)<sup>394</sup>.

Es war schon frühzeitig angestrebt gewesen, das Polizeipräsidium in das Kasernengebäude zu verlegen<sup>395</sup>. So strebte zunächst der Senator für Kultur und Ausländerintegration schon 1992/93 eine Verlegung des Polizeigewahrsams und der Diensthundestaffel an, verbunden mit einer Räumung der Ostertorwache, um dieses Gebäude für kulturelle Zwecke nutzen zu können; die Wilhelm-Wagenfeld-Stiftung sollte das Gebäude übernehmen.<sup>396</sup> Im übrigen waren die Verhältnisse im Abschiebegewahrsam in der Ostertorwache untragbar. Auch der Gebäudezustand des alten Polizeipräsidioms entsprach nicht durchgehend den aktuellen Anforderungen, die die dort Bediensteten erwarten durften. Der Senat beriet erstmalig am 22.06.1993 eine gemeinsame Vorlage der Ressorts Inneres und Sport, Justiz, Kultur sowie Wirtschaft, Mittelstand und Technologie zum Thema „Verlegung des Polizeipräsidioms und zukünftige Nutzung des Gebäudes Am Wall 201“.<sup>397</sup> Zwischen den Ressorts Inneres und Wirtschaft, Mittelstand und Technologie herrschte Einigkeit, den Kern der Kasernenanlage für die Verlagerung des Polizeipräsidioms zu nutzen. Im übrigen sollten die Flächen gewerblich genutzt werden; gedacht war an die Gewerbeerweiterung der Betriebe an der Emil-Sommer-Straße.<sup>398</sup>

#### **2) Zuständigkeit für die Planung und Kostenberechnungen einschließlich etwaiger Alternativrechnungen**

##### **a) Zuständigkeit für die Planung**

Zur Prüfung und Vorbereitung der beabsichtigten Umnutzung waren zunächst Planungen und Berechnungen erforderlich, insbesondere auch um sich hinsichtlich der Finanzierbarkeit eines solchen Vorhabens abzusichern. Innerhalb der Planungsphase wurde nicht allein ein Ressort mit der Federführung formal bestimmt.<sup>399</sup> Zwar kam dem Innenressort als Bedarfsressort eine

---

<sup>394</sup> Vgl. PUA 42/247f.

<sup>395</sup> Überlegungen, das Kasernengelände teilweise durch die Unterbringung von Asylbewerbern und den Abschiebegewahrsam zu nutzen, wurden nicht weiter verfolgt. Vgl. nur Grotheer-Hüneke 10516/7f.

<sup>396</sup> PUA 21/21; vgl. auch PUA 92/3/175

<sup>397</sup> PUA 21/21

<sup>398</sup> PUA 42/248 und PUA 21/22

<sup>399</sup> Vgl. nur Facklam 10707/5

gewisse Federführung zu<sup>400</sup>, aber es war von Anfang an klar, dass die Finanzierung dieser Maßnahme nicht innerhalb der Haushaltseckwerte darstellbar war<sup>401</sup>. Daher wurde ein breiterer Kreis in die Überlegungen eingebunden, um auch die alternativen Möglichkeiten der finanziellen Machbarkeit eines solchen Projektes zu prüfen. Dementsprechend kam es zu einer gemeinsamen Federführung der Ressorts Inneres/Polizei, Wirtschaft/HIBEG, Finanzen und Bau<sup>402</sup>, deren Zusammenarbeit im gemeinsamen Interesse, das Projekt zügig voranzutreiben, nahezu reibungslos verlief<sup>403</sup>. Dieser Kreis verantwortete grundsätzliche Fragestellungen der Finanzierung und der Projektdurchführung; dabei lag die Verantwortlichkeit für die Koordination in erster Linie bei der HIBEG als zu diesem Zeitpunkt künftige Projektdurchführerin<sup>404</sup>.

b) Kostenschätzung des Hochbauamtes

Im Rahmen dieser Vorüberlegungen beauftragte das Innenressort, das als Bedarfsressort die Anforderungen an ein neues Polizeipräsidium benennen konnte, das Hochbauamt damit, Kostenberechnungen für den Umbau von zunächst lediglich zwei Blöcken der LVK zu erstellen.<sup>405</sup> Das Hochbauamt erstellte dementsprechend am 25.11.1993 eine Kostenschätzung für den Umbau der Blöcke II und III der Lettow-Vorbeck-Kaserne.<sup>406</sup> Die Gesamtkosten für den Umbau dieser beiden Blöcke wurden mit DM 23.839.000,-- beziffert. Die Kostenschätzung berücksichtigte entsprechend dem dem Hochbauamt erteilten Auftrag nur den Umbau der Altsubstanz, nicht auch die Kosten für einen Neubau,<sup>407</sup> der aufgrund des Raumbedarfes der Polizei Bremen für ein neues Polizeipräsidium ggf. zusätzlich zu erstellen war. Für solcherart weitergehende Planungen, an deren Erstellung das Hochbauamt ebenso wie an der Realisierung des Gesamtprojektes grundsätzlich Interesse bekundet hatte, hätten jedoch Haushaltsmittel in Höhe von DM 500.000,-- veranschlagt werden müssen<sup>408</sup>, die dem Innenressort nicht zur Verfügung standen und auch nicht zur Verfügung gestellt werden konnten. Aus diesem Grunde kam es in der Folgezeit nicht mehr zu weiteren Planungen durch das Hochbauamt<sup>409</sup>. Vielmehr ermittelte der Senator für Inneres und Sport die Kosten für das Gesamtprojekt im Wege einer Hochrechnung der vom Hochbauamt vorgegebenen Umbaukosten für die Blöcke II und III unter Berücksichti-

---

<sup>400</sup> Dr. Dannemann 10312/1

<sup>401</sup> Van Nispen 11313/4 und 11315/7; Facklam 10707/5

<sup>402</sup> Von Bock und Polach 10810/4; Facklam 10706/4, 10707/4 und 10707/5; vgl. aber auch Fischer, H. 10803/2 und 10805/2, der nur Inneres und Wirtschaft als federführende Ressorts ansah.

<sup>403</sup> Von Bock und Polach 10810/4

<sup>404</sup> Facklam 10706/4

<sup>405</sup> Von Strauß und Torney 11116/6; vgl. auch PUA 21/22

<sup>406</sup> PUA 91/2/359

<sup>407</sup> Grotheer-Hüneke 10516/9 und 10517/1; Dr. Lühge 10502/7

<sup>408</sup> PUA 91/2/383; vgl. auch Facklam 10701/5 und 10703/2

<sup>409</sup> PUA 91/2/359



gung der erforderlichen Neubaukosten. Diese Hochrechnung ergab ein zu veranschlagendes Kostenvolumen von über DM 70 Mio.<sup>410</sup>.

Noch während das Hochbauamt diesen Auftrag bearbeitete, bewarb sich mit Schreiben vom 04.11.1993 die Planungsgruppe Hagg, von Ohlen, Rüffer und Partner um eine Mitwirkung bei der Lösung anstehender Planungsaufgaben. Die Planungsgruppe wurde sodann darüber informiert, dass diese Aufgabe bereits anderweitig an das Hochbauamt vergeben worden war.<sup>411</sup>

c) Alternative Kostenberechnung der Fa. Kurt Zech GmbH

Nachdem die Kostenberechnung des Hochbauamtes als zu hoch eingestuft worden war, sollten auf der Suche nach Alternativen private Investoren in die Kostenberechnung für den Um- und Neubau der LVK eingebunden werden. So wurde im Januar 1994 zwischen Vertretern des Innenressorts und des Polizeipräsidioms mit der Fa. Zech ein Gespräch über die Möglichkeiten einer alternativen Kostenberechnung zu der des Hochbauamtes für die geplanten Umbaumaßnahmen geführt<sup>412</sup>. Eine in diesem Zusammenhang gebildete Arbeitsgruppe aus Vertretern der Polizei Bremen, des Innenressorts und der Fa. Zech<sup>413</sup> erarbeitete und konkretisierte die Planung für das in der Vahr neu zu erstellende Polizeipräsidium. Grundlage dafür war die Erstellung eines gesamten Raumprogramms, eines darauf basierenden Raumbuchs sowie der Darstellung der polizeilichen Anforderungen an die Technik mit dem Ziel, auf dieser Basis eine Kostenberechnung vornehmen lassen zu können<sup>414</sup>. Bevor diese Arbeitsgruppe konkret verwertbare Ergebnisse vorlegte, unterbreitete die Fa. Zech dem Innensenator mit Schreiben vom 17.08.1994<sup>415</sup> zunächst ebenfalls eine auf den Umbau der Blöcke II und III beschränkte auf eigenen Planungen beruhende Kostenberechnung mit einer Gesamtsumme von DM 20.297.000,--. Da diese begrenzte Kostenermittlung für die Darstellung der Gesamtkosten und für ein Finanzierungsmodell nicht ausreichte<sup>416</sup>, mündeten die Berechnungen der Fa. Zech im Anschluss an Gespräche zwischen Vertretern des Polizeipräsidioms, der Ressorts Inneres, Finanz, Wirtschaft und der Fa. Zech<sup>417</sup> schließlich in ein sogenanntes Festpreisangebot der Fa. Zech vom 21.02.1995, das die Umbaumaßnahmen sowie den Neubau mit einer Gesamtsumme von DM 48.954.000,00 bezifferte<sup>418</sup>.

---

<sup>410</sup> PUA 21/22; PUA 221/3; von Strauß und Torney 11116/7; Facklam 10701/4

<sup>411</sup> PUA 225/2-5; Facklam 10705/3f.; van Nispen 11313/3

<sup>412</sup> <sup>412</sup> PuA 92/3/69 und 92/3/7; vgl. auch van Nispen 11312/7

<sup>413</sup> Facklam 10706/4 und 10707/2

<sup>414</sup> Facklam 10707/1; siehe dazu auch Grotheer-Hüneke 10518/8

<sup>415</sup> PUA 92/3/429-432

<sup>416</sup> PUA 21/23

<sup>417</sup> PUA 234/123; 25/55 sowie 9/174

<sup>418</sup> PUA 9/174 und 25/4/132f.

Dem Ausschuss ist unklar geblieben, ob die Initiative, die Fa. Zech in die Überlegungen zur Umsiedelung des Polizeipräsidiums einzubinden, vom Innen- oder vom Wirtschaftsressort ausging.<sup>419</sup> Am 01.02.1995 bedankte sich der Innensenator van Nispen schriftlich beim Wirtschaftsminister Jäger, dass Dank der beim Wirtschaftsressort bestehenden Kontakte zu einem Investor (Fa. Zechbau und HIBEG) ein Weg gefunden werden konnte, der die Verlegung des Polizeipräsidiums in die LVK insgesamt ermöglichte<sup>420</sup>. In einem Entwurf einer gemeinsamen Senatsvorlage der Ressorts Wirtschaft, Inneres und Finanzen vom 23.02.1995 heißt es dagegen, der Senator für Inneres und Sport habe die Fa. Zech gebeten, unter Beteiligung der HIBEG für die vorgesehenen Um- und Neubauten in der Kaserne eine Kostenermittlung nach DIN 276 durchzuführen<sup>421</sup>. Laut einer weiteren gemeinsamen Senatsvorlage dieser drei Ressorts für die Senatssitzung am 14.03.95 sollte wiederum der Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie an die Fa. Zech herangetreten sein<sup>422</sup>. Es fand eine Vielzahl von Gesprächen zwischen Vertretern des Innenressorts, u.a. mit Senator van Nispen, und des Polizeipräsidiums mit der Fa. Zech statt<sup>423</sup>. Auch wurden beim Wirtschaftsminister zusammen mit der HIBEG und Vertretern der Fa. Zech Anfang 1994 grundsätzliche Erörterungen von Finanzierungsmodellen aufgenommen<sup>424</sup>.

Festgestellt werden konnte jedoch, dass der Fa. Zech kein formaler Auftrag zur Planung und Kostenermittlung hinsichtlich dieses Projektes erteilt wurde. Es wurde vielmehr nur die Bitte an sie herangetragen, eine Kostenberechnung durchzuführen.<sup>425</sup> Ein Auftrag konnte von keiner Seite erteilt werden, da der öffentlichen Hand hierfür keine Ressourcen zur Verfügung standen, insbesondere eine haushaltsmäßige Absicherung nicht gegeben war.<sup>426</sup>

Ein Vertragsverhältnis mit der Fa. Zech ist weder begründet noch verbindlich zugesagt worden<sup>427</sup>. Es war jedoch üblich, bei größeren Projekten mit Privaten über mögliche Alternativen zu reden<sup>428</sup>, wobei - wie auch hier - die Planungen auf eigenes Risiko des Unternehmens erfolg-

---

<sup>419</sup> Vgl. dazu Grotheer-Hüneke 10517/2; Prof. Dr. Haller 10111/5; van Nispen 11312/8 bis 11312/8 bis 11313/3; Facklam 10701/5f.

<sup>420</sup> PUA 225/34; 87/276

<sup>421</sup> PUA 25/64ff., 67

<sup>422</sup> PUA 8/5-13

<sup>423</sup> Vgl. nur PUA 92/3/69 und 3/72; Van Nispen 11312/7

<sup>424</sup> Facklam 10701/5

<sup>425</sup> Timm 10206/7; von Bock und Polach 10811/8; Facklam 10702/3 und 10702/7 sowie 10707/2 unter Bezugnahme auf einen Vermerk, SfF, Herrn Pottstock, vom 05.06.1996, PUA 244/346; vgl. auch van Nispen 11313/7

<sup>426</sup> Timm 10206/7

<sup>427</sup> Fischer, H. 10803/4

<sup>428</sup> Fischer, H. 10803/3; vgl. auch Facklam 10702/7

ten<sup>429</sup>. Zu diesem Zeitpunkt stand auch aufgrund der Finanzierungsfrage noch nicht einmal fest, ob der Plan, das Polizeipräsidium in die Lettow-Vorbeck-Kaserne umzusiedeln, überhaupt realisierbar sein würde. Die Erteilung eines konkreten Bauauftrages stand aus diesem Grunde denehin nicht zur Debatte. Dementsprechend konnte auch eine abschließende Entscheidung über die Vergabe eines solchen Bauauftrages noch nicht getroffen werden.<sup>430</sup>

Die Überlegungen zur Umnutzung der Lettow-Vorbeck-Kaserne und zur Umsiedelung des Polizeipräsidiums wurden auch presseöffentlich behandelt.<sup>431</sup>

Vertreter der Fa. Zech hatten, wie oben dargestellt, im Rahmen der Arbeitsgruppe zum neuen Polizeipräsidium an der Erstellung des gesamten Raumprogramms und des Raumbuchs sowie der Technikanforderungen durch das Innenressort und die Polizei Bremen entsprechend deren Bedarf mitgewirkt.<sup>432</sup> Vom Innenressort erhielt die Fa. Zech sodann als Grundlage für eine Berechnung der zu veranschlagenden Kosten dieses Projektes als Ergebnis der gemeinsamen Arbeitsgruppe das Raumprogramm<sup>433</sup> bzw. die Raumbedarfsplanungen<sup>434</sup> sowie ein Raumbuch und eine sogenannte Vorentwurfsplanung als für eine Kostenberechnung nach DIN 276 notwendige Unterlagen<sup>435</sup>. Die Fa. Zech selbst hatte aufgrund der in der Arbeitsgruppe dargelegten Informationen aus dem Innenressort und der Polizei Entwurfszeichnungen gefertigt, die Grundlage für die Preisermittlung waren.<sup>436</sup>

Zudem erhielt die Fa. Zech Unterlagen des Bundes über den Baubestand der Kaserne, ohne die eine Planung nicht möglich gewesen wäre.<sup>437</sup> Aus dem Bereich der Oberfinanzdirektion Hannover (OFD) wurden Zeichnungen<sup>438</sup> über die LVK bzw. Pläne über die baulichen Gegebenheiten herausgegeben<sup>439</sup>. Die Herausgabe der Unterlagen durch die OFD<sup>440</sup> erfolgte zu einem Zeitpunkt, als das Kasernengelände bereits entwidmet war und die Pläne demzufolge für

---

<sup>429</sup> Vgl. nur Geertz 11618/5; Keller 12120/7

<sup>430</sup> Vgl. nur Facklam 10702/7

<sup>431</sup> Prof. Dr. Haller 10112/3; vgl. nur PUA 8/2

<sup>432</sup> Siehe oben 2) a)

<sup>433</sup> Grotheer-Hüneke 10517/5; so auch Facklam 10702/5

<sup>434</sup> Timm 10206/5f.; siehe dazu auch Fischer, H. 10804/2, der sich insoweit nur auf entsprechende Gespräche zwischen Fa. Zech und Innenressort/Polizei hinsichtlich Bedarfsanforderungen bezieht.

<sup>435</sup> Grotheer-Hüneke 10517/8

<sup>436</sup> Vgl. auch PUA 9/174f.

<sup>437</sup> Timm 10206/8; Facklam 10704/1

<sup>438</sup> Steinweg 11401/3

<sup>439</sup> Steinweg 11402/1

<sup>440</sup> Steinweg 11401/4 und 11403/6

jedermann zugänglich waren, da insofern die Geheimhaltungspflicht entfiel<sup>441</sup>. Die Bundesvermögensverwaltung stellt heute sogar Pläne von Immobilien etc. ins Internet ein<sup>442</sup>.

Unterlagen zu der Kostenschätzung des Hochbauamtes hat die Fa. Zech nicht erhalten<sup>443</sup>. Auch erhielt das Unternehmen keine Unterlagen vom Senator für Finanzen, die einen Wettbewerbsvorteil bedingt hätten<sup>444</sup>.

Da es sich bei der von der Fa. Zech vorgelegten Kostenermittlung um ein Festpreisangebot handelte, war es nicht notwendig, dem Angebot eine Kostenberechnung nach DIN 276 beizufügen. Für eine haushaltsrechtlich zulässige Vergabe war es ausreichend, die Kosten für die einzelnen Gewerke so aufzuführen, dass die Kosten entsprechend DIN 276 aus dem vorgelegten Angebot ermittelbar waren.<sup>445</sup> Obwohl zu diesem Zeitpunkt noch nicht geklärt war, dass der Umbau durchgeführt werden würde und dementsprechend auch von den zuständigen Gremien keinerlei Feststellungen für die Vergabe eines entsprechenden Auftrages getroffen werden konnten, konnte auf diese Weise gewährleistet werden, dass ein prüfbares und gegebenenfalls auch belastbares Angebot vorgelegt wurde.

Eine Preisprüfung des Angebots hat es zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegeben<sup>446</sup>. Auch war zwischen den Ressorts unklar, wer die Kostenermittlung und -prüfung zu verantworten hatte. Das Finanzressort hielt mangels eigener Kapazitäten die Bauverwaltung für verantwortlich<sup>447</sup>, das Bauressort lehnte jedoch mit Schreiben vom 28.03.1995 eine Kostenverantwortung ab<sup>448</sup> und wurde auch mit einer konkreten Preisprüfung nicht beauftragt<sup>449</sup>. Nach Umwandlung des Hochbauamtes in einen Eigenbetrieb, verbunden mit dem Wegfall des Kontrahierungszwangs der Ressorts mit dem Hochbauamt, lag die Kostenverantwortung für öffentliche Baumaßnahmen nicht mehr beim Bauressort, sondern bei dem jeweiligen Bedarfsressort.<sup>450</sup> Sowohl Vertreter des Innenressorts als auch das Wirtschaftsressort inklusive HIBEG sahen sich nicht in der

---

<sup>441</sup> Lambrecht 11405/5; die Freigabe erfolgte bereits zum 01.07.1994

<sup>442</sup> Keller 10406/4

<sup>443</sup> Von Strauß und Torney 11117/4; Keller 10406/4 und 10407/2; Dr. Dannemann 10312/3

<sup>444</sup> Keller 10406/10

<sup>445</sup> Vgl. nur PUA 243/222; Grotheer-Hüneke 10517/5f.

<sup>446</sup> Vgl. nur Fischer, H. 10804/7

<sup>447</sup> Keller 10406/8; vgl. auch Dr. Dannemann 10313/1f.

<sup>448</sup> PUA 8/35

<sup>449</sup> Dr. Lüthge 10503/8; ähnlich auch von Strauß und Torney 11116/7

<sup>450</sup> Vgl. dazu Dr. Lüthge 10502/8 und 10503/3f.

Kostenverantwortung.<sup>451</sup> Die fehlende Preisprüfung erledigte sich jedoch durch Zeitablauf, da es nicht mehr zur freihändigen Vergabe des Bauauftrages kam<sup>452</sup>.

d) Finanzierung

Zur Finanzierung des Kasernenumbaus und des Flächenankaufs war schon in einer Senatsvorlage des Senators für Finanzen vom 25.11.1994 die Einbeziehung eines privaten Investors angedacht worden, der bereit wäre, vom Innenressort genutzte stadteigene Gebäude am Wall (u.a. das Gebäude des Polizeipräsidiums) zum Verkehrswert zu übernehmen<sup>453</sup>. Auch in einer gemeinsamen Vorlage des Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, des Senators für Inneres und Sport und des Senators für Finanzen für die Sitzung des Senats am 14.03.1995 sollte der für die Um- und Neubaumaßnahmen auf dem Gelände der Lettow-Vorbeck-Kaserne sich ergebende Mittelbedarf u. a. aus dem Verkauf des Gebäudes des Polizeipräsidiums Am Wall 201 zu dem durch die Kataster- und Vermessungsverwaltung ermittelten Verkehrswert von DM 8 Mio. gedeckt werden.<sup>454</sup> Dieser Finanzierungsbaustein wurde in der gemeinsamen Senatsvorlage der Ressorts Finanzen, Inneres und Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten vom 18.10.1995 fortgeschrieben.<sup>455</sup> Wegen zunächst fehlender Beteiligung des Bauressorts, mit dem sowohl die Um- und Neubaumaßnahme als auch die Nutzung zusammen mit den Fachressorts Finanz, Inneres und Wirtschaft abzustimmen waren, setzte der Senat am 24.10.1995 die Beratung bis zum 06.11.1995 aus.<sup>456</sup> In einer Anlage zur Tischvorlage für die Senatssitzung am 06.11.1995 hatte der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung zur künftigen Nutzung des Gebäudes des Polizeipräsidiums Stellung genommen<sup>457</sup>. Damit konnte der Senat darüber beschließen: Das in der Vorlage vom 18.10.1995 enthaltene Finanzierungskonzept beschloss der Senat sodann in seiner Sitzung am 06.11.1995.<sup>458</sup> Darin stimmte er dem Finanzierungsvorschlag des Senators für Finanzen über das Gesamtinvestitionsvolumen von DM 70 Mio. zum Ankauf der Gemeinbedarfsfläche sowie den Um- und Neubaukosten einschließlich der umzugsbedingten Aufwendungen des Innenressorts zu: Der Ankauf der Gemeinbedarfsfläche mit einem Volumen in Höhe von DM 15 Mio. sollte durch die Hanseatische Industrie und Beteiligungen mbH (HIBEG) gegen Kostenerstattung vorfinanziert und dieser Betrag aus dem Stadtreparaturfonds an die HIBEG zurückgeführt werden. Der Betrag von DM 15 Mio. war Bestandteil des mit dem Bund vereinbarten Kaufpreises in Höhe von DM 21

---

<sup>451</sup> Prof. Dr. Haller 10112/1

<sup>452</sup> Fischer, H. 10804/7; vgl. auch Keller 10406/9; siehe dazu 3) und 4) dieses Berichtsteils

<sup>453</sup> PUA 42/248

<sup>454</sup> PUA 8/5ff., 9

<sup>455</sup> PUA 8/30-34

<sup>456</sup> PUA 43/70; vgl. auch Dr. Lütthge 10502/9

<sup>457</sup> PUA 8/24; vgl. dazu Dr. Lütthge 10502/9

<sup>458</sup> PUA 8/20f.

Mio. für das gesamte Kasernenareal, der nach umfangreichen Vertragsverhandlungen mit dem Bund auf der Grundlage einer vom Bundesvermögensamt erstellten Bewertung des Gesamtobjektes erzielt werden konnte<sup>459</sup>. Die Um- und Neubaukosten in Höhe von insgesamt DM 49 Mio. sollten u.a. in Höhe von DM 11 Mio. aus den Veräußerungserlösen der durch die Polizei aufzugebenden Liegenschaften finanziert und dieser Betrag sollte bis zur Abwicklung der Verkäufe durch die HIBEG gegen Kostenerstattung vorfinanziert werden<sup>460</sup>. Das Kostenvolumen für den Um- und Neubau in Höhe von DM 49 Mio. basierte auf dem oben genannten Festpreisangebot der Fa. Zech<sup>461</sup>. Des Weiteren stimmte der Senat dem Konzept einer künftigen Nutzung der LVK durch Polizeidienststellen sowie der Beauftragung der HIBEG mit der Durchführung des Projektes zu.<sup>462</sup> In einem gesonderten Beschluss, ebenfalls vom 06.11.1995, stimmte der Senat dem Ankauf der Gemeinbedarfsfläche auf dem Gelände der LVK durch die HIBEG zu.<sup>463</sup>

### 3) Diskussion um eine freihändige Vergabe der Baumaßnahme

Durch den Beschluss des Senats vom 06.11.1995 war die HIBEG mit der Durchführung des Projektes betraut worden<sup>464</sup>, und deshalb maßgeblich für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zuständig<sup>465</sup>. Da ein Interesse zum einen an der zügigen Durchführung, zum anderen an der Beteiligung eines zuverlässigen privaten Partners bestand, begann die HIBEG bereits Anfang 1995<sup>466</sup>, ihre Verpflichtung zur Ausschreibung dieses Vorhabens zu prüfen<sup>467</sup>. Eine rechtlich zulässige freihändige Vergabe hätte die Fertigstellung des neuen Polizeipräsidiums beschleunigen können. Obwohl die HIBEG selbst in der Lage war, die rechtlichen Voraussetzungen des Vergabeverfahrens zu beurteilen, gab sie zusätzlich externe Sachverständigengutachten in Auftrag, um rechtlich einwandfrei agieren zu können. Der HIBEG oblag dabei auch die Prüfung, ob sie zur Ausschreibung eines solchen Bauauftrages verpflichtet war<sup>468</sup>. Die HIBEG stellte zunächst Überlegungen an, ob sie als private Gesellschaft überhaupt zur Beachtung des Vergaberechtes verpflichtet war. Die hier bestehende Unsicherheit über die Stellung einer privaten GmbH, die im Wege der Privatisierung öffentlicher Aufgaben aus der Kernverwaltung ausgegliedert worden war, sollte vorab rechtsgutachtlich geklärt werden. In einem entsprechend seitens der HIBEG in Auftrag gegebenen Gutachten konstatierten die Rechtsanwälte Dr. Heibey und Dr. Kirchhoff entgegen den ursprünglichen Vorstellungen der HIBEG, dass diese öffentliche

---

<sup>459</sup> Siehe dazu PUA 8/7 sowie 91/2/431

<sup>460</sup> PUA 8/20f.

<sup>461</sup> Vgl. auch PUA 221/3 sowie PUA 225/217

<sup>462</sup> PUA 8/20f.

<sup>463</sup> PUA 8/22

<sup>464</sup> PUA 8/21

<sup>465</sup> Vgl. dazu Facklam 11407/1

<sup>466</sup> Vgl. PUA 234/124, 126f.; 254/60f.

<sup>467</sup> Fischer, H. 10803/9 und 10804/1; Facklam 11407/4

<sup>468</sup> Vgl. dazu PUA 228/19; 234/125 sowie PUA 21/23

Auftraggeberin war.<sup>469</sup> Entsprechend ihrer Verpflichtung, öffentliches Vergaberecht zu beachten, überprüfte die HIBEG sodann ihre Ausschreibungspflicht entsprechend der VOB/A. In der Senatsvorlage<sup>470</sup> vom 08.03.1995 für die Sitzung des Senats am 14.03.1995 wurde neben Fragen des Grundstückserwerbs und der Finanzierung für die geplanten Investitionen noch keine Aussage zur Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahme getroffen, da in diesem Stadium der Vorüberlegungen die konkrete Umsetzung noch nicht thematisiert werden musste<sup>471</sup>.

Für die freihändige Vergabe gab es nach der VOB/A zwei Ansatzpunkte: Die Dringlichkeit und die Geheimhaltung.

Eine freihändige Vergabe der Bauleistung ohne förmliches Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teil A (VOB/A), wegen der Dringlichkeit der Leistung nach § 3 Ziff. 4 Buchstabe d) VOB/A, Abschnitt 1, und § 3 a Ziff. 5 Buchstabe d) VOB/A, Abschnitt 2, wurde nicht weiter verfolgt. Zwar wurde als Grund für die Nichteinhaltung der Bewerbungs- und Angebotsfristen die dringende Notwendigkeit der Verlegung des Polizeigewahrsams aus der Ostertorwache angeführt<sup>472</sup>, um vormals unhaltbare Zustände zu beenden. Jedoch wurden für die vorübergehende Verlegung des Polizeigewahrsams alternative Lösungsansätze gefunden<sup>473</sup>. Im Übrigen stand die Verlegung des Polizeigewahrsams im Zusammenhang mit der damit verbundenen, vom Senator für Kultur- und Ausländerintegration beabsichtigten Nutzung der Ostertorwache und der Verlagerung der Wagenfeld-Stiftung, die bereits seit 1992 und 1993 in der Diskussion war<sup>474, 475</sup>. Eine besondere Dringlichkeit konnte daher zu diesem Zeitpunkt nicht mehr geltend gemacht werden.<sup>476</sup>

#### Geheimhaltung

Als weitere Ausnahme zu einer öffentlichen Ausschreibung wurde daraufhin der Ausnahmetatbestand der Geheimhaltung gemäß § 3 Ziff. 4 Buchstabe f) VOB/A, Abschnitt 1, geprüft, nach dem bei Vorliegen von Geheimhaltungsgesichtspunkten auf eine öffentliche Ausschreibung verzichtet werden kann. Die Prüfung dieses Tatbestandes drängte sich für den Neubau eines großen Polizeipräsidiums geradezu auf.

---

<sup>469</sup> Vgl. PUA 187/74, 78ff.

<sup>470</sup> PUA 8/5ff., 9

<sup>471</sup> Van Nispen 11316/10; vgl. auch ders. 11317/3

<sup>472</sup> Vgl. PUA 225/272

<sup>473</sup> PUA 225/272

<sup>474</sup> Vgl. PUA 21/21; PUA 92/3/175

<sup>475</sup> PUA 217/389

<sup>476</sup> Eine ausführliche Darstellung zur Problematik der Ostertorwache findet sich im Berichtsteil Polizeihaus Am Wall

Im Rahmen der Prüfung der Sicherheits- und Geheimhaltungsbedürftigkeit wies Herr Lohse, Polizeipräsidium/Leiter des Polizeiführungsstabes, in einem Schreiben vom 17.02.1995 an den Senator für Finanzen, Herrn Keller, darauf hin, dass Teilbereiche der zu nutzenden Räumlichkeiten als Sicherheitsbereiche im Sinne der Verschlussachenanweisung für das Land Bremen (VSA) einzustufen seien und daneben auch bestimmte technische Installationen im Sinne der COMSEC-Vorschriften eingestuft werden müssen und deshalb nur einem bestimmten besonders geprüften Personenkreis bekannt sein dürften.<sup>477</sup> Aufgrund dessen waren also auch schon während der Hochbaumaßnahme Vorentscheidungen für bestimmte nachträgliche technische Installationen zu treffen, an denen nicht jeder mitwirken konnte<sup>478</sup>. Hierzu führte Herr Facklam in seiner Zeugenaussage aus, dass nicht erst dann, wenn eine Hochbaumaßnahme beendet worden ist, die Fragestellung der Sicherheitsrelevanz aufgeworfen werden darf, sondern im Grunde schon dann, wenn der Architekt die Frage zu beantworten hat, an welcher Stelle eines Komplexes zum Beispiel sicherheitsrelevante Räume errichtet werden sollen. Hier müsse dann die Frage gestellt werden, wie diese sicherheitsrelevanten Räume gegenüber anderen Räumen abgeschottet werden können. Solche Überlegungen zögen sich im Grunde genommen durch den gesamten Hochbau.<sup>479</sup>

Aufgrund der Informationen von Herrn Lohse zur Geheimhaltung wollte sich die HIBEG durch externen Sachverstand rechtlich dahingehend absichern, inwieweit diese Geheimhaltungsaspekte tatsächlich eine freihändige Vergabe gestatten würden. Im Auftrag der HIBEG erstellte Rechtsanwalt Prof. Dr. Ganten am 23.02.1995 daraufhin ein Gutachten zur Frage der zulässigen freihändigen Vergabe<sup>480</sup>. Der Gutachter begründete die Nichtanwendbarkeit der EG-Baukoordinierungsrichtlinie und damit der in der VOB/A, Abschnitt 2, geregelten sog. a-Paragraphen unter ausdrücklicher Bezugnahme auf das Schreiben von Herrn Lohse vom 17.02.1995<sup>481</sup>. Er kam zu dem Ergebnis, dass wesentliche Sicherheitsinteressen des Staates es erforderten, von den Verfahrensvorschriften des § 3 a VOB/A abzusehen, weil eine Beteiligung mehrerer Unternehmen am Vergabeverfahren auch eine Aufklärung über sicherheitsrelevante Sachverhalte in größerem Rahmen erforderte und dies aus Geheimhaltungsgründen gerade vermieden werden sollte. Diese Bedingungen, die bereits die a-Paragraphen der VOB/A unanwendbar machten, hielt er für ausreichend, nach dem Vergaberecht eine freihändige Vergabe

---

<sup>477</sup> PUA 225/269; dies wurde seinerzeit auch nicht diskutiert, vgl. dazu ein Schreiben von Herrn Lohse vom 09.10.2002 auf Anfrage der Ausschussassistentin vom 02.10.2002. Vgl. dazu Lücken 11306/9f.; vgl. auch ders. 11304/8f., der das Schreiben auch nicht dahingehend interpretieren kann, dass es sich um einen Bereich von 100 bis 150 qm gehandelt haben soll.

<sup>478</sup> Facklam 11408/4

<sup>479</sup> Facklam 11410/6f.

<sup>480</sup> PUA 8/42-46

<sup>481</sup> So bestätigt durch den Zeugen Facklam 11407/2



zuzulassen<sup>482</sup>. Bei seiner Einschätzung ging Prof. Dr. Ganten von einem Verhältnis von geheimhaltungsbedürftigen und nicht geheimhaltungsbedürftigen Flächen von ungefähr 50 zu 50 aus<sup>483</sup>. Im Rahmen seiner Begutachtung informierte sich Prof. Dr. Ganten über die tatsächlichen Gegebenheiten sowohl bei Vertretern der Polizei, als auch bei Herrn Hundsdörfer von der Fa. Zechbau, die mit der Polizei an der Raumbedarfsplanung mitgewirkt hatte. Diese Gespräche dienten der Aufklärung von tatsächlichen Voraussetzungen seiner rechtlichen Prüfung. Nach seiner Aussage wurde Prof. Dr. Ganten von der Auftraggeberin, der HIBEG, namentlich Herrn Fischer, kein bestimmtes Ergebnis seiner Prüfung vorgegeben<sup>484</sup>. Bei seiner unabhängigen und neutralen rechtlichen Würdigung war für ihn jedoch erkennbar, dass die HIBEG ein Interesse hatte, den Auftrag freihändig zu vergeben<sup>485</sup>.

Auf dieser gutachterlichen Grundlage sah die HIBEG die Möglichkeit, an der Durchführung der Baumaßnahme ohne Ausschreibung festzuhalten.

Gegen die freihändigen Vergabe wurden vom Rechnungshof, der Architektenkammer und schließlich von der Europäischen Kommission Bedenken angemeldet. Dieser Streit wurde über die Presse öffentlich diskutiert<sup>486</sup>.

Der Rechnungshof hatte mit Schreiben vom 28.03.1995 angefragt, welche Ausschreibungs- und Vergabeart für die Bauleistungen der Umbaumaßnahme beabsichtigt und ob ein Bauunternehmer ohne vorangegangenen Wettbewerb bereits vorbestimmt war<sup>487</sup>. Die Architektenkammer, vertreten durch ihren Präsidenten, Herrn Turk, wandte sich mit Schreiben vom 04.07.1996 an den Senat der Freien Hansestadt Bremen, an die Fachressorts Inneres, Wirtschaft und Bau, Verkehr und Stadtentwicklung sowie an die Kommission der Europäischen Gemeinschaften<sup>488</sup>. Die Kammer sah bei einem Absehen von einer öffentlichen Ausschreibung übergeordnetes EG-Vergaberecht als verletzt an<sup>489</sup>. Sie war der Ansicht, dass der ganz überwiegende Teil der Baumaßnahmen keinen Geheimhaltungsvorschriften unterworfen war<sup>490</sup> und forderte die EG-Kommission auf, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die bevorstehende Auftragsvergabe zu verhindern<sup>491</sup>. Zur Absicherung ihrer Rechtsauffassung hatte die Architektenkammer

---

<sup>482</sup> PUA 8/44f.

<sup>483</sup> Prof. Dr. Ganten 11416/5

<sup>484</sup> Prof. Dr. Ganten 11415/6

<sup>485</sup> Prof. Dr. Ganten 11415/3 und 11417/3

<sup>486</sup> Vgl. nur PUA 8/67; PUA 94/6/79

<sup>487</sup> PUA 8/17

<sup>488</sup> PUA 8/64-66; siehe dazu auch Turk 11419/2 und 11421/1

<sup>489</sup> PUA 8/64

<sup>490</sup> PUA 8/65

<sup>491</sup> PUA 8/66

Rechtsanwalt Dr. Hoeft zur Abfassung einer rechtlichen Stellungnahme beauftragt. Zusammenfassend kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Ausnahmetatbestände der Dringlichkeit und Geheimhaltung nicht vorlagen. Nach Auffassung des Rechtsanwaltes Dr. Hoeft war hinsichtlich der in den Vorschriften so bezeichneten Geheimhaltung in erster Linie an militärische Bauobjekte gedacht. Außerdem würde die Geheimhaltung dann hinfällig werden, wenn ein eventueller Generalunternehmer nach Zuschlagserhalt die einzelnen Gewerke selber aus-schreiben würde<sup>492</sup>. Nach Rechtsanwalt Dr. Hoeft müssten die bezeichneten Geheimhaltungs-vorschriften Rechtsvorschriften mit Außenwirkung sein, die mehr als rein intern wirkende Ver-waltungsvorschriften wie die Verschlussachenanweisung seien, da der öffentliche Auftragge-ber diese jederzeit ändern könne<sup>493</sup>.

Wegen der Bedenken des Rechnungshofes und der Architektenkammer wurden Gespräche im Bedarfsressort und bei der HIBEG geführt, um den Sachverhalt abschließend aufzuklären. Bei einer Besprechung am 10.07.1996 zwischen Vertretern des Innenressorts und des Polizeipräsi-diums, versuchte man, das Ausmaß der sicherheitsrelevanten Flächen genauer zu bestimmen.

Das in dieser Sache von Herrn Lohse verfasste Schreiben vom 17.02.1995 wurde von Vertre-tern des Polizeipräsidiums dahingehend ausgelegt, dass von den insgesamt 16.000 qm Büro-fläche, die zu erstellen waren, ein Bereich von nur 100 bis 150 qm als sicherheitsrelevant ein-gestuft werden konnte<sup>494</sup>. Eine solch geringe Fläche würde nicht den gesamten Bau als Ge-heimhaltungspflichtig qualifizieren. Erst der spätere Einbau von technischen Geräten sollte durch spezielle, sicherheitsüberprüfte Firmen und nicht durch den Bauunternehmer für das Ge-bäude erfolgen. Insoweit wurden also dem gesamten Bau in dieser Sitzung keine sicherheits-empfindlichen Belange beigemessen.

Mit diesen Erkenntnissen wurde am folgenden Tag, 11.07.1996, ein Gespräch beim Senator für Inneres geführt. Neben Vertretern des Innenressorts unter Beteiligung des Innensensors Bortt-scheller und des Staatsrates von Bock und Polach waren hier auch Vertreter der Ressorts Fi-nanz, Wirtschaft/HIBEG, Bau und der Polizei anwesend. Das Innenressort brachte zunächst seine oben angeführte Auffassung bezüglich der Geheimhaltung vor<sup>495</sup>. Dabei stützte es sich auf die bisher bekannten Fakten zu den Geheimhaltungsaspekten. Der vom Bauressort hinzu-gezogene Baurechtsexperte, Herr Prof. Zantke, brachte daraufhin vor, dass nicht eine bestimm-te Größe der Fläche eine Geheimhaltung begründen würde, sondern die Tatsache, dass über-haupt ein Teil der Maßnahme als geheim einzustufen sei. Dieses neu in die Diskussion ge-brachte Argument überzeugte daraufhin auch die Vertreter des Innenressorts und der Polizei. Herr Prof. Zantke war in dieser Runde, in der außer ihm keine Baufachleute vertreten waren,

---

<sup>492</sup> PUA 94/6/101

<sup>493</sup> Dr. Hoeft 11515/1, 11515/3-6

<sup>494</sup> PUA 26/160; siehe dazu Pleister 11309/3

<sup>495</sup> PUA 94/6/41; 21/35

der einzige ausgewiesene Experte. Angesichts dessen hielt die Polizei und das Innenressort ihre Position nicht mehr aufrecht.<sup>496</sup>

Polizeipräsident Lücken, der an dieser Besprechung vom 11.07.1996 nicht teilgenommen hatte und damit die aktuellen Fakten zu der Geheimhaltungsdiskussion nicht kannte, wandte sich somit mit der ursprünglichen Position an die Presse<sup>497</sup>. Dies führte daraufhin in der Presse zu Missverständnissen, da Innensenator Borttscheller die neuen Erkenntnisse presseöffentlich bekräftigte, dass der Gesamtauftrag nicht ausgeschrieben werden müsse, da der Auftrag als ganzes und nicht etwa einzeln in Gewerke aufgeteilt vergeben werde und ein Teil der Arbeiten unter Geheimhaltungsvorschriften falle<sup>498</sup>.

Diese Auffassung wurde vom Senat getragen. Mit Beschluss vom 16.07.1996<sup>499</sup> stimmte der Senat auf der Grundlage einer Tischvorlage der Ressorts Finanz und Inneres vom 12.07.1996<sup>500</sup> der freihändigen Vergabe des Bauauftrags durch die HIBEG zu.

Ende Juli 1996 wurden dann die Sicherheitsbereiche im Sinne der VS-Anweisung von Polizeirat Pusch verbindlich auf eine Fläche von 4.700 qm eingegrenzt: Die technischen Einrichtungen in diesen Bereichen sowie die hierfür notwendigen baulichen Voraussetzungen wurden als sicherheitsrelevant angesehen<sup>501</sup>. Darüber hinaus wurden bestimmte technische Installationen als „Geheim“ im Sinne der VS-Fernmelderichtlinien (COMSEC) eingestuft<sup>502</sup>. Diese neue Flächenangabe erfolgte infolge einer nachträglichen vom Innenressort in Auftrag gegebenen Prüfung<sup>503</sup> und wurde vom Innenressort so übernommen<sup>504</sup>. Dabei war das Innenressort auf die Angaben und den Sachverstand der Polizei angewiesen, da das Ressort den Sachverhalt insbesondere hinsichtlich der technischen Anforderungen nicht beurteilen konnte.

Ungeachtet der genannten Senatsentscheidung hielt die Vergabepflichtstelle beim Wirtschaftsminister, Herr Zedel, eine weitere Sachaufklärung für angezeigt<sup>505</sup>. Nach Herrn Zedels Ansicht überzeugte die Argumentation zur Geheimhaltung schon deshalb nicht, als bspw. sogar das Bundeskanzleramt EU-weit ausgeschrieben worden war. Herr Zedel war der Auffassung, er

---

<sup>496</sup> Pleister 11309/5 und 11310/1 sowie 11311/1 bis 4; vgl. auch Pleister 11311/2-4

<sup>497</sup> PUA 26/134

<sup>498</sup> PUA 8/67

<sup>499</sup> PUA 94/6/71 c

<sup>500</sup> PUA 8/57-62

<sup>501</sup> Siehe einen Besprechungsvermerk vom 31.07.1996, PUA 25/168, sowie ein Schreiben von Herrn Pusch an Inneres vom 31.07.1996, PUA 25/169f.

<sup>502</sup> PUA 25/169f.

<sup>503</sup> Lücken 11307/3-5

<sup>504</sup> Facklam 11408/1f.; keine Kenntnis vom Grund der geänderten Größenordnung hatte der Zeuge Pleister 11310/3

<sup>505</sup> PUA 94/6/83f.

habe als Vergabeprüfstelle die Meinung der Hausspitze des Wirtschaftsressorts nicht teilen müssen, da die Vergabeprüfstelle nicht in die behördliche Hierarchie eingegliedert sei, sondern unabhängig vom Ressort tätig wäre.<sup>506</sup> Jedoch räumte Herr Zedel auch ein, dass die Eingliederung der Vergabeprüfstelle in das Ressort nicht eindeutig geklärt gewesen sei und hinsichtlich der Unabhängigkeit der Vergabeprüfstelle auch andere Meinungen im Ressort vertreten würden<sup>507</sup>. Dementsprechend hatte auch der zuständige Abteilungsleiter als Vorgesetzter des Herrn Zedel im Rahmen der behördlichen Hierarchie mit der notwendigen behördeninternen Kontrolle in Übereinstimmung mit der Rechtslage agiert<sup>508</sup>.

Am 12.09.1996 fand in Vorbereitung der Sitzung der VOB-Stelle des Landes Bremen vom selbigen Tag, die sich mit den Bedenken der Architektenkammer zur freihändigen Vergabe auseinandersetzte, ein Gespräch im Innenressort statt. Bei dieser Vorbesprechung hielt die Polizei auf der Linie der Besprechungsergebnisse von Ende Juli 1996 daran fest, dass für die reinen Baumaßnahmen keine Geheimschutzbedürfnisse bestanden, sondern lediglich technische Einrichtungen einer Einstufung nach der VS-Anweisung bzw. den VS-Fernmelderichtlinien unterlagen<sup>509</sup>. Diese Auffassung fand jedoch nicht Eingang in die nachfolgende Sitzung der VOB-Stelle, auf der lediglich die Architektenkammer noch einmal ihre Auffassung vortrug, dass die freihändige Vergabe an einen Generalunternehmer mit Geheimhaltungsvorschriften unzutreffend sei<sup>510</sup>. In dieser Sitzung wurde das Thema aber nicht abschließend besprochen, sondern im Hinblick auf ein weiteres durch die HIBEG in Auftrag gegebenes Gutachten vertagt. Die HIBEG hatte sich durch die von der Architektenkammer am Ganten-Gutachten geäußerte Kritik veranlasst gesehen, ein weiteres Gutachten einzuholen.

Dieses weitere, am 23.10.1996 von den Rechtsanwälten Dr. Kirchhoff und Dr. Heibey verfasste Gutachten erklärte die EG-Baukoordinierungsrichtlinie, die Vergabeverordnung und die Paragraphen der VOB/A, 2. Abschnitt, wegen des Ausnahmetatbestandes der Geheimhaltung für nicht anwendbar. Das Gutachten ging dabei von einem Sicherheitsbereich von 4.700 qm von insgesamt 10.000 qm aus und kam zu dem Ergebnis, dass knapp die Hälfte der zu nutzenden Fläche auf Sicherheitsbereiche entfiel. Die Offenlegung vertraulicher Bauunterlagen sei schon deshalb nicht mit Sicherheitsbelangen vereinbar, da das Polizeipräsidium Bremen auch besondere Aufgaben des Landeskriminalamtes wahrnehme, die in anderen Bundesländern in

---

<sup>506</sup> Zedel 12002/3 bis 6

<sup>507</sup> Zedel 12002/5f.

<sup>508</sup> Vgl. die Bekanntmachung über die Zuständigkeiten von Behörden in Nachprüfungsverfahren für öffentliche Aufträge nach dem Haushaltsgrundsätzegesetz und der Nachprüfungsverordnung vom 10.10.1995, PUA 275/727; vgl. dazu Timm 11818/1 bis 3

<sup>509</sup> PUA 25/185; 255/37

<sup>510</sup> PUA 103/130; vgl. dazu Wichern 11501/3f.

den Innenministerien bzw. von der Landesregierung wahrgenommen würden.<sup>511</sup> Die Wahrnehmung von Aufgaben des Landeskriminalamtes sowie bestimmter sicherheitsrelevanter Aufgaben erfordere besondere, vertrauliche Baumaßnahmen. Somit handele es sich um ein Bauvorhaben, bei dem den Sicherheits- und Geheimhaltungsaspekten ganz besondere Bedeutung zukomme. Das Bauvorhaben könne folglich nicht mit der Errichtung eines Polizeipräsidiums einer anderen Großstadt gleichgesetzt werden, das nur die üblichen Funktionen wahrnehme.<sup>512</sup> Zudem war nach Auskunft des Zeugen Dr. Heibey die freihändige Vergabe wegen Geheimhaltung an einen Generalunternehmer (GU) unschädlich, da der GU zwar Subunternehmer heranzieht, aber nicht verpflichtet ist, eine Ausschreibung zu machen<sup>513</sup>.

In einer weiteren Sitzung der VOB-Stelle am 13.11.1996, auf die anlässlich des weiteren Gutachtens vertagt worden war, stimmte die VOB-Stelle schließlich der freihändigen Vergabe zu, mit der Prüfungsempfehlung an den Auftraggeber, ob noch andere Auftragnehmer als Generalunternehmer in Frage kämen<sup>514</sup>. Herr Prof. Zantke hatte sich in der Diskussion dafür ausgesprochen, dass die vom Staatsrat des Inneren erklärte erforderliche Geheimhaltung von der VOB-Stelle nicht angezweifelt werden könne<sup>515</sup>. Die Architektenkammer vertrat keine andere Auffassung, sondern stimmte ebenfalls zu.

Die Europäische Kommission kritisierte als Reaktion auf das oben genannte Schreiben der Architektenkammer, dass die Baukoordinierungsrichtlinie wegen Geheimhaltungsbelange der Baumaßnahme nicht angewendet werden sollte, da es sich um ein einfaches Bürogebäude handele. Das Hamburger Gutachten vom 23.10.1996 wurde als sog. Gefälligkeitsgutachten bezeichnet. Das Bundeswirtschaftsministerium bat insoweit mit Schreiben vom 25.11.1996 das bremische Wirtschaftsressort zur Vermeidung eines Vertragsverletzungsverfahrens gegen die Bundesrepublik Deutschland, die notwendigen Maßnahmen einzuleiten<sup>516</sup>. Obgleich der Senat an seiner Auffassung, dass die freihändige Vergabe rechtlich zulässig ist, festhielt<sup>517</sup>, beschloss der Senat am 25.02.1997 eine beschränkte Ausschreibung im nicht offenen Verfahren zur Einholung eines Finanzdienstleistungsangebotes<sup>518</sup>. Der Senat wollte damit eine rechtliche Auseinandersetzung mit der EU-Kommission vermeiden, da er es mit Blick auf den Ruf der Freien Hansestadt Bremen, der unter der Vulkan-Krise gelitten hatte, für opportun hielt, einen Streit mit

---

<sup>511</sup> PUA 8/87-107; vgl. dazu Dr. Heibey 11518/8f.

<sup>512</sup> PUA 8/102

<sup>513</sup> Dr. Heibey 11518/2f.

<sup>514</sup> PUA 8/109-111; vgl. dazu auch Geertz 11617/3; Fischer, H. 11601/3 und 11602/4

<sup>515</sup> PUA 8/109-111; vgl. dazu auch PUA 255/39; siehe dazu Wichern 11503/5-10 sowie von Bock und Polach 11507/1f.

<sup>516</sup> PUA 94/6/209f.

<sup>517</sup> PUA 221/5

<sup>518</sup> Siehe dazu nachfolgend unter 4) a); vgl. dazu auch PUA 246/693 und 225/210

der Europäischen Kommission zu vermeiden.<sup>519</sup> Das im Januar 1997 eingeleitete Vertragsverletzungsverfahren<sup>520</sup> wurde mit Beschluss vom 24.06.1998 wieder eingestellt<sup>521</sup>.

#### 4) Ausschreibung eines Finanzdienstleistungsmodells

##### a) Entwicklung des Modells

Mit Beschluss vom 25.02.1997 bat der Senat den Senator für Finanzen, die HIBEG zu beauftragen, eine beschränkte Ausschreibung im nicht offenen Verfahren zur Einholung eines Finanzdienstleistungsangebotes nach EU-weiter Bekanntmachung mit dem Ziel der Errichtung eines Polizeipräsidiums durchzuführen<sup>522</sup>. Das Modell sah vor, dass der Bau und die Finanzierung anders als ursprünglich vom Innenressort beabsichtigt nicht durch die HBEG, sondern durch eine von der Freien Hansestadt Bremen unabhängige Investmentgesellschaft erfolgte. Die Investmentgesellschaft sollte die Um- und Neubaumaßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung nach den Vorgaben des Senators für Inneres auf der Gemeinbedarfsfläche der LVK durchführen. Die HIBEG sollte als Eigentümerin des Grundstücks der Investmentgesellschaft ein Erbbaurecht an dem Grundstück einräumen. Über das fertiggestellte Objekt sollte zwischen HIBEG und Investmentgesellschaft ein Leasingvertrag mit Ankaufsoption geschlossen werden, mit dem der HIBEG als Leasingnehmerin das Recht zur Weitervermietung an die Stadtgemeinde Bremen eröffnet werden sollte.<sup>523</sup> Die erfolgte Ausschreibung der Finanzdienstleistungen war damit, was den Senat, die parlamentarischen Gremien und die Verwaltung angeht, in einem transparenten Verfahren gelaufen<sup>524</sup>.

Die Baumaßnahme wurde aus Kosten- und Zeitgründen nicht ausgeschrieben<sup>525</sup>, zumal die gewählte Ausschreibungsart vergaberechtlich einwandfrei war, das Finanzdienstleistungsmodell aus Gründen der geänderten Auffassung der Finanzverwaltung aus steuerrechtlichen Gründen optimal auf die bestehende Lage passte und im Übrigen die beschränkte Ausschreibung auch notwendigen Geheimhaltungsbelangen Rechnung trug.

So wurden die Ausschreibungsunterlagen, die auch die von dem IPS-Planungsbüro<sup>526</sup> erarbeitete funktionale Leistungsbeschreibung beinhalteten, erst nach entsprechender Überprüfung der interessierten Firmen an diese versandt. Für eine öffentliche Ausschreibung der Baumaßnahme fehlte auch eine planerische Grundlage. Auf die von der Fa. Zech erstellten Planungsun-

---

<sup>519</sup> Vgl. zum Ganzen auch Prof. Dr. Haller 12105/4

<sup>520</sup> Vgl. PUA 94/6/221

<sup>521</sup> PUA 274/256

<sup>522</sup> PUA 8/133

<sup>523</sup> PUA 8/152

<sup>524</sup> Dr. Dannemann 12016/8

<sup>525</sup> Vgl. nur Prof. Dr. Haller 12105/3

<sup>526</sup> Siehe dazu unten 4) c)

terlagen, die diese auf eigenes Risiko und eigene Rechnung entwickelt hatte<sup>527</sup>, konnte nicht zurückgegriffen werden, da das Unternehmen nicht bereit war, die Unterlagen zur Verfügung zu stellen<sup>528</sup>. Das somit vorzuschaltende Verfahren zur Ausschreibung der Entwurfsplanung und Erstellung von Planungsunterlagen wäre mit Planungsmitteln in Höhe von DM 2 Mio. verbunden gewesen, die der Haushaltsgesetzgeber hätte bereitstellen müssen<sup>529</sup>. Damit wäre das vom Senat am 06.11.1995 beschlossene Finanzierungskonzept, an dem festgehalten werden sollte, zumal die Mittel von DM 55 Mio. mit Beschluss der Finanzdeputation vom 21.06.1996 bereitstanden<sup>530</sup>, nicht mehr einzuhalten gewesen<sup>531</sup>. Zudem hätten Planung und Ausschreibung nach einem Vermerk von Prof. Zantke vom 08.07.1996 einen Zeitverlust von mindestens 5 bis 6 Monaten bedeutet<sup>532</sup>; die Investorenlösung sollte hingegen den Beginn der Baumaßnahmen bereits ab Mitte bis Ende Juli 1997 sichern und somit die Fertigstellung des künftigen Polizeipräsidiums bis Anfang 1999 gewährleisten<sup>533</sup>.

Die beschränkte Ausschreibung erfolgte ohne Vorfestlegung auf einen bestimmten Investor<sup>534</sup>. Es war kein geschlossenes, vorgeprägtes Verfahren. Es bestand für alle interessierten Unternehmer die Chance, mit dem Projekt noch einmal neu zu beginnen<sup>535</sup>.

Neben mehreren Finanzdienstleistungsunternehmen waren als Bauunternehmer die Fa. Zech, die Fa. August Prien und die Bietergemeinschaft aus Conradi & Stieda Bremen, MBN Bau AG, Bernhard Kathmann GmbH & Co. KG an dem Verfahren beteiligt<sup>536</sup>.

#### b) Eröffnungstermin

Nach Veröffentlichung des Auftragsgegenstandes am 08.03.1997 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften<sup>537</sup> bewarben sich bis zur Einsendefrist 13 Bieter um Teilnahme am Ausschreibungsverfahren. Dieses beschränkt öffentliche Ausschreibungsverfahren gab dann Gelegenheit, eine vorherige Überprüfung der Bieter auch aus Gründen der Geheimhaltung durchzuführen. Nach dieser Überprüfung wurden die Unterlagen im Anschluss an

---

<sup>527</sup> Ein Ersatz der Planungskosten erfolgte nicht, siehe oben unter 2) c)

<sup>528</sup> Vgl. PUA 225/207 und PUA 225/217

<sup>529</sup> PUA 8/151f.; siehe dazu Dr. Dannemann 12016/7

<sup>530</sup> PUA 96/8/4 und PUA 25/93

<sup>531</sup> PUA 8/152-154

<sup>532</sup> PUA 225/207; vgl. dazu bestätigend Fischer, H. 10803/6f.

<sup>533</sup> PUA 8/152

<sup>534</sup> Vgl. nur Fischer, H. 11603/6; Mohr 12405/6

<sup>535</sup> Prof. Dr. Haller 12105/6

<sup>536</sup> vgl. PUA 27/172

<sup>537</sup> PUA 25/205

einen Beschluss der Finanzdeputation am 18.04.1997 an alle 13 Bieter versandt<sup>538</sup>. Insgesamt hatten also 13 Bieter die Chance sich an dem offenen Verfahren zu beteiligen. Die Angebote waren bis zum 29.05.1997 um 10 Uhr bei der HIBEG in einem verschlossenen Umschlag einzureichen. Bis zu diesem Termin gingen 7 Umschläge ein, die mit den Ziffern 1 bis 7 versehen waren. Dass auf dem Protokoll der Verdingungsverhandlung am 29.05.1997 bei der Anzahl der Angebote die Zahl 8 durchgestrichen und durch die Zahl 7 ersetzt worden ist<sup>539</sup>, ist auf ein Versehen bzw. auf eine zunächst erfolgte falsche Übermittlung in der (Vor-)Zählung zurückzuführen<sup>540</sup>. In dem Umschlag Nr. 1 war kein Angebot enthalten; das Angebot Nr. 7 - Kommanditgesellschaft Allgemeine Leasing GmbH & Co. -, wurde nicht zur weiteren Prüfung zugelassen, da das Angebot nicht den von der HIBEG vorgegebenen Angebotsanforderungen entsprach. Der Bieter hatte entgegen der Ausschreibungskriterien, die einen Teilamortisationsvertrag vorsahen, ein Vollamortisationsmodell vorgeschlagen<sup>541</sup>.

In die nachfolgende Prüfung gingen somit die Angebote der Nrn. 2 bis 6 ein; beteiligte Firmen waren die Bietergemeinschaft Südleasing GmbH aus Bremen, die Fa. August Prien aus Bremen, die Deutsche Immobilien Leasing GmbH (DIL) aus Düsseldorf/Hamburg, die Fa. Zech aus Bremen und die Commerzleasing GmbH aus Hamburg. Die Fa. Zech reichte selber ein Angebot ein<sup>542</sup>, war aber auch bei vier Leasing-Anbietern als Generalunternehmer vorgesehen.<sup>543</sup> Dabei war es nicht ungewöhnlich, dass die Fa. Zech mit verschiedenen Leasinggesellschaften Baupreisangebote machte und daneben selber als Leasingfinanzierer auftrat<sup>544</sup>.

#### c) Prüfung der Angebote

Die Angebote der Nrn. 2 bis 6 nebst Nebenangeboten wurden sodann einer finanzwirtschaftlichen Analyse unterzogen. Eine baufachtechnische Prüfung erfolgte hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) durch das Ingenieur- und Planungsbüro Skornika (IPS) aus Achim; die Ausschreibungsunterlagen der FLB beruhten auf Konzeptskizzen, die von dem Büro Skornika und der Polizei erarbeitet worden waren und u.a. ein Raumkonzept enthielten<sup>545</sup>. Die FLB war neu durch das Büro IPS entwickelt worden, so dass für alle beteiligten Bieter die gleiche Wettbewerbssituation bestand. Bei ihrer Planung hat die IPS keinen Rückgriff auf die Planungsunterlagen der Fa. Zech aus dem Jahre 1995 ge-

---

<sup>538</sup> PUA 96/8/63

<sup>539</sup> PUA 27/170

<sup>540</sup> Rieper 12805/4 bis 6

<sup>541</sup> PUA 25/99; dazu Rieper 12806/2 und dies. 12806/5f.; Dr. Sommer 12717/10 und dies. 12719/8 bis 11

<sup>542</sup> PUA 27/173

<sup>543</sup> Rüter 11424/9

<sup>544</sup> Fischer, H. 11605/2; Geertz 11618/7; Dr. Sommer 12716/5; Dr. Gottwald 12807/5

<sup>545</sup> Fischer, H. 11602/8



nommen<sup>546</sup>. Die Vergleichbarkeit der Angebote hinsichtlich des Bauteils - die Angebotssumme der Angebote war nicht in Einzelkosten unterteilt<sup>547</sup> - und die Vergleichbarkeit mit der FLB, einschließlich der sicherheitsrelevanten Teile, konnte durch weiterführende Gespräche hergestellt werden<sup>548</sup>. Den Bereich der Sondertechnik betreute die HIBEG<sup>549</sup>.

Die FIDES Treuhandgesellschaft aus Bremen führte eine Vorteilhaftigkeitsanalyse zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes durch<sup>550</sup>. Dabei wurden die Angebote untereinander und mit einer unterstellten Haushaltslösung verglichen<sup>551</sup>. Die Haushaltslösung bezog sich auf den Fall, dass die HIBEG selbst und nicht ein Finanzdienstleister die Baumaßnahmen treuhänderisch für die Freie Hansestadt Bremen durchführte<sup>552</sup>. Ein Vorteilhaftigkeitsvergleich der Leasingangebote und der Haushaltslösung erfolgte sowohl auf der Basis des Barwertes als auch auf der Basis des totalen Liquiditätswertes<sup>553</sup>. Die vom Rechnungshof an dieser Berechnung zunächst im Dezember 1997 geäußerte Kritik<sup>554</sup> wurde in der Folgezeit nicht mehr aufrecht erhalten<sup>555</sup>, zumal der Vergleich der Leasingangebote nach den üblichen finanzwirtschaftlichen Kriterien erfolgte<sup>556</sup>. Verglichen wurde die Höhe der Gesamtinvestitionskosten mit den Leasingraten und dem Restkaufpreis<sup>557</sup>. Alle Angebote basierten auf einem sog. Bankenbeteiligungsmodell, das die Beteiligung von finanzierenden Kreditinstituten an einer für das Projekt LVK zu gründenden Objektgesellschaft vorsah; diese als Kommanditisten beteiligten Banken sollten der den Um- und Neubau durchführenden Objektgesellschaft Darlehen gewähren<sup>558</sup>. Auch behielten sich alle Anbieter eine sog. Escape-Klausel vor<sup>559</sup>, nach der die Darlehensbedingungen und damit die Leasingraten angepasst werden konnten, falls die beim Bankenbeteiligungsmodell erwarteten Steuervorteile aufgrund von Gesetzesänderungen, Rechtsprechung oder geänderter

---

<sup>546</sup> Coors 12113/2

<sup>547</sup> Coors 12113/6

<sup>548</sup> Coors 12113/5f., 12114/1 bis 3

<sup>549</sup> Coors 12114/8

<sup>550</sup> PUA 96/8/320ff.; vgl. nur Dr. Gottwald 12807/4

<sup>551</sup> Vgl. auch PUA 221/6

<sup>552</sup> Vgl. dazu Dr. Sommer 12717/7f.

<sup>553</sup> PUA 96/8/323 und 332

<sup>554</sup> PUA 9/260 und 25/262

<sup>555</sup> Swakowski 11712/5f.

<sup>556</sup> Siehe dazu nur Dr. Sommer 12716/3

<sup>557</sup> Dr. Sommer 12716/5

<sup>558</sup> Vgl. dazu Dr. Sommer 12716/8; Geertz 11618/7; Mohr 12403/4 bis 12404/1, demgemäß die Commercialleasing Gespräche mit der Sparkasse Bremen und der Fa. Zech führte.

<sup>559</sup> Dr. Sommer 12716/8 bis 12717/4; Geertz 11619/1

Verwaltungsmeinungen nicht eintraten<sup>560</sup>. Das Risiko eines Wegfalls des Gewerbesteuervorteils lag damit beim Leasingnehmer, also der HIBEG<sup>561</sup>.

Das Leasingangebot der Commerzleasing, die sich der Fa. Zech als Generalunternehmer bediente, war nach dem Prüfungsergebnis der durch die HIBEG als externe Prüfungsgesellschaft beauftragten FIDES im Vergleich zu allen anderen Angeboten und der Haushaltslösung am günstigsten<sup>562</sup>. So waren zwar im Angebot der Fa. August Prien die Bau- und Herstellungskosten für den Kasernenumbau im Vergleich niedriger<sup>563</sup>, im Gesamtvergleich erwies es sich jedoch aufgrund der ungünstigen Leasingraten, also der hohen Finanzierungskosten, nicht am günstigsten<sup>564</sup>. Bei der Überprüfung der Angebote gab es nach Aussage von Dr. Gottwald von der FIDES keinerlei Beeinflussung vom Auftraggeber oder von anderer Seite. Insbesondere wurden Rechenfehler dadurch ausgeschlossen, dass auch intern von verschiedenen Mitarbeitern Gegenrechnungen gemacht wurden.<sup>565</sup>

Über das von der FIDES am 12.06.1997 vorgelegte Ergebnis der Prüfung der Angebotsunterlagen<sup>566</sup> berichtete der Senator für Inneres der städtischen Deputation für Inneres am 19.06.1997<sup>567</sup> sowie die Geschäftsführung der HIBEG ihrem Aufsichtsrat am 23.06.1997<sup>568</sup>. Der Senat, dem am 24.06.1997 berichtet<sup>569</sup> worden war, nahm von dem Ergebnis der Ausschreibung sowie der betriebswirtschaftlichen Vergleichsrechnung Kenntnis und erklärte sich damit einverstanden, dass der Senator für Inneres der HIBEG den Auftrag zur Projektdurchführung erteilte, sobald die Finanzdeputation dem Finanzierungsvorschlag zugestimmt hatte<sup>570</sup>. Die Beauftragung der HIBEG durch das Innenressort erfolgte am 10.07.1997<sup>571</sup>. Zur Absicherung einer Anmietungs zugesagte des Senators für Inneres gegenüber der HIBEG fasste die Finanzdeputation am 18.04.1997<sup>572</sup> und am 27.06.1997<sup>573</sup> entsprechende Beschlüsse.

---

<sup>560</sup> PUA 231/6; vgl. dazu Dr. Sommer 12716/8 bis 12717/3

<sup>561</sup> Dr. Sommer 12717/3

<sup>562</sup> PUA 96/8/333

<sup>563</sup> PUA 96/8/326

<sup>564</sup> Vgl. auch PUA 231; siehe dazu Dr. Sommer 12716/6f.

<sup>565</sup> Dr. Gottwald 12807/6

<sup>566</sup> PUA 96/8/320ff.

<sup>567</sup> PUA 25/98ff.

<sup>568</sup> PUA 113/438-440; PUA 234/181f.

<sup>569</sup> PUA I

<sup>570</sup> PUA I

<sup>571</sup> PUA 25/160

<sup>572</sup> PUA 25/98

<sup>573</sup> PUA I

d) Bewertung seitens der Europäischen Kommission

Die Europäische Kommission, die durch die Vorbefassung anlässlich der Geheimhaltungsproblematik sensibilisiert war, äußerte Bedenken an der Richtlinienkonformität der gewählten Konstruktion, da nicht der Bau des Polizeipräsidiums ausgeschrieben wurde, sondern nur eine „Miet-/Leasingkonstruktion“. In Ermangelung der Ausschreibungsunterlagen war es der Kommission nicht möglich, den genauen Gegenstand der Ausschreibung hinreichend festzustellen. Klärungsbedürftig war für die Kommission insbesondere, ob auch die Vor- und Planungsarbeiten, die Grund für die ursprüngliche Beschwerde gewesen waren, ausgeschrieben werden sollten. Da die Kommission es nicht für unwahrscheinlich ansah, dass sich der potentielle Auftragnehmer der beschränkten Ausschreibung gezwungen sähe, zur Ausführung des Bauauftrages auf die Planungsarbeiten der Fa. Zech zurückgreifen zu müssen<sup>574</sup>, stand sie der gewählten Konstruktion, nach der ein Finanzinstitut gesucht wurde, dass dann seinerseits die Errichtung des Polizeipräsidiums selber durchführen oder durchführen lassen sollte, skeptisch gegenüber.<sup>575</sup> Die Bedenken der Europäischen Kommission konnten jedoch dadurch ausgeräumt werden, dass die bremische Vergabeprüfstelle der Europäischen Kommission die Ausschreibungsunterlagen (Funktionale Leistungsbeschreibung, Bestandspläne und Planungsvorgaben)<sup>576</sup> über das Vergabeverfahren zukommen ließ mit dem Hinweis, dass sich mehrere Bauunternehmer beteiligt hatten, die auf der Grundlage der Ausschreibungsunterlagen und nicht auf der Grundlage der Planungsarbeiten der Fa. Zech qualifizierte Angebote abgegeben hatten<sup>577</sup>. Aus diesem Grunde wurde das im Januar 1997 eingeleitete Vertragsverletzungsverfahren mit Beschluss vom 24.06.1998 eingestellt<sup>578</sup>.

## 5) Vergabe

Der Zuschlag wurde am 16.07.1997 der Leasinggesellschaft Commerzleasing GmbH erteilt<sup>579</sup>. Sie erhielt den Auftrag zur schlüsselfertigen Erstellung des Um- und Neubaus der LVK im Rahmen eines Leasingvertrages mit Ankaufsoption<sup>580</sup>. Als Bestandteil des Angebotes, auf das der Zuschlag erteilt worden war, war die Beauftragung der Fa. Zech als Generalübernehmer für die Durchführung der Bauleistungen vorgesehen<sup>581</sup>.

---

<sup>574</sup> PUA 27/338

<sup>575</sup> PUA 27/338

<sup>576</sup> Vgl. nur Zedel 12004/8; siehe auch PUA 27/326 und PUA 27/329f. sowie PUA 274/258

<sup>577</sup> PUA 27/326

<sup>578</sup> Siehe oben 3. c) am Ende

<sup>579</sup> Vgl. dazu auch Keller 12120/5f.

<sup>580</sup> PUA 27/417

<sup>581</sup> PUA 28/14/22; vgl. dazu Rüter 11425/1 und ders. 11426/3f. sowie Mohr 12402/4 bis 12403/4

## 6) Haushaltmäßige Umsetzung

Die Parteien - Commerzleasing/Rivalis GmbH/Rivalis Objekt KG, Freie Hansestadt Bremen/HIBEG, Sparkasse Bremen und die Fa. Zech – behielten sich am 13.11.1997 vor, die Vertragswerke erst zu beurkunden, sobald eine beantragte verbindliche Auskunft der bremischen Finanzverwaltung zu dem Leasingmodell vorlag<sup>582</sup>. Ein sog. paraphierter Vertrag mit gewisser Bindungswirkung lag vor<sup>583</sup>. Mit Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 10.02.1998 zur steuerlichen Behandlung der Refinanzierungszinsen einer an einer Personengesellschaft beteiligten Bank fielen mit Wirkung vom 31.03.1998 die Vorteile des Bankenbeteiligungsmodells fort. Die gewerbesteuerlichen Vorteile, die im Rahmen dieses Finanzierungskonzeptes vom Leasinggeber an den Leasingnehmer weitergeleitet werden konnten, konnten nunmehr nicht mehr erzielt werden und sich damit auch nicht mehr zugunsten des Leasingnehmers auswirken. Die für diesen Fall der Änderung der steuerlichen Behandlung zugunsten der Sparkasse Bremen als refinanzierendes Kreditinstitut und vorgesehener Gesellschafterin der Rivalis Objekt KG im Angebot der Commerzleasing wie in allen anderen Angeboten auch enthaltene und dementsprechend im paraphierten Vertrag eingeräumte Escape-Klausel griff somit bereits vor dem notariellen Vertragsschluss, da eine verbindliche Auskunft des Finanzamtes Bremen bis zum 31.03.1998 nicht zu erwarten war.<sup>584</sup> Die Folge der direkten Umsetzung des unveränderten paraphierten Vertrages wäre zwangsläufig die Erhöhung der Leasingraten gewesen.

Aus diesen Gründen wurde die in der Ausschreibung geforderte Leasingfinanzierung in der Folgezeit zugunsten eines Treuhandmodells mit Kommunalkreditkonditionen verworfen. Die Vertragswerke zur Leasingfinanzierung kamen nicht zustande.

Da vergaberechtlich nach Zuschlagserteilung der beabsichtigte Vertragsschluss herbeizuführen ist, war die HIBEG an die Commerzleasing in dieser Hinsicht gebunden. Auch wollte sich die Commerzleasing nicht aus dem Projekt zurückziehen<sup>585</sup>. Aus diesen Gründen war nicht auszuschließen, dass die Commerzleasing im Falle einer Neuausschreibung Schadensersatzansprüche gegen Bremen geltend gemacht hätte. Insoweit war eine Neuausschreibung nicht angestrebt worden. Da jedoch wegen der veränderten steuerlichen Rahmenbedingungen die Leasingfinanzierung deutlich ungünstiger war als geplant und dies bei allen Angeboten aufgetreten wäre, wurde nunmehr eine Haushaltslösung angestrebt<sup>586</sup>. Die paraphierten Vertragswerke

---

<sup>582</sup> PUA 28/31/39 und PUA 28/7

<sup>583</sup> Geertz 11620/2

<sup>584</sup> Vgl. zum Ganzen PUA 28/197 sowie PUA 28/1/7; vgl. dazu auch Dr. Sommer 12717/4f.; Mohr 12405/3f.

<sup>585</sup> PUA 28/32/40

<sup>586</sup> Vgl. dazu auch das in der 27. öffentlichen Beweisaufnahme vom 01.11.2002 von der Zeugin Dr. Sommer verteilte Telefax vom 31.10.2002, das u.a. ein nachgereichtes Schreiben vom 04.03.1998 enthält.

sollten folglich mit denselben Beteiligten so umgestaltet werden, dass das Projekt wirtschaftlich im Namen der HIBEG durchgeführt werden konnte<sup>587</sup>. Dieses sog. Treuhandmodell mit Kommunalkreditkonditionen enthielt im Kern dreierlei Vertragstypen, einen Geschäftsbesorgungs-, einen Treuhand- und einen Darlehensvertrag: Nach zuerstgenanntem Vertrag trat die beibehaltene Objektgesellschaft nicht mehr als Investor der Baumaßnahme auf eigene Rechnung auf, sondern in Geschäftsbesorgung auf Rechnung der HIBEG<sup>588</sup>. Folglich verlagerte sich die Bauherreneigenschaft von der Investmentgesellschaft hin zur HIBEG zusammen mit dem damit verbundenen Risiko aus der Bautätigkeit, das beispielsweise in Baupreissteigerungen liegen konnte<sup>589</sup>. Weiterhin erfolgte die Beauftragung des Generalunternehmers über die Objektgesellschaft<sup>590</sup>. Der Treuhandvertrag sah vor, dass der Kommandit-Anteil der HIBEG an der Objektgesellschaft für die HIBEG durch die Molaris GmbH als Komplementärin der Objekt-KG treuhänderisch verwaltet wurde<sup>591</sup>. Das dritte wesentliche Element war, dass die Sparkasse Bremen keine Kommanditbeteiligung an der Objekt-KG mehr erwerben, sondern nur als Darlehensgeberin auftreten sollte<sup>592</sup>. Es wurde somit zwischen der Sparkasse Bremen und der Objekt-KG ein Darlehensvertrag zu Kommunalkreditkonditionen geschlossen<sup>593</sup>. Obgleich wie oben dargestellt im Verhältnis der Objektgesellschaft Rivalis und der Fa. Zech als Generalunternehmer keine Veränderungen entstanden sind<sup>594</sup>, war im Rahmen der Neuregelung der vertraglichen Verhältnisse auch der Generalunternehmervertrag neu zu fassen. Bis ein verbindliches Vertragsverhältnis mit der Fa. Zech geschlossen werden konnte, wurde, um entstandene Risiken hinsichtlich Kosten, Fertigstellungstermin und Bautechnik zu minimieren und für die Zukunft zu vermeiden, mit der Fa. Zech über diese Gegenstände eingehend verhandelt<sup>595</sup>.

## 7) Durchführung der Maßnahme

Der formale Baubeginn durch den Generalunternehmer Zechbau am 19.09.1997<sup>596</sup> lag zeitlich nach der Zuschlagserteilung vom 15.07.1997 an die Commerzleasing, jedoch vor notarieller Beurkundung des Vertragswerkes. Somit baute die Fa. Zech zwar zunächst auf eigenes Risiko; da jedoch wegen des Zuschlags ein formeller Vertrag geschlossen werden musste, war die HIBEG zu einem Vertragsschluss mit der Commerzleasing verpflichtet, in deren Angebot die

---

<sup>587</sup> PUA 28/172/198

<sup>588</sup> PUA 28/214/242-247; vgl. dazu Mohr 12405/5;

<sup>589</sup> Fischer, H. 11609/1 und 11608/1f.

<sup>590</sup> PUA 28/220/248-255

<sup>591</sup> PUA 28/202/230-235

<sup>592</sup> PUA 28/33/41

<sup>593</sup> PUA 28/246/268-270

<sup>594</sup> PUA 294/186

<sup>595</sup> Siehe dazu PUA 294/185/188/196-199 sowie PUA 28/248

<sup>596</sup> PUA 28/1

Fa. Zech als Generalübernehmer vorgesehen war<sup>597</sup>. Auch führte die Fa. Zech alle Tätigkeiten zur Herrichtung der Lettow-Vorbeck-Kaserne für Polizeizwecke mit Wissen und nach Vorgabe der HIBEG bzw. des Nutzers durch, so dass ihr im Falle eines Scheiterns der Vertragsabwicklung zivilrechtliche Verwendungsersatzansprüche gegenüber dem Eigentümer zustanden.<sup>598</sup>

Die Geheimhaltungsbedürftigkeit des Vorhabens ist in der Bauphase dadurch berücksichtigt worden, dass die Arbeitskräfte der Subunternehmer vorher kriminalpolizeilich überprüft worden waren<sup>599</sup>. Der Polizeipräsident hatte seinerzeit veranlasst, dass auch während der Zeiten, in denen nicht gebaut wurde, das Areal von der Polizei bestreift wurde<sup>600</sup>.

Im Zuge der Baumaßnahmen kam es zu Mehraufwendungen, die im Rahmen der Planungen nicht absehbar waren. Es handelte sich bei den Baumaßnahmen überwiegend um berechnete Nachforderungen, die aufgrund nachträglicher Kenntnisse über den Zustand der vorhandenen Bausubstanz, von Lücken in den Formulierungen in der funktionalen Leistungsbeschreibung sowie durch Planungsänderungen entstanden sind, die vorher nicht absehbar waren<sup>601</sup>. Außerdem forderte die Polizei in der Bauphase zusätzliche Leistungen<sup>602</sup>. Darunter fielen beispielsweise Mehraufwendungen für den Umbau zusätzlicher Hallen auf einem nachträglich erworbenen Teilgrundstück in Höhe von rd. DM 4,3 Mio<sup>603</sup>. Auch waren die Sanierungsmehrkosten wegen im Oktober 1998 festgestellter Schadstoffbelastungen in Holzfußböden des Kasernenaltbaus in Höhe von rd. DM 1.020.000,- berechnigt, die vorher auch ein Planer nicht hätte erkennen können<sup>604</sup>. Nicht berechnigt war beispielsweise eine Nachforderung für Dachflächenfenster, da in den Bedarfsplänen zum Dachgeschoss die Funktionsbezeichnung angegeben und daraus erkennbar war, dass Büroräume herzustellen und entsprechend die Belichtungsverhältnisse zu verbessern waren; die Leistungen waren aus der funktionalen Leistungsbeschreibung erkennbar gewesen<sup>605</sup>. Diese nicht berechnigten Forderungen wurden dann von der Freien Hansestadt Bremen auch nicht beglichen. Auch gab es neben den Mehrkosten Minderkosten für Leistungen, die berechnigterweise nicht ausgeführt worden sind<sup>606</sup>. Die Kostenkontrolle des Ingenieur- und Planungsbüros Skornika bezog sich im Rahmen des Baucontrollings auf die Mehr- und Minderkosten<sup>607</sup>.

---

<sup>597</sup> Geertz 11619/5; vgl. auch PUA 294/181

<sup>598</sup> PUA 294/182

<sup>599</sup> Lüken 11306/6 bis 8

<sup>600</sup> Lüken 11306/6 bis 8

<sup>601</sup> PUA 27/410; vgl. dazu auch Fischer, H. 11609/6

<sup>602</sup> Coors 12113/8 und 12114/1

<sup>603</sup> PUA 98/10/100

<sup>604</sup> PUA 97/9/373; dazu Fischer, H. 11609/7

<sup>605</sup> PUA 27/433f.

<sup>606</sup> Coors 12113/8

<sup>607</sup> Coors 12113/9

Die Baumaßnahme wurde rd. DM 3,6 Mio. teurer, die Sondertechnik/Umzugskosten (umzugsbedingte Technik) rd. DM 2,4 Mio. Der Städtische Haushalts- und Finanzausschuss beschloss am 16.12.1998<sup>608</sup> die Erteilung entsprechender Verpflichtungsermächtigungen für die Mietleistungen an die HIBEG und für die Abfinanzierung des von der HIBEG vorfinanzierten umzugsbedingten technischen Aufwandes. Der Haushalts- und Finanzausschuss stützte sich dabei auf eine Auskunft der HIBEG, wonach die Mehraufwendungen von insgesamt DM 6 Mio. über entsprechend höhere Miet- bzw. Abfinanzierungsraten aufgefangen werden konnten.<sup>609</sup> Die Größenordnung von DM 3,6 Mio. bei den Baumaßnahmen ist bei Um- und Neubaukosten von rd. DM 50 Mio. ein nicht ungewöhnlicher Betrag<sup>610</sup>.

Das Baugenehmigungsverfahren für den Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne ist bezüglich der von der Bauherrin, der Rivalis KG, zu entrichtenden Baugebühren noch nicht abgeschlossen. Das Bauordnungsamt hatte zunächst am 02.02.1998 einen Gebührenbescheid anhand der von der Fa. Zech für die Bauherrin im Bauantrag angegebenen Baukosten erstellt<sup>611</sup>. Hierbei legte das Bauordnungsamt fälschlicherweise eine Summe von DM 37 Mio. zugrunde. Dieser Betrag musste auf DM 27 Mio. korrigiert werden, als das Bauordnungsamt den entsprechenden Rechenfehler bemerkte<sup>612</sup>. Die auf diese Weise ermittelten Gebühren wurden vorläufig festgesetzt, da bei Bauvorhaben dieser Größenordnung nach Abschluss desselben eine Überprüfung der Gebühren anhand der tatsächlich entstandenen gebührenwirksamen Baukosten vorgeschrieben ist. Die abschließende Gebührenberechnung erfolgt üblicherweise erst einige Zeit nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens. Nach Beendigung der Baumaßnahme stellte der zuständige Mitarbeiter des Bauordnungsamtes eine Schlussabnahmebescheinigung aus, um die Akte noch vor seiner Pensionierung beenden zu können<sup>613</sup>. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Bauherrin weder die tatsächlich entstandenen Kosten nachgewiesen noch war sie dazu aufgefordert worden. Einen entsprechenden Aktenabschlussvermerk fertigte dieser Mitarbeiter jedoch nicht. Aufgrund seines Ausscheidens aus der Behörde bearbeitete er dann den Vorgang nicht weiter. Sein Nachfolger fand die Akte im Bestand des Referats mit dieser von seinem Vorgänger gefertigten Schlussabnahmebescheinigung vor. Hieraus schloss er, die Akte nach Erteilung der endgültigen Schlussabnahmebescheinigung nur noch zur Ablage verfügen zu müssen. Er übersandte dementsprechend der Bauherrin diese Bescheinigung mittels eines Vordruckes, in dem grundsätzlich auf die Vornahme einer Nachkontrolle und -berechnung hingewiesen werden kann, ohne von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Der Vorgang wurde sodann, also

---

<sup>608</sup> PUA I

<sup>609</sup> PUA I

<sup>610</sup> Fischer, H. 11609/5f.

<sup>611</sup> PUA 266/11f.

<sup>612</sup> PUA 266/13f.; siehe dazu auch Ostermeier 12701/5 und 12702/1f.; 12702/4, 12702/6

<sup>613</sup> PUA 266/31/181f.

ohne die vorgeschriebene abschließende Kontrolle der Baugenehmigungsgebühren abgelegt<sup>614</sup>. Nachdem dieses Missverständnis infolge einer internen Überprüfung festgestellt worden war, forderte das Bauordnungsamt die Bauherrin zur Mitteilung der tatsächlichen Baukosten, soweit sie für die Baugenehmigungsgebühren von Einfluss waren, auf<sup>615</sup>. Eine solche Mitteilung ist dem Ausschuss zum Zeitpunkt dieses Berichts noch nicht bekannt geworden. Sollte sich hieraus ergeben, dass die zunächst vorläufig veranschlagten Gebühren überstiegen werden, wird das Bauordnungsamt eine entsprechende Nachforderung bescheiden<sup>616</sup>.

---

<sup>614</sup> Siehe dazu Ostermeier 12704/6 und 12704/10

<sup>615</sup> PUA 266/21

<sup>616</sup> PUA 266/21



#### IV. Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz

##### 1) Ausgangssituation

Bereits Anfang der 90er Jahre begannen seitens der bremischen Stadtplanung Überlegungen, den Bahnhofsbereich insgesamt neu zu gestalten und auch die Bahnhofsanlage selbst in diese Neugestaltung mit einzubeziehen. Damit sollten die seit Mitte /Ende der 80er Jahre begonnenen Erörterungen über eine Neugestaltung des gesamten Bahnhofsbereich fortgeführt werden<sup>617</sup>. Der gesamte Bahnhofsbereich sollte in seiner Nutzung und Gestaltung eine städtebauliche Aufwertung erfahren, die seiner besonderen Lage und wichtigen Funktion im Stadtgefüge gerecht werden konnte. Er sollte als Eingangstor zur Bremer Innenstadt seiner Bedeutung entsprechend gestaltet und durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen zusätzlich belebt werden<sup>618</sup>. Dazu beschloss der Senat im März 1991 die Vergabe eines städtebaulichen Gutachtens zur Erstellung einer „Rahmenplanung für den erweiterten Bahnhofsbereich“. Das Gutachten wurde durch den Senator für das Bauwesen vergeben. Innerhalb der Rahmenplanung war die städtebauliche Fassung des südöstlichen Randes des Vorplatzes durch eine Bebauung sowie die konzentrierte Anordnung der Haltestellen für den öffentlichen Verkehr vorgesehen.<sup>619</sup> Mit Beschluss vom 07.12.1993 stimmte der Senat dem Vorschlag des Senators für Umweltschutz und Stadtentwicklung und des Senators für das Bauwesen zu, diese in der Rahmenplanung (Erweiterter Bahnhofsbereich Bremen) enthaltene Variante als Grundlage für die weiteren erforderlichen Planverfahren zu nutzen<sup>620</sup>.

Im Rahmen dieser Planungen stimmte der Senat am 06.12.1994 der Ansiedlung eines Großkinos im Bereich des Bahnhofsumfeldes zu. Gleichzeitig sollte eine Lösung für das Magazinproblem des Übersee-Museums mit einer öffentlich zugänglichen Schausammlung geschaffen werden. Die dafür vorgesehenen Mittel sollten u.a. in Höhe von 18 Mio. DM aus Vermögensveräußerungen des Bahnhofsvorplatzes und aus einem Finanzierungsbeitrag des Senators für Kultur und Ausländerintegration und des Übersee-Museums erwachsen. Bis dahin sollte eine Zwischenfinanzierung durch die Ressorts Wirtschaft und Kultur erfolgen. Bereits zum damaligen Zeitpunkt war es kritisch beurteilt worden, ob der angestrebte Verkaufserlös erzielt werden könnte.<sup>621</sup> So wurde auch in einem weiteren Senatsbeschluss vom 13.02.1996 nur ein Verkaufserlös für den „Bahnhofsvorplatz“ in Höhe von 13 Mio. DM zur Finanzierung des Projektes angesetzt<sup>622</sup>. Der auch für die Vorfinanzierung eingesetzte Betrag von 13 Mio. DM wurde als

---

<sup>617</sup> PUA 13/7/354

<sup>618</sup> PUA 210/467

<sup>619</sup> PUA 13/7/354

<sup>620</sup> PUA 34/266

<sup>621</sup> PUA 110/15-17

<sup>622</sup> PUA 110/20f.

realistisch eingestuft, weil seinerzeit von einer schnellen Vermarktung des Bahnhofsvorplatzes ausgegangen worden war<sup>623</sup>.

Zur Verwirklichung der angestrebten Veränderung und Aufwertung des Areals wurde die Privatisierung von Teilflächen des südlichen Bahnhofsvorplatzes angedacht. Hierdurch sollten städtebaulich hochwertige Investitionen auf diesem Grundstück erreicht werden.

Unter Bezug auf verschiedene Presseveröffentlichungen über die Neuplanung des Bahnhofsvorplatzes meldeten sich mehrere Kaufinteressenten bei den zuständigen Ressorts Finanzen und Wirtschaft. Bereits im Dezember 1990 meldete die Firma Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG (Weser-Wohnbau)<sup>624</sup> und seit Mitte 1993 die Firma Zechbau<sup>625</sup> und die Firma Bilfinger und Berger Projektentwicklung GmbH (B&B)<sup>626</sup> Interesse an einer solchen Investition an.

Im Zuge der sich konkretisierenden Verkaufsabsichten konnte das nunmehr für die Veräußerung vorgesehene Teilgrundstück als sogenanntes Investorengrundstück auf dem Bahnhofsvorplatz sowohl baurechtlich definiert als auch bewertet werden. Nach Landeshaushaltsordnung (LHO) bestehen für Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand bestimmte Anforderungen insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme. Ein Grundstücksverkauf durch die öffentliche Hand ist danach nur wirtschaftlich und damit haushaltsrechtlich zulässig, wenn der Kaufpreis nicht um mehr als 10 bis 15 Prozent vom Verkehrswert des Grundstückes abweicht. Um diese Anforderung erfüllen zu können, musste daher der Verkehrswert ermittelt werden. Die Kataster- und Vermessungsverwaltung (KuV) bewertete im August 1994 das Grundstück mit einem Verkehrswert in der Größenordnung von 8.000 bis 12.000 DM/qm.<sup>627</sup> Dies bedeutete bei einer Grundstücksgröße von ca. 5.500 qm insgesamt einen Betrag von 44 bis 66 Mio. DM.<sup>628</sup>

Die Ermittlung des Verkehrswertes fand unter erschwerten Bedingungen statt. So bestand für Teile des zu veräußernden Grundstückes keine hinreichende planerische Grundlage. Nur für ca. 60 Prozent des Plangebietes konnte auf einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1951 zurückgegriffen werden<sup>629</sup>. Für den restlichen Teil gab es keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Er wurde als öffentliche Verkehrsfläche genutzt<sup>630</sup>. Die KuV musste daher, um den Wert der Immobilie zu ermitteln, bei ihrer Bewertung im Hinblick auf die beabsichtigte Verwertung der Im-

---

<sup>623</sup> Dr. Dannemann 10305/4

<sup>624</sup> PUA 34/68

<sup>625</sup> PUA 34/156 und PUA 209/1

<sup>626</sup> PUA 209/28

<sup>627</sup> PUA 34/314

<sup>628</sup> PUA 34/358

<sup>629</sup> Vgl. dazu Kniemeyer 10610/4

<sup>630</sup> PUA 210/466

moblie von einer baulichen Nutzung als Kerngebiet ausgehen.<sup>631</sup> Als zusätzlich erschwerender Faktor bei der Wertermittlung kam hinzu, dass es keine mit dem Investorengrundstück am Bahnhofsvorplatz vergleichbaren Immobilien gab. Eine Bewertung musste also ohne entsprechende Referenzobjekte erfolgen.

Die Empfehlung der KuV wurde nach LHO bei der Wertermittlung zugrundegelegt<sup>632</sup>. Dabei verstand sich die KuV ebenso wie der Gutachterausschuss des Katasteramtes, in dem unabhängige Gutachter vertreten sind, um den Wert von Grundstücken festzustellen<sup>633</sup>, immer als neutrale Stelle, die unabhängig von Interessen eines Verkäufers oder Käufers Grundstückswerte ermittelt<sup>634</sup>.

## 2) Erste Vermarktung

Das Grundstücksamt war als nachgeordnete Behörde des Finanzressorts für die Vermarktung des städtischen Grundstücks südlicher Bahnhofsvorplatz zuständig. Der erste Versuch, das Grundstück zu vermarkten, erfolgte auf der Grundlage der Grundstücksbewertung durch die KuV vom August 1994. Zu diesem Zeitpunkt bestand jedoch noch kein Bebauungsplan für das neu zugeschnittene Grundstück<sup>635</sup>, aber es wurde auf der Grundlage der Rahmenplanung des o.g. Gutachtens bereits ein beschränkter stadtgestalterischer Realisierungswettbewerb vorbereitet. Die dort erarbeiteten Vorschläge zur Neugestaltung des gesamten südlichen Bahnhofsvorplatzes sollten dann wiederum in den Bebauungsplan einfließen.<sup>636</sup>

Mit einer am 29.10.1994 bundesweit erfolgten Investorenausschreibung bot die Stadtgemeinde Bremen einem privaten Investor die Möglichkeit, das Grundstück auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz zu beplanen, zu erwerben und zu bebauen. Dabei wurde gemäß der KuV-Bewertung eine Grundstücksgröße von ca. 5.500 qm und eine Bruttogeschossfläche von ca. 30.000 qm im Ausschreibungstext festgeschrieben. In dem zu errichtenden Neubau sollten vorrangig Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe, Büros sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen ihren Platz finden. Ferner sollte sich der Erwerber verpflichten, auf eigene Kosten einen Architektenwettbewerb für den Neubau durchzuführen. Die Grundstücksvergabe sollte zum Kaufpreishöchstgebot erfolgen. Eine Kaufpreisvorstellung wurde jedoch nicht genannt.<sup>637</sup>

---

<sup>631</sup> Backhaus 10602/6; vgl. dazu auch Prof. Dr. Lucht 10612/1, der insoweit von einer ersten, groben Wertangabe spricht.

<sup>632</sup> Vgl. dazu Prof. Dr. Lucht 10611/6

<sup>633</sup> Dr. Dannemann 10305/2; Bürgermeister Perschau 12518/1

<sup>634</sup> Prof. Dr. Lucht 10611/7; vgl. dazu auch Timm 10208/5

<sup>635</sup> Backhaus 10602/6; Kniemeyer 10610/4f.

<sup>636</sup> Zum Ganzen siehe nur PUA 196/87

<sup>637</sup> PUA 34/327

Auf die Ausschreibung forderten 16 Interessenten die Ausschreibungsunterlagen an. Innerhalb der Angebotsfrist bis zum 31.01.1995 gingen nur zwei Angebote, eines der Fa. Kurt Zech GmbH und eines der Fa. Bilfinger und Berger (B & B), ein<sup>638</sup>. Das Angebot der Fa. Zech sah einen Grundstücksanteil von 700 DM/qm Nutzfläche als wirtschaftlich umsetzbar an<sup>639</sup>, bei einer Bruttogeschossfläche von 30.000 qm lag dem eine Kaufpreisvorstellung von DM 21 Mio zugrunde.<sup>640</sup> Die B & B nannte eine Kaufpreisvorstellung von 6.000 DM/qm Grundstücksfläche, was bei 5.500 qm Grundstücksfläche einem Kaufpreis von DM 33 Mio. entsprach. Ihr Angebot stand unter dem Vorbehalt, dass die Geschäftsführung in Mannheim zustimmte.<sup>641</sup>

Das Höchstgebot der B & B lag um DM 11 Mio. unterhalb der unteren Grenze des ursprünglich von der KuV ermittelten Verkehrswertes<sup>642</sup> von 8.000 bis 12.000 DM/qm bzw. DM 44 bis 66 Mio. insgesamt. Das Angebot des Fa. Zech lag mit 2.000 DM/qm wiederum noch unterhalb den Kaufpreisvorstellungen der B & B<sup>643</sup>. Ein Verkauf des Grundstückes war also aufgrund der Vorgaben sowohl der Landeshaushaltsordnung als auch des EU-Beihilferechtes, nach denen Grundstücke nur zu ihrem jeweiligen Verkehrswert mit einer Toleranz von 10 bis 15 Prozent veräußert werden dürfen<sup>644</sup>, selbst an den Meistbietenden B & B nicht zulässig.

Nachdem die Planungsergebnisse aus dem Realisierungswettbewerb vorlagen, bestimmte die KuV noch während der Angebotswertung erneut den Verkehrswert des Investorengrundstückes und setzte nunmehr für eine Teilfläche der Immobilie einen Verkehrswert von 6.000 bis 8.000 DM/qm an<sup>645</sup>.

Nach dieser nachträglichen Verkehrswertkorrektur lag das Angebot der B & B nunmehr im Rahmen des Verkehrswertes. Ein Verkauf zum Gebot der B & B war daher möglich geworden. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WfG), die intensiv mit dem potentiellen Investor verhandelt hatte<sup>646</sup>, teilte dies mit Schreiben vom 10.08.1995 dem Wirtschaftsressort mit. Diesbezüglich wurden sodann Verhandlungen mit dem Meistbietenden B & B aufgenommen<sup>647</sup>, in denen zunächst u.a. Fragen hinsichtlich der planungsrechtlichen Grundlagen und ggf. ein Verzicht auf

---

<sup>638</sup> PUA 196/129

<sup>639</sup> PUA 34/343

<sup>640</sup> PUA 196/129

<sup>641</sup> PUA 34/344 und PUA 196/130

<sup>642</sup> PUA 34/348

<sup>643</sup> PUA 209/120

<sup>644</sup> Siehe nur Bürgermeister Perschau 12517/6

<sup>645</sup> PUA 13/391f.

<sup>646</sup> PUA 34/392

<sup>647</sup> Vgl. PUA 196/161f.

den geforderten Hochbauwettbewerb erörtert wurden.<sup>648</sup> Der von B & B in die Verhandlung eingebrachte Verzicht auf den Hochbauwettbewerb wurde von Bremen allerdings nicht akzeptiert.<sup>649</sup> Die B & B war auch grundsätzlich an einem Abschluss eines notariellen Vorvertrags interessiert. Trotzdem war zunächst seitens Bremen auch eine Neuausschreibung angedacht worden, es überwog jedoch die Ansicht, dass eine neue Ausschreibung bei der damaligen Lage auf dem Immobilienmarkt kein besseres Ergebnis versprochen hätte<sup>650</sup>.

In der Folgezeit erarbeitete der Bieter sodann ein Nutzungskonzept für das Gebäude und wurde dabei von der Fa. Hahm-Brieger GmbH sowie dem Architekten Gesting (Planungsgruppe Hagg, von Ohlen, Rüffer und Partner) aus Bremen unterstützt<sup>651</sup>.

Parallel dazu wurden die Planungsarbeiten für das Gebiet des südlichen Bahnhofsvorplatzes weiter vorangetrieben. So beschlossen die Wirtschaftsförderungsausschüsse der Deputation für Wirtschaft sowie der Finanzdeputation in ihrer Sitzung am 30.11.1995 die notwendigen Planungsmittel für den Bahnhofplatz Bremen Centrum<sup>652</sup>. Nach Bereitstellung der Mittel beschloss die Deputation für das Bauwesen im Februar 1996 einen Planaufstellungsbeschluss mit dem Inhalt, für das Gebiet in Bremen-Mitte zwischen Bahnhofstraße, Bahnhofplatz, Tivoli-Hochhaus und Breitenweg einen Bebauungsplan 2141 aufzustellen<sup>653</sup>, nachdem sie von den Änderungen des Beirates Mitte zum Planaufstellungsbeschluss Kenntnis genommen hatte<sup>654</sup>. Im Januar 1997 wurde vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde von der Deputation für das Bauwesen vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt.<sup>655</sup> Im Bebauungsplan sollte eine öffentliche Fußwegeverbindung von mindestens 10 m durch das Plangebiet in nord-südlicher Richtung zwischen den beiden Bauflächen festgesetzt werden<sup>656</sup>. Von Oktober bis November 1997 lag der Bebauungsplanentwurf 2141 im Planungsamt öffentlich aus<sup>657</sup>. Im Dezember 1998 beschloss die städtische Deputation für das Bauwesen ihren Bericht zum Bebauungsplanentwurf 2141.<sup>658</sup> Diesem Deputations-Bericht

---

<sup>648</sup> PUA 209/105

<sup>649</sup> PUA 34/409

<sup>650</sup> vgl. PuA 196/161f.

<sup>651</sup> PUA 209/120

<sup>652</sup> PUA 196/171-178

<sup>653</sup> PUA IV

<sup>654</sup> PUA IV

<sup>655</sup> PUA IV

<sup>656</sup> PUA 210/471

<sup>657</sup> PUA IV

<sup>658</sup> PUA 200/1074

schloss sich der Senat im selben Monat an und leitete den Bebauungsplan 2141 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zu<sup>659</sup>.

Letztlich blieb diese erste Vermarktungsbemühung erfolglos, da der Investor sich von dem Projekt zurückzog. Mit Schreiben vom 31.03.1997 an die WfG teilte die Fa. B & B mit, dass sämtliche Gespräche mit potentiellen Mietern nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt hätten, die Geschäftsführung des Konzernvorstandes aber nur wirtschaftlich tragfähige Projekte freigäbe, wenn ein hoher Vermietungsstand erreicht sei.<sup>660</sup> Grund für den Rückzug der B & B war, dass sie den bremischen Immobilienmarkt falsch eingeschätzt hatte. Ihre Mieterwartungen entsprachen nicht den tatsächlich realisierbaren Mieten.<sup>661</sup> Der Mietermarkt gab nicht das her, was die Firma für die Finanzierung des Projektes benötigte. Damit ist ein Scheitern der Vermarktung auf eine unternehmerische Fehleinschätzung und nicht auf objektive Bedingungen zurückzuführen.

Nachdem der meistbietende Investor B & B sein Angebot nicht weiter aufrecht erhielt, meldete sich die Fa. Zech als Zweitbietende und teilte mit, dass sie an weiteren Verkaufsgesprächen interessiert sei.<sup>662</sup> Dies stieß jedoch auf keine Resonanz bei der WfG, die im März/April 1997 mit dem Finanzressort dahingehend überein kam<sup>663</sup>, das Grundstück erneut auszuschreiben<sup>664</sup>.

Nach Auffassung der WfG mussten mit Blick auf eine erneute Ausschreibung jedoch die Verkehrswertvorstellungen der KuV an die verstärkte bundesdeutsche Rezession in der Immobilienwirtschaft insbesondere aufgrund der Krise des Einzelhandels und an das mangelnde Investoreninteresse am Standort Bremen angepasst werden. Aufgrund dieser geänderten Sachlage hielt sie eine Wertempfehlung von 6.000 DM/qm nicht für erzielbar. Da die zu veräußernde Fläche zudem neu definiert werden musste, war es notwendig, vor einer erneuten Ausschreibung einen erneuten Gremienbeschluss über den Verkauf des dann geänderten Grundstückes herbeizuführen<sup>665</sup>. Eine erneute Wertermittlung sollte erfolgen, nachdem die Planungen endgültig abgeschlossen waren und der neue Zuschnitt und die Größe des Grundstücks feststanden<sup>666</sup>.

Die KuV ermittelte im Auftrag des Finanzressorts am 19.06.1997 einen neuen Grundstückswert. Die KuV ging dabei auf der Grundlage von Unterlagen des Planungsamtes von einer Grundstücksfläche von ca. 5.850 qm aus, die bereits die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Fußwegeverbindung zwischen den zwei Grundstücksflächen berücksichtigte, und errechnete

---

<sup>659</sup> PUA 210/459

<sup>660</sup> PUA 35/494; vgl. dazu auch Backhaus 10603/1

<sup>661</sup> PUA 35/494

<sup>662</sup> PUA 35/500

<sup>663</sup> Vgl. auch PUA 35/519

<sup>664</sup> PUA 35/493, vgl. auch PUA 35/510

<sup>665</sup> PUA 35/510f.

<sup>666</sup> PUA 35/519

einen Durchschnitts-Bodenwert von 4.000 DM/qm. Danach betrug der Gesamtwert des Grundstücks gerundet 22 bis 25 Mio. DM.<sup>667</sup> Auch diese Preisvorstellung wurde von der WfG für zu hoch erachtet<sup>668</sup>. Das Finanzressort war aber durch die dargestellten haushaltsrechtlichen Vorgaben an die Bewertung der KuV gebunden.

Die Wirtschaftsförderungsausschüsse behielten sich im Juli 1997 vor, den bisherigen Bietern unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer Neuausschreibung zunächst die Möglichkeit zu geben, ihre Angebote auch auf der Grundlage des neuen Grundstückszuschnitts und der korrigierten Wertermittlung hinsichtlich Gestaltung und Kaufpreishöhe zu konkretisieren<sup>669</sup>. Sofern bis zum 31.08.1997 keine Angebote im Rahmen der Wertempfehlung eingegangen waren, war auch von dieser Seite eine Ausschreibung vorgesehen<sup>670</sup>. Die Fa. B & B hielt jedoch letztlich diese Frist nicht ein<sup>671</sup>, obgleich ihr sogar Fristverlängerungen eingeräumt worden waren<sup>672</sup>. Die Fa. Zech unterbreitete zwar fristgerecht ein erneutes Angebot, strebte aber nunmehr die Vermarktung durch die Stadt im Sinne einer public private partnership an<sup>673</sup>, was nicht den Vermarktungsanforderungen entsprach. Aufgrund dieser Umstände stimmte der Grundstücksausschuss der städtischen Finanzdeputation am 19.12.1997 einer erneuten Ausschreibung zu<sup>674</sup>.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der erste Versuch einer Vermarktung des Investorengrundstücks durch intensive Vertragsverhandlungen mit dem meistbietenden Investor B & B aus Hannover geprägt war. Das Unternehmen lag mit seinem Gebot zunächst unterhalb der Verkehrswertangaben. Da im Verlaufe der Angebotsbewertungen die Planungsergebnisse aus dem Realisierungswettbewerb vorgelegt wurden und die Wertermittlung damit genauer ausfallen konnte, wurde sodann der Verkehrswert angepasst. Auch wurde nach der erfolgten Absage von B & B beiden am Verfahren beteiligten Bietern, also neben dem Unternehmen B & B auch der Fa. Zech, die Möglichkeit gegeben, ihre Angebote an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Erst dann wurde eine erneute Ausschreibung angestrengt. Erschwerend hat sich bei den Vermarktungsbemühungen die zu diesem Zeitpunkt ungesicherte Planungssituation gezeigt, da ein verbindlicher Bebauungsplan für das gesamte Investorengrundstück noch nicht vorlag<sup>675</sup>.

---

<sup>667</sup> PUA 35/605f.

<sup>668</sup> Dr. Halves 12804/3

<sup>669</sup> PUA 35/662

<sup>670</sup> PUA 35/650

<sup>671</sup> PUA 35/670

<sup>672</sup> PUA 35/665 und PUA 35/667

<sup>673</sup> PUA 35/671

<sup>674</sup> PUA 35/778

<sup>675</sup> PUA 35/778

### 3) Zweite Vermarktung

Schon bevor die Ausschreibung stattfand, meldeten sich Anfang 1998 als Interessenten der Makler Fa. Hahm-Brieger<sup>676</sup> mit Schreiben vom 27.03.98 und 23.04.1998 und die Fa. Walter-Bau<sup>677</sup> mit Schreiben vom 21.04.1998, die sich direkt an Senator Perschau wandten. Die Interessenten beabsichtigten, ihr Konzept vorzustellen und auch über den Ankauf des Grundstückes zu verhandeln. In den in diesem Zusammenhang geführten Gesprächen wurde den Interessenten jedoch mitgeteilt, dass das Investorengrundstück am Bahnhofsvorplatz **ausgeschrieben werde und** eine von den Unternehmen angestrebte **freihändige Vergabe** des Grundstücks **nicht in Betracht komme**<sup>678</sup>.

Am 25.04.1998 wurde das Investorengrundstück ein zweites Mal im Rahmen einer bundesweiten Ausschreibung zum Verkauf angeboten. Dieser Ausschreibung lag der Beschluss des Grundstücksausschusses der städtischen Finanzdeputation vom 19.12.1997 zugrunde<sup>679</sup>.

Wie in der ersten Ausschreibung sollte das Grundstück die Erstellung einer Bruttogeschossfläche von ca. 30.000 qm ermöglichen. Dieser Ausnutzungsgrad war als Ziel in dem Bebauungsplanentwurf 2141 festgelegt worden<sup>680</sup>. Weiterhin blieb es bei der vorrangigen Nutzung durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe und Büros sowie der Verpflichtung der Erwerber zu einem Hochbauwettbewerb für den Neubau. Auch sollte die Vergabe wiederum zum Kaufpreishöchstgebot erfolgen, wobei diesmal eine Kaufpreisvorstellung von 25 Mio. DM genannt wurde.<sup>681</sup> Damit wurde aus der Wertermittlung vom Juni 1997, die bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 4.000 DM/qm einen Gesamtwert von 22 bis 25 Mio. DM ermittelte, die obere Grenze des Verkehrswertes angesetzt.

Im Rahmen der Ausschlussfrist forderten 53 Interessenten die Ausschreibungsunterlagen an, die auch den Bebauungsplanentwurf enthielten. Auch während der laufenden Frist, die bis zum 25.06.1998 terminiert war, wurden auf Initiative der Fa. Walter-Bau bzw. des von ihr beauftragten Maklers Hahm-Brieger weitere Gespräche mit der Stadt geführt. Diese mit Vertretern des Finanzressorts<sup>682</sup> sowie der Ressorts Wirtschaft und Bau und der WfG geführten Gespräche hatten jeweils die Zielrichtung, dass das Grundstück an die Walter-Bau freihändig verkauft werde. Seitens der Stadt wurde das Unternehmen darauf verwiesen, dass das allein zuständige Finanzressort über das Grundstücksamt das Grundstück im Rahmen des laufenden Ausschrei-

---

<sup>676</sup> PUA 36/873 und 36/894

<sup>677</sup> PUA 36/892f.

<sup>678</sup> PUA 36/892 (handschriftliche Anmerkung)

<sup>679</sup> PUA 35/778

<sup>680</sup> PUA 35/779

<sup>681</sup> PUA 36/897

<sup>682</sup> PUA 214/101



bungsverfahrens und nicht freihändig vergeben werde. Diese Vergabeentscheidung werde dann durch einen entsprechenden Beschluss des für Grundstücksangelegenheiten zuständigen parlamentarischen Gremiums, des Grundstücksausschusses der Finanzdeputation, verbindlich.<sup>683</sup> Dass die Fa. Walter-Bau vor dem Hintergrund der Gespräche mit der WfG und den Ressorts Bau und Wirtschaft für die Projektentwicklung/Architektenplanung erhebliche Aufwendungen getätigt hatte, lag im Risikobereich des Unternehmens.<sup>684</sup>

Bei Ablauf der Ausschlussfrist lagen lediglich vier Angebote vor<sup>685</sup>. Meistbietend war mit einem Kaufpreis von 25,25 Mio. DM die Unternehmensgruppe Widerker aus Stuttgart. Allein dieses Angebot lag über dem durch die KuV ermittelten Verkehrswert von 22 bis 25 Mio DM. Mit einer wesentlich geringeren Kaufpreisvorstellung von 13,1 Mio. DM folgte die Walter-Bau AG, Zweigniederlassung Bremen. Das geringste Gebot mit 9,5 Mio. DM unterbreitete die Tishman Speyer Properties aus Berlin. Die Fa. Zech Immobilien GmbH unterbreitete kein konkretes Kaufpreisangebot.

Die vorliegenden Angebote wurden von der Steuerungsrunde im September 1998 bewertet, die sich aus dem Bauressort/ Bauordnungsamt, dem Amt für Straßen und Verkehr und dem Planungsamt, dem Wirtschaftsressort und für das Finanzressort dem Grundstücksamt, der WfG sowie dem Beirat Mitte/Östliche Vorstadt zusammensetzte.

Das Angebot der Firma Walter-Bau enthielt zwar ein durchgearbeitetes Nutzungs- und Bebauungskonzept, das die Rahmenvorgaben des Grundstücks erfüllte. Das Angebot setzte aber die verbindliche Anmietung der Immobilie seitens der Stadt für die Unterbringung der Zentralbibliothek und ggf. zusätzlich der Volkshochschule voraus, die nicht Grundlage der Ausschreibung waren. Dieses Nutzungskonzept konnte seitens der Stadt ohne entsprechende Gremienbeschlüsse nicht abgesichert werden, zu denen zu diesem Zeitpunkt keine Bereitschaft bestand. Zudem war eine Vergleichbarkeit mit den ausschließlich privatwirtschaftlichen Nutzungskonzepten der anderen Bieter nicht gegeben.<sup>686</sup>

Da das Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben worden war, war das Angebot der Fa. Zech von vornherein nicht ausschreibungsgemäß. Diese erachtete eine Veräußerung zu einem Kaufpreis von 25 Mio. DM mit Blick auf die bis dahin erfolglosen Verkaufsbemühungen zu den von der Stadt vorgestellten Preisen für unrealistisch<sup>687</sup> und hielt deshalb unter Bezugnahme auf ihr Schreiben vom August 1997 an dem Vorschlag einer Projektentwicklung in Form einer public private partnership fest. Eine mit einer Übereignung des Grundstücks verbundene Privatisie-

---

<sup>683</sup> PUA 199/815-817

<sup>684</sup> Siehe dazu PUA 199/816 und PUA 36/892f.

<sup>685</sup> Zu den Angeboten siehe PUA 36/939 und PUA 38/55/57f./59-65/66-70

<sup>686</sup> Siehe zum Ganzen PUA 199/748/933f.

<sup>687</sup> PUA 38/57

zung wurde daher zunächst nicht angestrebt. Erst nach Ablauf von vier Jahren sollte das Grundstück veräußert werden. Die Fa. Zech beabsichtigte, auch wenn ein Verkauf nach vier Jahren nicht möglich war, an Bremen einen Kaufpreis in Höhe von 15 Mio. DM zu zahlen oder eine neue Vereinbarung über eine Beteiligung Bremens am Erlös aus dem Verkauf des Objektes zu einem späteren Zeitpunkt zu treffen.<sup>688</sup> Zudem enthielt dieses Angebot auch nur allgemeine Nutzungsvorstellungen und damit kein gemäß den Ausschreibungsbedingungen aussagefähiges Nutzungskonzept.

Dem Angebot der Fa. Tishman lag die Entwicklung eines American Business-Center mit rund 33.000 qm Bruttogeschossfläche zugrunde. Damit überschritt das Angebot die in der Ausschreibung vorgesehenen 30.000 qm um rund 11 Prozent. Ferner lag der von der Firma beabsichtigten Realisierung von 33.000 qm Bruttogeschossfläche kein Planungskonzept zugrunde, so dass nicht beurteilt werden konnte, ob sich diese Fläche noch im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen realisieren ließen. Auch konnte nicht abschließend beurteilt werden, ob das von der Fa. Tishman erstmalig in Deutschland zu realisierende Entertainment-Konzept für Bremen tragfähig war.<sup>689</sup>

Der von der Gruppe Widerker gebotene Kaufpreis lag als einziges Gebot noch über dem durch die KuV ermittelten Verkehrswert. Auch das Nutzungskonzept dieses Bieters wurde als das beste Angebot bewertet. Das von der Gruppe Widerker vorgeschlagene Nutzungsgemenge aus Einzelhandel, Dienstleistungen und ergänzend Wohnnutzung in den beiden obersten Geschossen erachtete die Steuerungsgruppe als verfolgenswert und unter den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs auch als baulich umsetzbar.<sup>690</sup> Auch wurde die Zustimmung der Investoren zu dem durch den Bieter auf eigene Kosten durchzuführenden Hochbauwettbewerb als einem die Architektur der geplanten Gebäudeerrichtung betreffenden Qualifizierungsverfahren begrüßt.<sup>691</sup>

Da das Angebot der Gruppe Widerker unter allen Gesichtspunkten das für Bremen günstigste war, stimmte der Vermögensausschuss der Bürgerschaft mit Beschluss vom 12.11.1998 dem Verkauf des Investorengrundstückes am Bahnhofsvorplatz an die Gruppe Widerker zu.<sup>692</sup>

Zwar war auch die zweite Ausschreibung erfolgt, ohne dass ein Bebauungsplan vorlag. Jedoch gab es nun im Gegensatz zur ersten Ausschreibung Planungssicherheit dadurch, dass mit einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs, der mit den Ausschreibungsunterlagen den Bietern zugegangen war, nicht mehr zu rechnen war, nachdem im Januar 1997 die frühzeitige Bürger-

---

<sup>688</sup> PUA 38/58

<sup>689</sup> PUA 199/749/934

<sup>690</sup> PUA 199/748/933

<sup>691</sup> PUA 214/135

<sup>692</sup> Vgl. PUA 214/135 und PUA 36/1130

beteiligung durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange beteiligt und im Oktober/November 1997 der Plan öffentlich ausgelegt worden war<sup>693</sup>. Im Zuge der Vertragsverhandlungen mit der Fa. Widerker, also zeitlich nach der Zuschlagserteilung aber vor Vertragsabschluss und damit vor Beendigung des Vergabeverfahrens, wurde der Bebauungsplan von der Stadtbürgerschaft beschlossen. Im Dezember 1998 beschloss die städtische Deputation für das Bauwesen ihren Bericht zum Bebauungsplanentwurf 2141.<sup>694</sup> Diesem Deputations-Bericht schloss sich der Senat im selben Monat an und leitete den Bebauungsplan 2141 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zu<sup>695</sup>. Der Bebauungsplan 2141 war seit dem 11.06.1999 rechtsverbindlich.

Die Verkaufsverhandlungen mit der Fa. Widerker waren zunächst dadurch geprägt, dass der Investor forderte, dass die im Bebauungsplan 2141 auf dem Grundstück festgesetzte nord-südliche Fußwegeverbindung aufgehoben werden sollte. Seiner Ansicht nach standen die Festsetzungen des Bebauungsplans seinem Interesse, das Investitionsvorhaben wirtschaftlich durchzuführen, entgegen. Die Stadt war durchaus bereit, den Plan zu ändern<sup>696</sup>. So stimmte auch die städtische Baudeputation im Januar 2000 als zuständiges parlamentarisches Gremium dem Planaufstellungsbeschluss zu, der die Aufhebung der öffentlichen Fußwegeverbindung beinhaltete. Die endgültige Zustimmung im weiteren Bauleitplanverfahren sollte jedoch nur erfolgen, wenn eine städtebaulich akzeptable Fußwegeverbindung gesichert wurde.<sup>697</sup> Daher sollte die endgültige Zusage an den Investor betreffend den Wegfall der Fußwegeverbindung über das Investorengrundstück auch erst nach Aufstellung eines dem Planaufstellungsbeschluss entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB erfolgen.

Auf dieser Grundlage wurde sodann geprüft, ob wegen des durch den Wegfall der Fußwegeverbindung erhöhten gewerblichen Nutzungsgrades des Grundstückes eine Neuausschreibung notwendig geworden war.

Diese höhere Ausnutzbarkeit ließ jedoch den Verkehrswert unverändert<sup>698</sup>. Im übrigen führte sie auch nicht zu einer Wettbewerbsverzerrung gegenüber den anderen Bietern: Die vom Finanzressort im Februar 2000 vorgenommene rechnerische Erhöhung der nicht berücksichtigten Angebote um einen zusätzlichen Ausnutzungsgrad von rd. 7 Prozent ergab, dass das vom Vermögensausschuss im November 1998 angenommene Kaufangebot der Gruppe Widerker dennoch um mehr als 45 Prozent über dem nächst günstigeren lag. Das Grundstück musste insoweit nicht neu ausgeschrieben werden<sup>699</sup>. Zudem war nach einer vom Grundstück-

---

<sup>693</sup> PUA 210/461; vgl. dazu aber Kniemeyer 10610/5f.

<sup>694</sup> PUA 200/1074

<sup>695</sup> PUA 210/459

<sup>696</sup> PUA 36/1069

<sup>697</sup> PUA 36/1132 und PUA 36/1069

<sup>698</sup> PUA 36/1131

<sup>699</sup> PUA 36/1122

samt/Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH im Februar 2000 in Auftrag gegebenen gutachterlichen Stellungnahme eine Neuausschreibung nicht erforderlich, weil das Ausschreibungsverfahren von 1998 solange noch nicht beendet war, als der nach Zuschlagserteilung vom Vergabeverfahren beabsichtigte Vertrag noch nicht geschlossen war.<sup>700</sup>

Die Gruppe Widerker forderte aber auch umfangreiche vertragliche Rücktrittsrechte, mit denen das wirtschaftliche Risiko des Investors bei der Grundstücksverwertung auf die Stadt Bremen abgewälzt werden sollte. Diese Bedingungen waren für Bremen nicht akzeptabel<sup>701</sup>. Überdies ließ die Gruppe Widerker in diesen umfangreichen Verhandlungen gegenüber Bremen zunehmend im Unklaren, ob sie überhaupt noch zum Abschluss eines notariellen Kaufvertrages bereit war. Der Investor war deshalb zur abschließenden Klärung dieser Frage aufgefordert worden, innerhalb einer bestimmten Frist, die dann auch noch auf Wunsch des Investors verlängert worden war<sup>702</sup>, verbindlich zu erklären, ob er zum Vertragsabschluss bereit war<sup>703</sup>.

Bremen drängte auch aus einem weiteren Grund auf eine zügige verbindliche Entscheidung der Gruppe Widerker. Um das Grundstück zu den von den Ausschreibungsbedingungen abweichenden Konditionen verkaufen zu können, hätte der Vermögensausschuss der Bürgerschaft einem solchen Vertragsschluss erneut zustimmen müssen.

Bremen wollte aber auch den anderen Bietern im Rahmen des noch nicht beendeten Ausschreibungsverfahrens noch die Möglichkeit geben, ihre Angebote an die geänderten Bedingungen wie dem Wegfall der öffentlichen Fußwegeverbindung anzupassen<sup>704</sup>, obwohl hierzu nach dem oben Gesagten letztlich keine Verpflichtung bestand.

Die Gruppe Widerker äußerte sich jedoch nach Ablauf der zuletzt gesetzten Frist nicht mehr. Hiermit waren die Vertragsverhandlungen endgültig gescheitert<sup>705</sup>. Obwohl intensive und ernsthafte Vertragsverhandlungen mit der Gruppe Widerker geführt worden waren, kam es somit dennoch nicht zu dem von der Stadt Bremen beabsichtigten Vertragsabschluss<sup>706</sup>.

Nachdem die Vertragsverhandlungen mit der Gruppe Widerker gescheitert waren, stellte die für die Vermarktung des Investorengrundstückes zuständige Bremer Gewerbeflächen-Gesellschaft mbH (BGG), eine Tochtergesellschaft der Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG), fest, dass auch ein Abschluss des Ausschreibungsverfahrens durch Vertragsschluss mit einem der übrigen drei Bieter nicht möglich war. Zum einen lagen die anderen Bieter weit unter der Wertangabe der KuV vom Juni 1997. Haushaltsrechtlich durfte das Grundstück aber nur zum Verkehrs-

---

<sup>700</sup> PUA 36/1157-1170

<sup>701</sup> PUA 36/1140 und PUA 37/1213

<sup>702</sup> Vgl. PUA 201/1431f.

<sup>703</sup> PUA 37/1213; vgl. auch PUA 201/1431f.

<sup>704</sup> PUA 201/1258/1425; vgl. auch PUA 36/1157

<sup>705</sup> PUA 37/1213; PUA 201/1432

<sup>706</sup> Siehe dazu nur Fischer, H. 11610/1

wert veräußert werden. Zum anderen waren die übrigen Angebote auch sonst nicht ausschreibungskonform. Die Fa. Zech bot nicht den Abschluss eines Kaufvertrages, sondern die Kooperation mit Bremen im Rahmen einer public private partnership an. Die von der Fa. Walter Bau AG geforderten Mietzusagen Bremens für öffentliche Mieter (Zentralbibliothek, Volkshochschule) waren ebenfalls nicht Gegenstand der Ausschreibung gewesen.<sup>707</sup> Zudem waren die dargestellten Nutzungskonzepte nach Ansicht der Steuerungsrunde allesamt nicht aussagekräftig genug.<sup>708</sup>

Aus diesem Grunde sah die BIG in der Aufhebung der Ausschreibung ihre einzige Handlungsmöglichkeit. Vor der beabsichtigten Aufhebung ließ sie jedoch zur Absicherung ihrer Rechtsansicht diese Frage im Oktober 2000 von Rechtsanwältin Dr. Nottbusch begutachten. Die Gutachterin führte aus, dass die für die Aufhebung der Ausschreibung nach VOB/A erforderlichen schwerwiegenden Gründe vorlägen, nachdem die Kaufvertragsverhandlungen mit dem Investor Widerker gescheitert waren, kein anderes annehmbares Angebot vorlag und damit die Ausschreibung insgesamt als gescheitert anzusehen war.<sup>709</sup>

Die Ausschreibung wurde schließlich im November 2000 durch die Bremer Gewerbeflächen-Gesellschaft mbH (BGG), einer Tochtergesellschaft der Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG), aufgehoben<sup>710</sup>. Mit der Übertragung von Aufgaben des Grundstücksamtes auf die BGG war die BIG-Gruppe seit 1999 für städtische Gewerbeflächen und damit auch für die Vermarktung zuständig<sup>711</sup>.

#### 4) Dritte Vermarktung

Nach diesen Erfahrungen wurde seitens der Stadt von weiteren Vermarktungsversuchen und Verkaufsaktivitäten Abstand genommen. Hintergrund war die Ansicht, dass nach den zwei erfolglosen Ausschreibungen das Investorengrundstück mit einem gewissen Negativimage auf dem Immobilienmarkt belastet sei<sup>712</sup> und weitere Verkaufsbemühungen die Gefahr bergen konnten, das Grundstück noch weiter zu entwerten. Insoweit wurde auch der bereits im November/Dezember 2000 von der Zech Immobilien GmbH unterbreitete Vorschlag, eine Investorengemeinschaft aus Sparkasse Bremen, Zech und BIG zu bilden, die in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bremen ein Konzept für die Bebauung des Investorengrundstücks entwickeln sollte, nicht weiter verfolgt<sup>713</sup>.

---

<sup>707</sup> PUA 37/1213f.

<sup>708</sup> PUA 37/1194-1207

<sup>709</sup> PUA 37/1202-1206

<sup>710</sup> PUA 37/1212-1214; vgl. dazu Dr. Dannemann 12016/5; Fischer, H. 10801/3

<sup>711</sup> PUA 224/1; siehe dazu nur Fischer, H. 11610/1; Keller 12119/2 und Dr. Dannemann 10305/8

<sup>712</sup> PUA 37/1202-1206

<sup>713</sup> PUA 37/1210 und 37/1227

Dennoch kam es ein halbes Jahr später zu einem weiteren Vermarktungsversuch. Hintergrund war, dass die Bremer Zentrale von Tchibo auf Standortsuche für Büroflächen in der Bremer Innenstadt war. Tchibo suchte einen neuen Standort in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof, um die räumliche Verbindung nach Hamburg sicherzustellen. Nur so konnte nach Ansicht des Konzerns die zentrale Rolle, die Bremen bei den Aktivitäten im norddeutschen Raum auch gegenüber Hamburg einnahm, erhalten werden. Diese Suche stand unter einem gewissen Zeitdruck, da der laufende Mietvertrag Tchibos zum 30.06.2003 gekündigt werden sollte und Tchibo dementsprechend beabsichtigte, bis zum 31.05.2003 seine bisher gemieteten Örtlichkeiten zu räumen.<sup>714</sup>

Dass Tchibo auf Standortsuche war, erfuhr die BIG/BGG im Oktober 2001 zuerst von der Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG (Weser-Wohnbau)<sup>715</sup>. Im November 2001 nahm auch die Fa. Tchibo selbst ihrerseits Kontakt zur WfG auf und teilte dieser ihre Anforderungen an einen neuen Standort mit. Einen der Akquisitions- und Bestandspflegeswerpunkte der BIG-Gruppe, zu der die WfG als Tochterunternehmen gehört, stellt die gesamte Lebensmittelbranche in Bremen dar. Aus diesem Grunde bestand bei der WfG ein großes Interesse daran, dem Markenartikler Tchibo einen entsprechenden Service zu bieten, um die Firma an prominenter Stelle in Bremen halten zu können<sup>716</sup>.

Im Gespräch zwischen der Fa. Tchibo und der WfG wurde deutlich, dass Tchibo mehrere alternativen Standorte prüfte, die die räumlichen Anforderungen erfüllten. Dies betraf zum einen den Bahnhofsvorplatz, zum anderen das Postamt 1 und das Postamt 5.<sup>717</sup> Für letzteres bot die Fa. Weser-Wohnbau Tchibo eine Standortplanung an. Die Fa. Weser-Wohnbau hatte zwar auch ein Interesse an der Beplanung des Bahnhofsvorplatzes gegenüber der BIG angemeldet, hatte davon aber wegen der zeitlichen Enge einer zeitgerechten Bebauung und des notwendigen Umzugs von Tchibo wieder Abstand genommen<sup>718</sup>.

Bremen hatte als traditionelle Kaffeestadt das Interesse, die Fa. Tchibo Frischröst-Kaffee GmbH als bedeutenden Markenartikler am Standort Bremen zu halten<sup>719</sup>. Aus diesem Grunde war es der WfG ein Anliegen, Tchibo in Bremen ein repräsentatives Gebäude zu vermitteln. Die Frage, für welchen Standort in Bremen sich die Fa. Tchibo entscheiden sollte, war insofern ebenso nachrangig wie die Frage, welcher Investor auf dem gewählten Grundstück das ge-

---

<sup>714</sup> Zum Ganzen siehe PUA 195/81

<sup>715</sup> Vgl. dazu nur Fischer, H. 11610/2

<sup>716</sup> Keller 12119/3

<sup>717</sup> PUA 195/39f.

<sup>718</sup> Fischer, H. 11610/3; Keller 12119/5f.

<sup>719</sup> Bürgermeister Perschau 12518/5

wünschte Gebäude errichten würde. Sollte sich Tchibo am Bahnhofsvorplatz interessiert zeigen, sollte das Grundstück an denjenigen Investoren verkauft werden, der der Fa. Tchibo das interessanteste Mietangebot machen konnte.<sup>720</sup> Der Zeitdruck, unter dem die Fa. Tchibo stand, ließ es schon aus wirtschaftsstrukturpolitischen Gründen als geboten erscheinen, das Investorengrundstück nunmehr freihändig zu vergeben und nicht eine weitere, dritte Ausschreibung durchzuführen. Dies war rechtlich zulässig, eine gesetzliche Pflicht zu einer erneuten Ausschreibung bestand nicht.<sup>721</sup>

Zeitgleich zu dieser Entwicklung hatte die Fa. Zech gegenüber der BIG im November 2001 das Interesse an einer Hochhausbebauung des Bahnhofsvorplatzes angemeldet<sup>722</sup>. Dies war stadtplanerisch jedoch nicht vorgesehen. Daher empfahl die BIG der Fa. Zech im Laufe dieses Gespräches, alternativ zu einem Hochhaus eine Bebauung des Investorengrundstücks mit qualitativ hochwertiger Architektur zu entwerfen, um dies der Fa. Tchibo als möglichen Standort vorzuschlagen.<sup>723</sup> Dabei sollten alle bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden, also auch die Fußgänger-Passage.<sup>724</sup> Diese Empfehlung hatte den Vorteil, die Zeitvorgaben der Fa. Tchibo auf diese Weise einhalten zu können. Zusätzlich konnte dem Investor ein tragfähiges Nutzungs- und Baukonzept abverlangt und ihm auferlegt werden, Aspekte der Stadtgestaltung und eine qualitativ hochwertige Architektur zu berücksichtigen.<sup>725</sup> Aus dem letztgenannten Grund verzichteten nahezu alle Länder und deutschen Großkommunen bei Innenstadtgrundstücken mit besonderer städtebaulicher Bedeutung auf Ausschreibungen; im eigenen Interesse setzten sie vielmehr auf optimale Nutzungskonzepte.<sup>726</sup>

Nachdem die Planungen von Tchibo öffentlich bekannt wurden, bat der stellvertretend für die Fa. Walter-Bau auftretende Makler Hahn-Brieger im Dezember 2001 die WfG<sup>727</sup> und im Januar 2002 die BIG<sup>728</sup>, erneut in Verkaufsverhandlungen mit ihm einzutreten. Die Walter-Bau AG selbst bekundete ihrerseits im Dezember 2001 gegenüber Wirtschaftssenator Hattig und dem Präsidenten des Senats, Bürgermeister Dr. Scherf, ihr Interesse, die Projektentwicklung aufzu-

---

<sup>720</sup> PUA 224/8 und PUA 37/1246; vgl. auch PUA 211/576-578

<sup>721</sup> PUA 37/1194

<sup>722</sup> Vgl. dazu Keller 12119/4

<sup>723</sup> Keller 12119/4f.; vgl. dazu auch Fischer, H. 11610/3f.

<sup>724</sup> PUA 224/3

<sup>725</sup> PUA 37/1247

<sup>726</sup> PUA 211/577

<sup>727</sup> PUA 110/148f.

<sup>728</sup> PUA 195/54

nehmen.<sup>729</sup> Auch die Firma Walter-Bau stand ebenfalls mit Tchibo in Verhandlung bezüglich des Investorengrundstückes am Bahnhofsvorplatz<sup>730</sup>.

Die zu diesem Zwecke zusammengeschlossene Bietergemeinschaft Justus Grosse GmbH und Zech Immobilien GmbH präsentierte im Dezember 2001 - die Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (BREBAU) kam im Februar 2002 dazu<sup>731</sup> - der WfG und der Fa. Tchibo ein Bebauungskonzept der von ihnen beauftragten Hamburger Architekten Bothe, Richter und Teherani. Als Hauptnutzer dieses Projektes war Tchibo als Ankermieter vorgesehen. Das Konzept wurde im selben Monat dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung sowie der BGG vorgestellt. Ferner wurde das Konzept den Vorsitzenden der SPD- und CDU-Fraktion sowie den Sprechern der in der Baudeputation vertretenen Fraktionen vorgestellt.<sup>732</sup> Auch wurde dem Beirat Mitte/Östliche Vorstadt das bauplanerische Konzept im Hause der BIG vorgestellt und vom Beirat grundsätzlich getragen<sup>733</sup>. Eine Festlegung auf einen bestimmten Investor unabhängig von den jeweiligen Konzepten war aber zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da dem städtischen Vermögensausschuss die Entscheidung über die Vergabe vorbehalten war. Dieser sollte erst in dem Fall beteiligt werden, dass Tchibo das Mietangebot der Justus Grosse GmbH/Zech Immobilien GmbH annahm<sup>734</sup>.

Aufgrund ihrer Interessenbekundung wurde auch der Fa. Walter-Bau von der BIG-Gruppe im Januar 2002 die Möglichkeit gegeben, ihrerseits ein Nutzungskonzept sowie einen Architektenentwurf vorzulegen<sup>735</sup>. Dieser Anregung kam die Fa. Walter-Bau mit einem Entwurf des Ingenieurbüros Hagg/von Ohlen/Rüffers nach, an dem der Architekt Gesting maßgeblich beteiligt war.

Im Vergleich der beiden nunmehr für die Bebauung des Investorengrundstückes vorliegenden Entwürfe schnitt jedoch der von der Fa. Walter-Bau vorgelegte Architektenentwurf schlechter ab als der Entwurf der Architektengemeinschaft Bothe/Richter/Teherani. Ersterer entsprach nicht den von Bremen vorgegebenen städtebaulichen Kriterien, da u.a. die optimale Ausnutzung des Grundstückes durch die spezielle Bauform eines Rundbaus nicht gegeben war.<sup>736</sup>

Die BIG wollte jedoch eine Entscheidung der Fa. Tchibo abwarten, bevor den Entscheidungsgremien eine Vergabeempfehlung für das Grundstück vorgelegt werden sollte.<sup>737</sup> Mit dem Hin-

---

<sup>729</sup> PUA 110/143-146; vgl. dazu Hecklau 12607/4

<sup>730</sup> Hecklau 12607/4

<sup>731</sup> PUA 195/143

<sup>732</sup> PUA 224/4

<sup>733</sup> Fischer, H. 11610/4

<sup>734</sup> PUA 37/1247

<sup>735</sup> Siehe dazu auch Fischer, H. 11610/5

<sup>736</sup> PUA 37/1295

<sup>737</sup> PUA 195/139



weis darauf lehnte sie dementsprechend am 04.02.2002 den Antrag des Unternehmens Walter-Bau, das Grundstück vorzeitig zu erwerben, ab.

Die Fa. Tchibo erklärte jedoch Ende Januar/Anfang Februar 2002, dass sie mit Blick auf die zwischenzeitlich intensiv geführte öffentliche Diskussion als potentieller Hauptmieter für den Neubau auf dem Investorengrundstück nicht mehr zur Verfügung stehe<sup>738</sup>. Dennoch ging die BIG davon aus, dass diese Erklärung noch nicht das letzte Wort von Tchibo darstellte<sup>739</sup>. Sie betrachtete es vielmehr als taktisches Manöver von Tchibo. Zudem teilte die Investorengemeinschaft am 04.02.2002 der BIG mit, dass sie auch ohne Tchibo als Hauptnutzer das Grundstück erwerben und auf der Grundlage des Entwurfs ihrer Architekten bebauen wollte. Die Kaufpreisvorstellungen bewegten sich dabei zwischen 7,158 Mio. EUR (14 Mio. DM) und 6,646 Mio. EUR (13 Mio. DM).<sup>740</sup>

Nachdem Tchibo tatsächlich kein weiteres Interesse an dem Bahnhofsvorplatz bekundete, hing die weitere Entwicklung des Grundstücks von der fachlichen Bewertung der Architektenentwürfe der Walter-Bau und der Investorengemeinschaft ab.

Die fachliche Bewertung der Architektenentwürfe hatte zum Ergebnis, dass der Entwurf der Investorengemeinschaft wegen der geplanten qualitativ hochwertigen Architektur überzeugte.<sup>741</sup> Der Senat und die zuständigen parlamentarischen Gremien beschlossen daraufhin die Veräußerung des Investorengrundstücks an die Bietergemeinschaft trotz der Absage Tchibos als Hauptnutzer. Mit Beschluss vom 05.02.2002 stellte der Senat fest, dass der von der Investorengemeinschaft Justus Grosse, BREBAU und Zechbau GmbH vorgelegte Entwurf der Architekten Bothe, Richter, Teherani seinen stadtplanerischen und städtebaulichen Vorstellungen entsprach. In diesem Beschluss wurde dieser als eine optimale Bebauung des Bahnhofsvorplatzes beurteilt. Die BIG sollte vom Senator für Finanzen in Abstimmung mit den Ressorts Wirtschaft, Bau und Umwelt sowie der Senatskanzlei beauftragt werden, das Grundstück an die Investorengemeinschaft zu verkaufen. Der Senator für Finanzen sollte die für den Verkauf des Grundstücks erforderlichen Gremienbeschlüsse einholen<sup>742</sup>. Der Vermögensausschuss stimmte mit Beschluss vom 15.02.1995 der Veräußerung des Investorengrundstücks an die Investorengemeinschaft zu einem Kaufpreis in Höhe von 7,2 Mio. EUR zu<sup>743</sup>. Insoweit empfahl der Senat in seiner Mitteilung an die Stadtbürgerschaft vom 19.02.2002, den Bahnhofsvorplatz, aufgrund der bisher erfolglos gebliebenen Vermarktungsbemühungen und wegen des überzeugenden

---

<sup>738</sup> Vgl. dazu Keller 12119/6

<sup>739</sup> Siehe nur Keller 12119/6-12120/1

<sup>740</sup> PUA 195/173f.

<sup>741</sup> <sup>741</sup>PUA 37, 1256

<sup>742</sup> PUA 37/1256

<sup>743</sup> PUA 37/1267

Architekturkonzeptes, an die Investorengemeinschaft zu verkaufen.<sup>744</sup> Die Bürgerschaft stimmte der Vergabe an die Investorengemeinschaft am 10.02.2002 zu<sup>745</sup>.

Grundlage der beabsichtigten Veräußerung war eine von dem Eigenbetrieb GeoInformation Bremen, vormals Kataster- und Vermessungsverwaltung, vorgenommene erneute Wertempfehlung vom 18.02.2002. Dabei kam die GeoInformation zu dem Ergebnis, dass sich die Vermarktung zu den Konditionen der letzten Ausschreibung von 1998 nicht realisieren ließ. Seitdem damals abgegebenen Höchstgebot des Investors Widerker aus Stuttgart, hatte sich gezeigt, dass sich das Grundstück für einen Kaufpreis knapp über 25 Mio. DM wirtschaftlich nicht vermarkten ließ. Auch Herr Hecklau von der Fa. Walter Bau brachte zum Ausdruck, dass eine Bewertung des Grundstücks in dieser Größenordnung aufgrund der schlechten Vermarktungsmöglichkeit nicht angemessen sei.<sup>746</sup> Die neue Bewertung berücksichtigte, dass der Immobilienmarkt seit dem Jahr 2000 insgesamt schwächer war als in den Vorjahren, der Büromarkt in Bremen weitgehend gesättigt war und sich eine Vermarktung der Büroflächen am Bahnhofsvorplatz als schwierig erwies. Insoweit wurde ein geringerer Bodenwert für angemessen gehalten. Die neue Wertempfehlung ging von einer neu zugeschnittenen Grundstücksgröße aus, die verkauft werden sollte. Die Grundstücksgröße betrug nicht mehr 5.850 qm, sondern rund 4.980 qm. Die GeoInformation erachtete in Anbetracht der Marktsituation und der abgegebenen Angebote einen Bodenwert von durchschnittlich 3.000,- DM/qm für angemessen. Das entsprach einem Gesamtwert von 14 bis 16 Mio. DM (7.16 bis 8.18 Mio. Euro).<sup>747</sup> Die Verhandlungen mit der Investorengemeinschaft führten zu einem Verkaufspreis in Höhe von 7,2 Mio. Euro<sup>748</sup>.

Der Beirat Mitte/Östliche Vorstadt bedauerte mit Beschluss vom 20.02.2002 den Senatsbeschluss zur freihändigen Vergabe an die Bietergemeinschaft und die damit bewirkte Bindung der Stadt an einen bestimmten Architektenentwurf. Der Beirat hatte ein öffentliches Wettbewerbsverfahren zur Sicherung der städtebaulichen Qualität vorgezogen.<sup>749</sup> Auch fühlte er sich insoweit desinformiert, da er davon ausging, dass eine Vergabe an die Bietergemeinschaft nur in Verbindung mit Tchibo als Hauptnutzer erfolgen sollte<sup>750</sup>. Daraufhin entgegnete die BIG, dass der Beirat Mitte frühzeitig und umfassend über die Planungen für das Investorengrundstück informiert wurde. Der Beirat sei bei seiner Sitzung am 05.02.2002 von einem Vertreter der BIG

---

<sup>744</sup> PUA 37/1308 und PUA 37/1303-1307, vgl. auch PUA 37/1291

<sup>745</sup> Siehe dazu Fischer, H. 11610/5; Dr. Dannemann 12016/5

<sup>746</sup> Hecklau 12607/2f.

<sup>747</sup> PUA 37/1298, 1309-1311

<sup>748</sup> PUA 37/1297; vgl. auch PUA 195/193

<sup>749</sup> PUA 195/217

<sup>750</sup> PUA 195/178

darauf hingewiesen worden, dass die Grundstücksvergabe an die Investorengemeinschaft, auch ohne Tchibo, durch den Senat zu beschließen war.<sup>751</sup>

Der Vorteil der nunmehr beabsichtigten freihändigen Vergabe war ein breiterer Gestaltungsspielraum, da so dem Investor umfassendere Bindungen auferlegt werden konnten, die insbesondere Aspekte der Stadtgestaltung und eine qualitativ hochwertige Architektur für dieses bedeutende Grundstück berücksichtigen konnten<sup>752</sup>. Letzteres Argument war dann auch für Senat und Bürgerschaft entscheidend, nachdem Tchibo sich gegen den Standort Bahnhofsvorplatz entschieden hatte: Das von der Investorengemeinschaft Justus Grosse/BREBAU/Zechbau beigebrachte Architekturkonzept überzeugte.

## 5) Aktuelle Situation

Der Verkauf des Investorengrundstückes am südlichen Bahnhofsvorplatz konnte bislang nicht abgeschlossen werden, da die Investorengemeinschaft um einen Zeitaufschub gebeten hat<sup>753</sup>. Der zweite Investor, Fa. Walter-Bau, hält sein Interesse an dem Grundstück ebenfalls aufrecht, bezieht sich dabei allerdings noch auf das Angebot vom 24.06.1998, das ausdrücklich die Zentralbibliothek vorsieht<sup>754</sup>. Für diese ist aber mittlerweile als Standort das Polizeihaus am Wall vorgesehen. Konkrete andere Mieter, insbesondere öffentliche Ankermieter, hat Walter-Bau zur Zeit nicht. Der Senat hat die Absicht, an dem von der Investorengemeinschaft vorgelegten Bothe-Richter-Teherani-Entwurf, insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen, grundsätzlich festzuhalten. Zugleich ist jedoch die Verhandlung mit anderen Investoren nicht ausgeschlossen worden, sofern diese ebenfalls belastbare Angebote vorlegen.<sup>755</sup>

Die Vermarktung des Investorengrundstückes ist noch nicht abgeschlossen.

---

<sup>751</sup> PUA 195/179

<sup>752</sup> PUA 37/1247

<sup>753</sup> Fischer, H. 11610/5f.; Dr. Dannemann 12016/6; vgl. auch PUA IV

<sup>754</sup> PUA 38/59, 63

<sup>755</sup> Bürgermeister Perschau 12517/2

## V. Contrescarpe-Center

### 1) Ausgangslage

#### a) Planungen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung

Die Idee für das Contrescarpe-Center entstand im Jahre 1991 im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, dessen Leiter Herr Kniemeyer war. Die Überlegung war, die unbebaute Fläche in städtebaulich prominenter Lage zwischen dem Siemens-Hochhaus und den Wallanlagen bis zum Herdentorsteinweg in Anlehnung an den alten Stadtgrundriss für eine Neubebauung zu erschließen. Dazu fertigte das Amt verschiedene Skizzen und erörterte seine Vorstellungen auch mit dem zuständigen Senator für Umweltschutz und Stadtentwicklung, Herrn Senator Fücks, und dessen Nachfolger, dem Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Herrn Senator Dr. Schulte. Die Idee wurde insgesamt für gut befunden, ihre Umsetzung wurde jedoch zunächst nicht in Angriff genommen.

Anfang 1997 griff das Bauressort bzw. das Planungsamt im Zusammenhang mit dem sich konkretisierenden Ankauf des Siemens-Hochhauses (siehe oben I.) und den Überlegungen zur städtebaulichen Aufwertung des „Siemens-Quartiers“ die Idee wieder auf. Das Ziel war, zwischen den Wallanlagen und dem Bürokomplex Siemens-Hochhaus durch eine attraktive Bebauung eine Torsituation am Herdentorsteinweg zu schaffen. Durch Verlegung der Straße Contrescarpe zwischen dem Rudolf-Hilferding-Platz und dem Herdentorsteinweg in Richtung Siemens-Hochhaus sollte ein etwa 1.500 qm großes Grundstück erschlossen werden, das von einem Investor mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaut werden könnte.<sup>756</sup>

Anfang März 1997 stellte Herr Senator Dr. Schulte die planerischen Vorstellungen des Bauresorts hierzu der Presse vor. Auch die Stadtbürgerschaft befasste sich in der Aktuellen Stunde am 17. März 1997 mit dem Projekt.<sup>757</sup> Zum Zeitpunkt dieser Debatte gab es weder einen potenziellen Investor noch einen Bebauungsplan für das Grundstück.

#### b) Investitions- und Nutzungsinteresse der Firma Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG und der HUK Coburg Versicherungsgruppe

---

<sup>756</sup> PUA 250/1

<sup>757</sup> PUA V (lose) Plenarprotokoll der Stadtbürgerschaft vom 17.03.1997 S. 1296 ff.

Ende Juni 1997<sup>758</sup> lud die WfG, die das Grundstück vermarkten wollte, zu einer Besprechung am 17. Juli 1997 ein. Sie hatte bereits Kontakt zu der Firma Weser-Wohnbau aufgenommen, die an die WfG herangetreten war, weil sie an dem Kauf des Grundstücks interessiert war, um darauf ein Bürogebäude für die HUK-Coburg zu errichten. An der Besprechung am 17. Juli 1997<sup>759</sup> bei der WfG waren Vertreter des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, des Planungsamts, des Grundstücksamts und der Kataster und Vermessung Bremen sowie Herr Dr. Zimmermann von der Firma Weser-Wohnbau und die Herren Häse und Hackenberger von der HUK-Coburg beteiligt. Dabei legten die Vertreter der Firma Weser-Wohnbau und der HUK-Coburg ihr gesteigertes Interesse an dem Objekt dar. Die HUK-Coburg wollte ihre Niederlassung in der Westerstraße in der Bremer Neustadt aufgeben und suchte einen neuen Bürostandort in der Innenstadt. Hierfür benötigte sie rund 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Firma Weser-Wohnbau hatte die Absicht, das Grundstück Contrescarpe zu kaufen und darauf ein Büro- und Geschäftshaus mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu errichten. Die Interessenten wiesen jedoch darauf hin, dass das Projekt bis zum 1. Dezember 1999 bezugsfertig sein müsse, was voraussetze, dass im Juni 1998 mit dem Bau begonnen werden müsste. Zur Beschleunigung des Vorhabens schlug die Firma Weser-Wohnbau vor, auf eine Ausschreibung zu verzichten und nach freihändiger Vergabe des Grundstücks einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Dagegen wies der Vertreter des Bauressorts, Herr Krukemeier, auf die Notwendigkeit einer regulären Wettbewerbsausschreibung hin.<sup>760</sup> Herr Jacobs als Vertreter des Grundstücksamts machte deutlich, dass das Grundstück bisher weder räumlich noch planungsrechtlich definiert sei und zum Teil noch acht Teileigentümern gehöre; folglich sei es auch noch nicht bewertet. Außerdem seien die Probleme der Straßen- und Leitungsverlegungen sowie die Erschließungskosten bisher nicht geklärt.<sup>761</sup>

Nachdem sich die Interessenten verabschiedet hatten, sprach sich Herr Jacobs gegen eine Ausschreibung zu einem Zeitpunkt, in dem eine solche Planungsunsicherheit herrschte, aus sowie gegen Verhandlungen mit Investoren, wobei er warnend an „die Blamage beim Bahnhofsvorplatz“ erinnerte. Er hielt es für denkbar, anstelle einer Ausschreibung zum Höchstgebot eine Investorenausschreibung mit Wettbewerb durchzuführen. Die übrigen Behördenvertreter waren jedoch damit einverstanden, dass die WfG mit der Firma Weser-Wohnbau weiter verhandelt, um sie als Investor für diesen Standort zu halten, und sie um Vorlage eines schriftlichen Nutzungskonzepts bittet. Denn „Bremen sei nicht München, Düsseldorf oder Berlin; hier stünden die Investoren nicht Schlange.“<sup>762</sup>

---

<sup>758</sup> PUA 14/9

<sup>759</sup> PUA 39/4 ff.

<sup>760</sup> PUA 39/4A

<sup>761</sup> PUA 39/4A

<sup>762</sup> PUA 39/4C

Die HUK-Coburg und die Firma Weser-Wohnbau bestätigten ihr Interesse nochmals mit Schreiben vom 24. Juli bzw. 1. August 1997<sup>763</sup> an die WfG, wobei sie erneut auf die engen zeitlichen Voraussetzungen hinwiesen. Danach müssten bis Oktober 1997 die Planungsdaten festliegen, bis Dezember 1997 der Kaufvertrag abgeschlossen sein, bis März 1998 der Bauantrag gestellt, im Juni 1998 mit dem Bau begonnen und bis Dezember 1999 der Bau fertiggestellt werden. Um den engen Zeitrahmen einzuhalten, hielt es die Firma Weser-Wohnbau für „zwingend erforderlich, auf eine öffentliche Ausschreibung des Grundstücks zu verzichten.“

Mit Schreiben vom 24. Juli 1997<sup>764</sup> an den Senator für Finanzen berichtete die WfG von dem Nutzungsinteresse der HUK-Coburg und der Investitionsabsicht der Firma Weser-Wohnbau. Eine zügige Weiterverfolgung des Projekts sei wünschenswert. Dabei habe die Frage, durch welche Verfahrensschritte das Grundstück vergeben werden kann, besondere Priorität.

Das Finanzressort antwortete mit Schreiben vom 31. Juli 1997<sup>765</sup>, dass angesichts der Lage des Grundstücks und der Notwendigkeit einer städtebaulich attraktiven Architektur und Nutzung des Gebäudes die bundesweite Ausschreibung eines Investorenwettbewerbs erforderlich sei. Zuvor müssten jedoch - auch angesichts der Erfahrungen beim Bahnhofsvorplatz - die Rahmenbedingungen abschließend geklärt werden, unter anderem die Bereitschaft der Eigentümergemeinschaft zum Verkauf der benötigten Flächen zum angemessenen Preis, die Erschließungskosten, die Finanzierung, die zeitliche Festlegung der Realisierung, die Planreife des Bebauungsplans, die Stellplatzrichtzahlen, die Bewertung des Grundstücks sowie die Wettbewerbsbedingungen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Verhandlungen mit den Interessenten keinesfalls den Eindruck einer Bindung für eine spätere Vergabeentscheidung erzeugen dürfen. Außerdem wurde kritisch angemerkt, dass nach Berechnungen des Grundstücksamts eine Bruttogeschossfläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> vorgesehen sei, wohingegen die HUK-Coburg nur rund 2.500 m<sup>2</sup> benötige, die Nutzung von zwei Drittel der Flächen demnach noch offen seien. Schließlich wies das Finanzressort „rein vorsorglich“ darauf hin, dass Bremen besondere Grundstück wie dieses hier nur an Investoren verkaufen werde, die sich langfristig zu ihrer Investition bekennen; Zwischenerwerbe durch Projektträger, die das Objekt nach Fertigstellung weiterveräußern, kämen nicht in Betracht.

Die WfG versuchte mit Schreiben vom 13. August 1997,<sup>766</sup> dem Finanzressort einen Verzicht auf eine Ausschreibung nahezu legen. Sie führte aus, dass das Bauressort das Projekt Contrescarpe-Center der Öffentlichkeit in den Bremer Tageszeitungen vorgestellt und sich daraufhin nur die Firma Weser-Wohnbau mit der HUK-Coburg für das Projekt ernsthaft interessiert habe.

---

<sup>763</sup> PUA 39/10A/10B

<sup>764</sup> PUA 39/3

<sup>765</sup> PUA 39/9

<sup>766</sup> PUA 39/19

In der Besprechung am 17. Juli 1997 hätten die Vertreter des Bauressorts erklärt, dass sie bei diesem Projekt ausnahmsweise auf eine Investorenausschreibung verzichten würden, wenn die Firma Weser-Wohnbau selbst einen Architektenwettbewerb durchführe. Um einerseits die HUK-Coburg in der Bremer City zu halten und bei der Schaffung von ca. 20 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu unterstützen und um andererseits das städtebaulich wichtige Projekt bis zum Jahr 2000 zu realisieren, sollte auf eine bundesweite Ausschreibung verzichtet werden.

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass eine Ausschreibung des Grundstücksverkaufs nicht zwingend vorgeschrieben war. Es gab und gibt keine gesetzlichen Vorschriften, nach denen der Verkauf eines städtischen Investorengrundstücks in einem Ausschreibungsverfahren durchzuführen ist; insbesondere ist das Ausschreibungs- und Vergaberecht der §§ 97 ff. GWB nicht einschlägig. Denn die Architekten- und Bauleistungen, die dem Käufer/Investor in dem Grundstückskaufvertrag auferlegt werden, beschafft sich nicht die öffentliche Hand sondern der Investor für sein Vermögen.

Das Finanzressort ließ sich jedoch nicht umstimmen. Herr Keller vermerkte für Frau Grotheer-Hüneke auf dem Schreiben lediglich: „Vorlage für Grundstücksausschuss wie besprochen.“<sup>767</sup> Diese Vorlage - dazu weiter unten - sollte den Beschlussvorschlag enthalten, eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen.

Doch auch auf senatorischer Ebene wurde überlegt, von einer Ausschreibung abzusehen. In einer Besprechung der Senatoren Borttscheller, Perschau und Dr. Schulte am 14. August 1997<sup>768</sup> berichtete Herr Dr. Schulte von dem Interesse der Firma Weser-Wohnbau und der HUK-Coburg, das Contrescarpe-Objekt noch im Jahr 1997 umzusetzen. Da das Objekt öffentlich in der Zeitung angekündigt worden sei, erübrige sich eine Ausschreibung, die einen Zeitverlust bedeuten würde und das Investment gefährden könnte. Sie waren sich einig, den Finanzsenator, Herrn Nölle, zu überzeugen, keine Ausschreibung für das Objekt vornehmen zu lassen. Dazu kam es jedoch nicht, da sich die HUK-Coburg im Herbst 1997 für ein anderes Objekt entschied. Der Grund für die Umorientierung der HUK lag darin, dass ihre zeitlichen Vorgaben wegen der planungsrechtlich vorgeschriebenen Verfahren und der notwendigen Straßen- und Leitungsverlegung nicht zu erfüllen waren.

c) Vorbereitung einer öffentlichen Ausschreibung

---

<sup>767</sup> <sup>767</sup> PUA 39/19

<sup>768</sup> <sup>768</sup> PUA 39/20A

Am 27. August 1997<sup>769</sup> legte der Senator für Finanzen die vertrauliche Vorlage für die Sitzung des Grundstücksausschusses der städtischen Finanzdeputation am 5. September 1997 vor. Darin begründete er nach Darlegung des Sachverhalts die Notwendigkeit einer bundesweiten öffentlichen Ausschreibung des Grundstücks und der Vergabe zum Höchstgebot mit der städtebaulichen Bedeutung des Projekts. Entsprechend der Vorlage beschloss der Grundstücksausschuss am 5. September 1997, den Senator für Finanzen zu beauftragen, die für eine Ausschreibung erforderlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben umgehend zu schaffen, die Ausschreibung alsbald durchzuführen und über das Ergebnis zu berichten.

## 2) Herrichtung und Baureifmachung des Grundstücks

### a) Bebauungsplan 2166

Bereits im April 1997 beschloss die Deputation für das Bauwesen gemäß der Deputationsvorlage des Planungsamts Nr. 14/389 vom 17. April 1997,<sup>770</sup> dass für das Gebiet zwischen Herdentorsteinweg und dem Rudolf-Hilferding-Platz, südlich der Contrescarpe Nr. 72 bis 76 ein Bebauungsplan aufgestellt werden und dabei die in der Vorlage enthaltenen Ziele und Zwecke berücksichtigt werden sollten. Der Planaufstellungsbeschluss wurde am 21. Mai 1997 öffentlich bekannt gegeben.<sup>771</sup>

Die GrobAbstimmung über den Bebauungsplan begann im Juni 1997.<sup>772</sup> Im Juli 1997 legte das Planungsamt die Planungsunterlagen vor, auf Grund derer die Kataster und Vermessung Bremen am 8. August 1997<sup>773</sup> die Wertempfehlung aussprach, zunächst von einem Grundstückswert von 5 Millionen DM auszugehen. In einer Besprechung am 2. September 1997<sup>774</sup> beim Bausenator unter Leitung des Herrn von Handrup mit Vertretern des Finanzressorts, des Wirtschaftsressorts, des Grundstücksamts, des Ortsamts Mitte, des Amts für Straßen und Verkehr, Stadtgrün Bremen, der Bremer Entsorgungsbetriebe, der Stadtwerke und der Deutschen Telekom wurden die erforderlichen Schritte zur Herrichtung des Grundstücks erörtert und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Behörden und Betriebe sowie der Zeitplan für die erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Es wurde vorgeschlagen, unter Federführung des Amts für Straßen und Verkehr eine Arbeitsgruppe Leitungsbehörden und unter Federführung des Bauressorts, Abteilung 4, eine Arbeitsgruppe Architekturwettbewerb einzurichten. Die Projektführung im Sinne einer Federführung sollte ebenfalls das Bauressort übernehmen.

---

<sup>769</sup> PUA 250/9; V (lose) Vertraul. Vorlage des Senator für Finanzen vom 27.08.1997

<sup>770</sup> PUA V (lose) Deputationsvorlage Nr. 14/389 vom 17.04.1997 des Planungsamts

<sup>771</sup> vgl. V (lose) Deputationsvorlage Nr. 14/634 vom 16.04.1998 des Planungsamts

<sup>772</sup> PUA 250/2

<sup>773</sup> PUA 14/474

<sup>774</sup> PUA 39/30



Am 6. Oktober 1997 wurden die Bürger durch das Ortsamt Mitte in einer öffentlichen Einwohnerversammlung an der Bauleitplanung gemäß § 3 BauGB beteiligt.<sup>775</sup> Bis Januar 1998 wurden die Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB an der Aufstellung des Planentwurfs beteiligt. Das Bebauungsplanverfahren war damit soweit gediehen, dass nunmehr der Beschluss der Baudeputation zur öffentlichen Auslegung eingeholt werden konnte. Die entsprechende Deputationsvorlage Nr. 14/634 wurde am 16. April 1998<sup>776</sup> fertiggestellt. Am 22. April 1998 stimmte die städtische Deputation für das Bauwesen dem Entwurf des Bebauungsplan 2166 zu und beschloss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.<sup>777</sup> Nachdem der Entwurf am 12. November 1998 Planreife erlangt hatte, beschloss der Senat am 12. Januar 1999 und die Stadtbürgerschaft am 26. Januar 1999 den Bebauungsplan 2166, der nach Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Februar 1999 in Kraft trat.<sup>778</sup>

b) Ankauf der erforderlichen Privatflächen

Da Teilflächen des Plangebiets im Eigentum einer größeren Eigentümergemeinschaft standen, beauftragte der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung im Juli 1997 das Grundstücksamt, die für die Straßenverlegung benötigten Privatflächen anzukaufen. Die Verhandlungen mit den privaten Eigentümern zogen sich bis Ende 1998 hin.<sup>779</sup> Die Eigentümer forderten einen Preis von 2.500 DM/m<sup>2</sup>, demgegenüber lag das Angebot des Grundstücksamts zunächst bei 550 DM/m<sup>2</sup>.<sup>780</sup> Auf Grund einer Wertempfehlung der Kataster und Vermessung Bremen erhöhte das Grundstücksamt im Mai 1998 das Angebot auf 700 bis 1.000 DM/m<sup>2</sup>, hatte damit jedoch keinen Erfolg. Das Grundstücksamt wandte sich daher im Juli 1998 erneut an die Kataster und Vermessung Bremen, die nach einer Überprüfung der Gesamtumstände und Neubewertung am 20. Juli 1998<sup>781</sup> mitteilte, dass hier „von einem Wertbereich von etwa 1.500 bis 2.000 DM/m<sup>2</sup> ausgegangen werden kann. Die in Rede stehenden 2.500 DM/m<sup>2</sup> wären letztlich nur zur Vermeidung eines langdauernden Enteignungsverfahrens gegenüber der Miteigentümergemeinschaft akzeptabel.“ Um einem Enteignungsverfahren mit ungewissem Ausgang und der damit

---

<sup>775</sup> PUA V (lose) Anlage „Einwohnerversammlung“ zur Deputationsvorlage Nr. 14/634 vom 16.04.1998 des Planungsamts

<sup>776</sup> PUA V (lose) Deputationsvorlage Nr. 14/634 vom 16.04.1998 des Planungsamts

<sup>777</sup> PUA 250/3

<sup>778</sup> PUA 250/3

<sup>779</sup> PUA 250/2/3

<sup>780</sup> PUA 14/430

<sup>781</sup> PUA 14/432/433

einhergehende Zeitverzögerung aus dem Wege zu gehen, akzeptierte das Grundstücksamt letztlich die Forderung der Eigentümer.

- c) Erschließung des Grundstücks, Widmung und Entwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen

Nach dem Erwerb der Privatflächen wurden die Verfahren nach dem Bremischen Landesstraßengesetz eingeleitet, um die öffentliche Nutzung der bisherigen Verkehrsflächen aufzuheben und die Flächen der neuen Straße Contrescarpe für den Gemeingebrauch zu widmen. Das Entwidmungsverfahren wurde am 20. Juli 1999 bekannt gemacht.<sup>782</sup> Die Entwidmungs- und Widmungsverfügung des Amtes für Straßen und Verkehr erfolgte am 9. Dezember 1999; sie wurde am 14. Januar 2000 rechtsbeständig. Die Erschließungsarbeiten wurden am 15. Juni 2001 fertig gestellt.<sup>783</sup>

- d) Grundstücksbewertung durch die Kataster und Vermessung Bremen

Mit Schreiben vom 4. Juni 1999<sup>784</sup> bat die GBI die Kataster und Vermessung Bremen, die Verkehrswertermittlung vom 8. August 1997 nochmals zu überprüfen, da inzwischen fast zwei Jahre verstrichen waren und nunmehr die Bebaubarkeit des Grundstücks auf Grund der gesicherten Planunterlagen des Planungsamts feststand. Die Kataster und Vermessung Bremen teilte daraufhin am 17. Juni 1999<sup>785</sup> der GBI mit, dass die Überprüfung einen Grundstückswert von rund 5,5 Millionen DM ergeben habe.

### 3) Bewerbungen der KPS und der Arge Riggers/Dettmer

Im Frühjahr 1999 bekundeten zwei Unternehmen, die KPS Programme Schulenberg GmbH & Co. KG, Bremen, (nachfolgend kurz: Firma KPS) und die P.R. Peter Riggers Baubetreuungsgesellschaft mbH, Bremen, (nachfolgend kurz: Firma Riggers) gegenüber der BIG ihr Interesse an einer Investition auf dem Grundstück Contrescarpe-Center.

---

<sup>782</sup> PUA 14/414

<sup>783</sup> zit. PUA 250/5

<sup>784</sup> PUA 14/417

<sup>785</sup> PUA 14/419

## a) KPS Programme Schulenberg GmbH &amp; Co. KG

Am 10. Februar 1999<sup>786</sup> bewarb sich die Firma KPS um den Erwerb des Grundstücks Contrescarpe-Center. Mit Schreiben vom 31. Mai 1999<sup>787</sup> an die BIG bestätigte die Firma KPS ihre Absicht, an diesem Standort ein Firmengebäude für die KPS-Gruppe zu errichten und von dort sämtliche KPS-Unternehmen zu verwalten und zu leiten. Zudem sollten eine Vielzahl der zur Zeit noch ausgegliederten Geschäftsbereiche wie zum Beispiel das Call-Center Hamburg mittelfristig in Bremen angesiedelt werden.

Am 18. Juni 1999<sup>788</sup> führte Herr Keller als Geschäftsführer der BIG ein erstes Gespräch mit der Firma KPS, die er bat, Unterlagen über das geplante Konzept einzureichen.

Im September 1999<sup>789</sup> legte die Firma KPS ihr Konzept für die geplante Bebauung des Contrescarpe-Centers vor. Das von dem Planungs- und Ingenieurbüro Ewald Brune entworfene Bau- und Nutzungskonzept<sup>790</sup> sah zwei durch ein Atrium verbundene Baukörper mit Arkaden vor, bestehend aus Erdgeschoss und sechs Obergeschossen sowie, falls genehmigungsfähig, einem weiteren Technikgeschoss. In zwei Tiefgeschossen waren 145 Einstellplätze geplant. Die Bruttogeschossfläche betrug 13.827 m<sup>2</sup> und die Nettofläche ohne Tiefgeschosse 7.879 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss sollten hochwertige Einzelhandelsläden und in den Obergeschossen Büros untergebracht werden. Das Investitionsvolumen einschließlich Grunderwerb und Einrichtungen war mit rund 50 Millionen DM veranschlagt.

In dem der Bewerbung beigefügten Vermerk der Firma KPS „Zur Ansiedlung der KPS-Gruppe im Contrescarpe-Center Bremen“<sup>791</sup> stellte sich die Gruppe als erfolgreiches Medien- und Kommunikationsunternehmen mit 18 Gesellschaften und über 600 Mitarbeitern vor. Zur Vereinheitlichung der vielfältigen Geschäftsbereiche plane die KPS eine Konzernzentrale in Hamburg oder Bremen. Durch das geplante Projekt Contrescarpe-Center könne dieses Ziel in Bremen umgesetzt werden. Nach Fertigstellung des Contrescarpe-Centers könnten neben den bereits in Bremen ansässigen Gesellschaften die Bereiche Redaktion/Vertrieb Delme Report, Zeitungsvertrieb EWZ, Audiotex, CTS-Verwaltung und CTS Tickethotline in dem Gebäude angesiedelt werden, wodurch sich die Mitarbeiterzahl in Bremen um ca. 171 auf 374 Mitarbeiter erhöhen würde.

---

<sup>786</sup> zit. PUA 250/3

<sup>787</sup> PUA 250/Anlagen Seite 8

<sup>788</sup> zit. PUA 39/44

<sup>789</sup> PUA 39/44; PUA 39/45 (handschriftlicher Vermerk)

<sup>790</sup> PUA 250/Anlagen Seite 13 ff.

<sup>791</sup> PUA 250/Anlagen Seite 9 ff.

b) **Arbeitsgemeinschaft Riggers/Dettmer**

Am 5. Juli 1999<sup>792</sup> fand bei der BIG unter Beteiligung von Vertretern der WfG und der GBI ein Gespräch mit Herrn Riggers, dem Geschäftsführer der Firma P.R. Riggers Baubetreuungsgesellschaft mbH, und Herrn Dettmer, dem Geschäftsführer der Firma D. Dettmer Reederei GmbH & Co. KG, Bremen, statt. Dabei stellte Herr Riggers die von seiner Firma geplante Investition für das Contrescarpe-Center vor. Danach sei ein siebengeschossiges Geschäfts- und Bürohaus mit ca. 7.150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und mit einer zweigeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude solle im Wesentlichen von der Dettmer-Firmengruppe und der Bremer Lagerhausgesellschaft (kurz: BLG) genutzt werden. Das dem Herdentorsteinweg zugewandte Erdgeschoss solle mit Läden belegt werden.

Herr Keller wies darauf hin, dass sich auch die Firma KPS um das Objekt beworben habe. Die Vergabeentscheidung werde wesentlich von der Art und Höhe der geplanten Investition und den damit verbundenen Arbeitsplatzeffekten abhängen. Er bat Herrn Riggers zu überlegen, welche Nutzer ersatzweise in Betracht kämen, falls sich die BLG für einen anderen Standort entscheiden sollte. Herrn Dettmer bat er um eine perspektivische Darstellung der möglichen Arbeitsplatzeffekte. Die Bewerbungsunterlagen seien bis Anfang September 1999 vorzulegen.

Mit Schreiben vom 2. September 1999<sup>793</sup> bekräftigte die Firma Riggers ihr Kaufangebot für das Grundstück und legte ihr Nutzungskonzept vor. Wie bereits in der Besprechung bei der BIG im Juli 1999 dargelegt, war geplant, mit einem Investitionsvolumen von ca. 50 Millionen DM, davon rund 32 Millionen DM für Baukosten, ein Geschäfts- und Bürogebäude, bestehend aus zwei durch eine siebenstöckige Glashalle verbundenen Baukörpern mit Arkaden, mit einer Nutzfläche von 7.170 m<sup>2</sup> sowie zwei Tiefgeschossen mit 84 Stellplätzen zu errichten. In dem Gebäude sollten die bisher auch in Bremen angesiedelten Firmenzentralen der Dettmer-Gruppe, der BLG und des neu gegründeten Umschlagsunternehmens Eurogate untergebracht werden. Ferner sei angestrebt, weitere hafens- und schifffahrtsnahe Logistik-, Software- und Consultingunternehmen sowie die zur Dettmer-Gruppe gehörende Transocean Tours Touristik GmbH dort unterzubringen, so dass sich das Contrescarpe-Center als international bedeutsames maritimes Logistikzentrum darstelle.

#### **4) Absehen von einer öffentlichen Ausschreibung**

Im Dezember 1999 verständigten sich das Finanz- und das Wirtschaftsressort darauf, auf eine öffentliche Ausschreibung des Contrescarpe-Centers zu verzichten, weil sich Ferner konnte von

---

<sup>792</sup> PUA 109/38 ff.

<sup>793</sup> PUA 39/44A ff.; PUA 250/Anlagen Seite 22 ff.

einer Ausschreibung abgesehen werden, weil sich auf Grund der zwei Angebote einerseits eine Vergleichsmöglichkeit für die Verwaltung und andererseits eine Wettbewerbssituation für die bietenden Firmen ergab. Trotz der öffentlichen Diskussion hatten sich keine weiteren Bieter an dem Grundstück interessiert gezeigt, so dass nicht davon auszugehen war, dass eine Ausschreibung die bestehende Wettbewerbssituation verbessern konnte. Mit der Senatsvorlage 584/99 vom 15. Dezember 1999 für die Sitzung des Senats am 21. Dezember 1999<sup>794</sup> wurde das Vorhaben dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. Darin begründete das vorlegende Wirtschaftsressort die mit dem Finanzressort abgestimmte Absicht, einen Verkauf ohne Bieterverfahren vorzunehmen, damit, dass dies bei gewerblich genutzten Grundstücken üblich sei. Ein freihändiger Verkauf verstoße auch nicht gegen EU-Richtlinien, da der Verkauf zum Verkehrswert von 5,5 Millionen DM erfolgen solle, der entsprechend der Mitteilung der EU-Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand (Nr. 97/C 209/3 des Amtsblattes der Europäischen Gemeinschaften) gutachterlich von der Kataster und Vermessung Bremen ermittelt worden sei.

Sodann wurden die Angebote der Firmen KPS und Riggers vorgestellt. Zu den Arbeitsplatzeffekten wurde ausgeführt, dass das KPS-Konzept ca. 171 und das Konzept der Firma Riggers ca. 60 zusätzliche Arbeitsplätze für Bremen schaffen würde. Die Firma KPS werde sich zudem verpflichten, in Abstimmung mit dem Senator für Bau und Umwelt einen Architektenwettbewerb zwischen mindestens drei Architekturbüros durchzuführen. Die Firma Riggers plane, das Objekt nach Fertigstellung zu teilen und den am Herdentorsteinweg gelegenen Gebäudeteil an die Dettmer-Gruppe zu veräußern. Den anderen Gebäudeteil wolle Riggers zunächst behalten und später eventuell als Anlageobjekt verkaufen.

Die Vorlage kam zu der Empfehlung, das Grundstück an die Firma KPS zu vergeben. Dafür spreche die höhere Anzahl von neuen Arbeitsplätzen, zu deren Schaffung sich die Firma außerhalb des Kaufvertrages verpflichten werde, sowie ihre Absicht, das Objekt fast ausschließlich selbst zu nutzen und nicht überwiegend an Dritte zu vermieten oder zu veräußern.

Am 21. Dezember 1999<sup>795</sup> stimmte der Senat entsprechend der Vorlage der Vergabe des Grundstücks Contrescarpe-Center an die KPS Programme Schulenberg GmbH zu. Er bat den Senator für Finanzen, die BIG/GBI mit den Vertragsverhandlungen zu beauftragen und die Zustimmung des Vermögensausschusses zum Verkauf einzuholen.

In der Fragestunde der Stadtbürgerschaft am 22. Februar 2000<sup>796</sup> fragten Abgeordnete der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den Senat, weshalb

---

<sup>794</sup> PUA 109/41 ff.

<sup>795</sup> PUA 39/50

<sup>796</sup> PUA V (lose) Plenarprotokoll Stadtbürgerschaft, 11. Sitzung/22.2.00 Seite 330 ff.

das Grundstück trotz des anders lautenden Beschlusses des Grundstücksausschusses vom 5. September 1997 nicht öffentlich ausgeschrieben worden sei. Herr Bürgermeister Perschau antwortete, dass auf Grund der vorliegenden Kaufangebote eine Vergabeentscheidung ohne Ausschreibung möglich gewesen sei, eine Ausschreibung sei rechtlich nicht vorgeschrieben. Der Verkauf solle daher ohne Bieterverfahren erfolgen, was bei Vergabe von gewerblich genutzten Grundstücken üblich sei. Für die richtlinienkonforme Umsetzung sei gemäß der Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken der öffentlichen Hand (Nr. 97/C 209/3 des Amtsblattes der EG) eine unabhängige Bewertung des Marktpreises bei der Kataster und Vermessung Bremen eingeholt worden. Da das Grundstück nicht unter Wert verkauft werde, sei der Verkauf EU-konform.

Am 3. April 2000<sup>797</sup> stimmte der Beirat Mitte dem Verkauf des Grundstücks Contrescarpe-Center an die Firma KPS zu.

Mit Schreiben vom 14. April 2000<sup>798</sup> an den Senator für Finanzen legte die GBI die vertrauliche Vorlage für den Vermögensausschuss der Stadtgemeinde vor. Darin wurde darauf hingewiesen, dass der (seit der Auflösung der Finanzdeputation nicht mehr bestehende) Grundstücksausschuss der Finanzdeputation am 5. September 1997 den Senator für Finanzen beauftragt hatte, die Ausschreibung des Grundstücks durchzuführen. Nachdem im Jahre 1999 seitens der beiden Investoren KPS und Riggers Verkaufsgespräche mit den zuständigen Ressorts Finanzen und Wirtschaft geführt worden seien, habe der Senat entsprechend der Vorlage Nr. 584/99 am 21. Dezember 1999 der Vergabe des Grundstücks an die KPS ohne Ausschreibung zugestimmt, ebenso der Beirat Mitte am 3. April 2000.

Die Vorlage erläuterte sodann das Konzept der Firma KPS sowie ihre Bereitschaft, sich vertraglich zu einem Architektenwettbewerb und in einer schriftlichen Absichtserklärung (letter of intent) zur Schaffung von ca. 171 zusätzlichen Arbeitsplätzen zu verpflichten.

In seiner Sitzung am 5. Mai 2000<sup>799</sup> stimmte der städtische Haushalts- und Finanzausschuss Unterausschuss „Vermögensausschuss“ dem Verkauf des Investorengrundstücks sowie der Einräumung eines Unter- und Überbauungsrechts an die Firma KPS zu.

Damit wurde der Beschluss des Grundstücksausschusses der Finanzdeputation vom 05. September 1997 über eine Investorenausschreibung aufgehoben.<sup>800</sup>

---

<sup>797</sup> PUA 250/9

<sup>798</sup> PUA 250/Anlagen Seite 36 ff.

<sup>799</sup> PUA V (lose) Ausschussprotokolle A/HaFA-UA VA -Stadt- 10. Sitzung 05.05.00 unter III.

<sup>800</sup> PUA 250/4/5

## 5) Der Verkauf an die Firma KPS

Am 13. Juli 2000<sup>801</sup> wurde der notarielle Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die GBI, und der am selben Tag gegründeten Firma KPS Grundstücks GmbH & Co. KG abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis betrug 5,5 Mio.DM; er war spätestens am Tage der Übergabe des Kaufgrundstücks und des Über- und Unterbaugrundstücks fällig (§ 7). Die KPS war verpflichtet, das Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan mit einem hochwertigen Büro- und Geschäftshaus zu bebauen (§ 4 I.) und dazu einen Architektenwettbewerb durchzuführen (§ 4 IV.), ferner die Baugenehmigung binnen Jahresfrist zu beantragen (§ 5 I.) und mit der Bebauung innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt zu beginnen, in dem (kumulativ) die Übergabe des Grundstücks erfolgt, der eingeschränkte Architektenwettbewerb abgeschlossen und die Baugenehmigung für das zu errichtende Gebäude rechtskräftig erteilt worden ist (§ 4 II.), sowie das Gebäude innerhalb von 30 Monaten ab Baubeginn bezugsfertig herzustellen (§ 4 III.). Falls die Firma KPS das Grundstück nicht oder nicht entsprechend den §§ 4 und 5 bebaut oder ohne fristgerechte eigene Bebauung weiterveräußert, war Bremen zum Wiederkauf berechtigt (§ 6).

Die Verpflichtung der Firma KPS, ca. 171 zusätzliche Arbeitsplätze in Bremen zu schaffen, wurde, wie bei Verkäufen von Gewerbestandteilen üblich, nicht in dem notariellen Kaufvertrag abgesichert. Stattdessen erklärte die Firma KPS anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags am 13. Juli 2000 in einem letter of intent schriftlich ihre Absicht, auf dem Grundstück ein Geschäftshaus für die Unternehmen der KPS-Gruppe zu bauen, die Unternehmen dort unterzubringen und von diesem Standort aus zu leiten und in Bremen ca. 374 Mitarbeiter zu beschäftigen.<sup>802</sup>

Bis heute ist mit dem Bau noch nicht begonnen worden. Die von Bremen zu erbringenden Erschließungsarbeiten konnten erst am 15. Juni 2001 abgeschlossen werden, so dass auch dann erst das Grundstück an die Firma KPS übergeben wurde und diese den Kaufpreis zahlte. Der von der Firma KPS durchzuführende Architektenwettbewerb verzögerte sich, weil die Firma KPS um Prüfung bat, ob das Unterbauungsrecht erweitert und die Leitungstrassen entsprechend verlegt werden können. Dieser Wunsch der KPS nach einer zusätzlichen Unterbauung über die Südgrenze hinaus war schon in dem notariellen Kaufvertrag (§ 9A) enthalten. Ferner wurde über eine Arkadenbebauung entlang dem Herdentorsteinweg verhandelt. Der Architektenwettbewerb wurde am 4. Februar 2002 abgeschlossen. Bis Juli/August 2002 hat die Firma KPS die Baugenehmigung noch nicht beantragt, weil die Architekten die erforderlichen Unterla-

---

<sup>801</sup> PUA 295

<sup>802</sup> PUA 250/7

gen für den Bauantrag noch nicht fertigstellen konnten.<sup>803</sup> Inzwischen hat die KPS-Gruppe jedoch schon die Zahl ihrer Mitarbeiter in Bremen um rund 150 erhöht.<sup>804</sup>

---

<sup>803</sup> PUA 250/5

<sup>804</sup> Schulenberg 12612/6



## **VI. Großmarkt Neubau**

### **1) Ausgangssituation**

Die Verlagerung des Großmarktes in den Überseehafen, der eine ausführliche Diskussion in den politischen Gremien und der bremischen Öffentlichkeit vorangegangen war, sollte zunächst unter Einschaltung eines privaten Investors erfolgen. Am 5. Oktober 2000 beschlossen die Wirtschaftsförderungsausschüsse der Deputation für Wirtschaft und Häfen sowie der Vermögensausschuss die Errichtung des Großmarktes durch die Großmarkt Bremen GmbH und nicht durch einen privaten Investor, da sich dies aufgrund geänderter Konditionen als wirtschaftlichere Alternative erwies. Dieses aktualisierte Verlagerungskonzept fand in den maßgeblichen parlamentarischen Gremien Zustimmung. Der Senat beschloss darauf hin die Gründung der Überseestadt GmbH und die Einrichtung eines Sondervermögens am 7. November 2000.<sup>805</sup>

Entsprechend den oben genannten Beschlüssen der parlamentarischen Gremien war die Großmarkt Bremen GmbH Bauherrin des Großmarkt-Neubaus und damit verantwortlich für die Ausschreibung und Vergabe von Bauaufträgen. Zur Bewältigung des sehr komplexen Bauvorhabens bediente sie sich der externen Dienstleistungen der Generalplanung und Projektsteuerung. Der Generalplaner war insgesamt für die baufachlichen Aspekte des Projektes zuständig, d.h. Bauplanungen zu entwickeln, Leistungsbeschreibungen als Grundlage der Verdingungsunterlagen zu erstellen sowie die Angebote in baufachlicher Hinsicht zu prüfen und zu bewerten. Dem Projektsteuerer oblag das Projektcontrolling, d.h. die Entwicklung der Projektplanungen, die Kontrolle der Einhaltung von Terminen und Kosten und ggf. Empfehlung von Gegensteuerungsmaßnahmen im Falle von Planabweichungen, die Gewährleistung, dass sämtliche Verfahrensvorschriften zur Durchführung einer Ausschreibung und Vergabe befolgt wurden sowie die Prüfung und Bewertung der Angebote in finanzieller Hinsicht. Sowohl der Generalplaner als auch der Projektsteuerer nahmen beratende Funktionen im Verhältnis zum Auftraggeber wahr. Vom 16. März bis zum 7. April 2000 wurde ein europaweites Ausschreibungsverfahren sowohl für die Aufgabe des Projektsteuerers als auch des Generalplaners durchgeführt. Aus den 50 Bewerberfirmen wurden auf der Basis eines Rankingsystems vier Büros ausgewählt und aufgefordert, ihre Angebote bis zum 30. Juni 2000 abzugeben. Das Architektur- und Ingenieurbüro BT Bau und Technik (Generalplaner) sowie die Hanseatische Projektentwicklungsgesellschaft

---

<sup>805</sup> Der Sachbericht des Senats, PUA 222, stellt ausführlich die Verlagerung des Großmarktes dar. Siehe dazu auch ausführliche parlamentarische Beratungen, insbesondere das Plenarprotokoll der 20. Sitzung der Stadtbürgerschaft vom 12. Dezember 2000, PUA VI/865f.

mbH (HAPEG) (Projektsteuerung) waren jeweils die günstigsten Anbieter. Die entsprechende Auftragsvergabe erfolgte am 16. August 2000.<sup>806</sup>

## 2) Ausschreibung des Hochbauvorhabens

Unter der Prämisse, dass eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt werden sollte und dem Bestreben aller Beteiligten, hierbei keine Verfahrensfehler zu begehen, nahm der Projektsteuereurer der HAPEG, Herr Behnken, bereits im September 2000 Kontakt mit der Vergabeprüfstelle beim Senator für Wirtschaft und Häfen, Herrn Zedel, auf, um zunächst einmal die Rahmenbedingungen für die Ausschreibung und Vergabe zu klären und die weitere Vorgehensweise im Ausschreibungsverfahren abzustimmen.<sup>807</sup> Herr Zedel konnte, als Fachmann für öffentliche Vergabeverfahren, die Firmen BT Bau und Technik sowie die HAPEG dahingehend beraten, wie eine sachgerechte und dem Vergaberecht entsprechende Ausschreibung durchzuführen sei. So wurden z.B. Fragen der Verwendung von Formblättern, der Rahmenterminplan, die Wahl des Ausschreibungsverfahrens, die Texte der Vorinformation bzw. Bekanntmachung zum Neubau Großmarkt im Supplement zum Amtsblatt der EU mit Herrn Zedel abgestimmt.<sup>808</sup>

Am 19. Oktober 2000 wurde die Vorinformation zum Neubau Großmarkt im Supplement zum Amtsblatt der EU an die Veröffentlichungsstelle in Luxemburg versandt und von dieser am 31. Oktober 2000 dort veröffentlicht.<sup>809</sup>

Ausgangspunkt für die weitere Planung und Gestaltung der Ausschreibung war die Frage, wie einerseits insbesondere die Interessen des Mittelstandes durch Bildung von einzelnen Vergabeeinheiten (Fachlosen) gewahrt und andererseits der aktuellen Entwicklung, zunehmend auch Leistungen aus einer Hand anzubieten, Rechnung getragen werden konnte. Hierzu sind die Vorgaben der allgemeinen Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (VOB/A) maßgebend. In § 4 VOB/A „Einheitliche Vergabe, Vergabe nach Losen“ ist geregelt, in welcher Weise eine sinnvolle Aufteilung eines komplexen Bauvorhabens wie dem Großmarkt Neubau vorzunehmen ist: Nach § 4 Nr. 1 VOB/A sollen Bauleistungen so vergeben werden, dass eine einheitliche Ausführung und zweifelsfreie umfassende Gewährleistung erreicht wird; sie sollen daher in der Regel mit den zur Leistung gehörigen Lieferungen vergeben werden. Umfangreiche Bauleistungen sollen entsprechend § 4 Nr. 2 VOB/A möglichst in Lose geteilt und nach Losen vergeben werden (Teillose). Nach § 4 Nr. 3 Satz 1 VOB/A sind Bauleistungen verschiedener Handwerks- oder Gewerbebezüge in der Regel nach Fachgebieten oder Gewerbebezügen g-

---

<sup>806</sup> PUA 222/21

<sup>807</sup> Behnken 12409/2, Zedel 12006/7

<sup>808</sup> PUA 180/46f

<sup>809</sup> PUA 222/32

trennt zu vergeben (Fachlose). Für Vergaben oberhalb der EU-Schwellenwerte bestimmt § 97 Abs. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), dass bei der Vergabe öffentlicher Aufträge mittelständische Interessen durch die Teilung der Aufträge in Fach- und Teillose angemessen zu berücksichtigen sind. Beide Regelungen treffen die gleichgerichtete Grundsatzentscheidung, dass öffentliche Bauaufträge regelmäßig im Wege von Fach- und Teillosen vergeben werden sollen. Ausnahmen von diesem Grundsatz werden in § 4 Nr. 3 Satz 2 VOB/A und § 97 Abs. 3 GWB konkretisiert. Danach dürfen aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen mehrere Fachlose zusammen vergeben werden. Wirtschaftliche und technische Gründe können dabei auch nebeneinander vorliegen. Die VOB erlaubt damit unter den beiden alternativen Voraussetzungen grundsätzlich die Zusammenfassung mehrerer Fachlose zu sog. Leistungspaketen bis hin zur Generalunternehmervergabe.<sup>810</sup>

Im Zuge der Vorinformation zum Neubau Großmarkt im Supplement zum Amtsblatt der EU wurden bereits Überlegungen von der HAPEG, Herrn Behnken, der BT Bau und Technik, Herrn Franzen, sowie der VOB-Prüfstelle, Herrn Zedel, angestellt, in welcher Weise eine sinnvolle Aufteilung dieses Bauvorhabens in Vergabeeinheiten (Lose) – unter Beachtung der zuvor beschriebenen Vorgaben der VOB/A und des GWB vorgenommen werden konnte.<sup>811</sup> Herr Zedel präferierte eine losweise Vergabe, da nach jüngsten Veröffentlichungen dieses Ausschreibungsverfahrens die kostengünstigsten Vergaben ermöglichte. Ferner konnte so die Förderung des Mittelstandes bei der Ausschreibung zu berücksichtigt werden.<sup>812</sup> Von der Auftraggeberseite, der Großmarkt Bremen GmbH, wurde eine Generalunternehmer-Vergabe bevorzugt, weil diese weniger Koordinierungsaufwand bedeutete.<sup>813</sup> Um jedoch gleichzeitig für einen möglichst umfassenden Wettbewerb und hohe Flexibilität in der Vergabe bei diesem Großprojekt zu sorgen, entschied man sich für eine Parallelausschreibung. Einerseits sollte eine Vergabe nach Losen vorgenommen werden – dieses wurden später die Vergabeeinheiten VE 07 bis VE 46 – und zusätzlich sollte auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass Bieter als Generalunternehmer auftraten und ein Angebot für zusammengefasste Vergabeeinheiten bzw. Objektgruppen – Vergabeeinheiten VE 02 bis VE 06 - unterbreiten konnten. Damit bestand auch die Möglichkeit für die einzelnen Generalunternehmer, eine objektgruppenübergreifende Gesamtkalkulation speziell bzgl. der Baustellengemeinkosten vorzunehmen.<sup>814</sup> Inhaltlich waren die Vergabeeinheiten VE 07 – VE 46 in der Summe identisch mit den Vergabeeinheiten VE 02 – VE 06. Während es sich bei ersterem um eine Aufteilung des Bauvorhabens in einzelne Gewerke je Gebäudekomplex wie z.B. Rohbau Markthalle, Rohbau Spezialitätenhalle, Stahlbau Spezialitätenhalle, Dach und Wand Serviceeinrichtungen etc. handelte, entsprach letzteres einer Gliede-

---

<sup>810</sup> Vgl. R. Leinemann 2001: 274 und PUA 280/74ff

<sup>811</sup> PUA 180/5f

<sup>812</sup> ebenda

<sup>813</sup> Kluge 12506/2, Zedel 12006/7

<sup>814</sup> PUA 153/6f

nung nach Gebäudekomplexen inklusive aller Gewerke, z.B. Markthalle, Spezialitätenhalle etc.<sup>815</sup> Die folgende Tabelle<sup>816</sup> verdeutlicht die parallel vorgenommene Aufteilung des Bauvorhabens in Einzellose und zu Objektgruppen zusammengefasste Einzellose:

VE 01	Straßen- und Landschaftsbau einschließlich der Ver- und Entsorgungsmedien. Sie wurde aufgrund des geplanten Bauablaufes separat ausgeschrieben und am 13.06.01 vergeben.
VE 02	Markthallenkomplex Generalunternehmer Zusammengesetzt aus VE 07, 12, 16, 21, 31, 41 und 42
VE 03	Spezialitätenhalle Generalunternehmer Zusammengesetzt aus VE 08, 13, 17, 22, 27, 32, 37, 43
VE 04	Distributionshalle Hameico, Generalunternehmer Zusammengesetzt aus VE 09, 14, 18, 23, 28, 33, 38, 44
VE 05	Distributionshallen I-IV, Generalunternehmer Zusammengesetzt aus VE 10, 15, 19, 24, 34, 39, 45
VE 06	Serviceeinrichtungen, Generalunternehmer Zusammengesetzt aus VE 11, 20, 25, 30, 35, 40, 46
VE 07	Markthallenkomplex, Rohbau
VE 08	Spezialitätenhalle, Rohbau
VE 09	Distributionshalle Hameico, Rohbau
VE 10	Distributionshallen I-IV, Rohbau
VE 11	Serviceeinrichtungen, Rohbau
VE 12	Markthallenkomplex, Industriefußboden/Sohle
VE 13	Spezialitätenhalle, Industriefußboden/Sohle
VE 14	Distributionshalle Hameico, Industriefußboden/Sohle
VE 15	Distributionshallen I-IV, Industriefußboden/Sohle
VE 16	Markthallenkomplex, Stahlbau
VE 17	Spezialitätenhalle, Stahlbau
VE 18	Distributionshalle Hameico, Stahlbau
VE 19	Distributionshallen I-IV, Stahlbau
VE 20	Serviceeinrichtungen, Stahlbau
VE 21	Markthallenkomplex, Dach und Wand
VE 22	Spezialitätenhalle, Dach und Wand
VE 23	Distributionshalle Hameico, Dach und Wand
VE 24	Distributionshallen I-IV, Dach und Wand

<sup>815</sup> Behnken 12413/3f

<sup>816</sup> PUA 222/35 und PUA 175/351ff

VE 25	Serviceeinrichtungen, Dach und Wand
VE 26	Markthallenkomplex, Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz
VE 27	Spezialitätenhalle, Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz
VE 28	Distributionshalle Hameico, Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz
VE 30	Serviceeinrichtungen, Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz
VE 31	Markthallenkomplex, Verladetechnik, Sekt.tore
VE 32	Spezialitätenhalle, Verladetechnik, Sekt.tore
VE 33	Distributionshalle Hameico, Verladetechnik, Sekt.tore
VE 34	Distributionshallen I-IV, Verladetechnik, Sekt.tore
VE 35	Serviceeinrichtungen, Verladetechnik, Sekt.tore
VE 36	Markthallenkomplex, Heizung, Lüftung, Sanitär
VE 37	Spezialitätenhalle, Heizung, Lüftung, Sanitär
VE 38	Distributionshalle Hameico, Heizung, Lüftung, Sanitär
VE 39	Distributionshallen I-IV, Heizung, Lüftung, Sanitär
VE 40	Serviceeinrichtungen, Heizung, Lüftung, Sanitär
VE 41	Markthallenkomplex, Sprinkleranlage
VE 42	Markthallenkomplex, Elektroinstallation
VE 43	Spezialitätenhalle, Elektroinstallation
VE 44	Distributionshalle Hameico, Elektroinstallation
VE 45	Distributionshallen I-IV, Elektroinstallation
VE 46	Serviceeinrichtungen, Heizung, Elektroinstallation

Die letztlich von der Großmarkt Bremen GmbH getroffene Entscheidung der Aufgliederung des Bauvorhabens in einzelne Vergabeeinheiten sowie gleichzeitig in Gruppen von Vergabeeinheiten stellte den sinnvollsten Kompromiss dar. Zum einen konnte ein sehr umfassender Wettbewerb erreicht und gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich mittelständige Unternehmen an der Ausschreibung beteiligen konnten. Zum anderen wurde auch dem Interesse des Auftraggebers Rechnung getragen, wonach eine solche Einzelvergabe nur dann durchgeführt werden konnte, wenn das Ergebnis der Summe der Einzelvergaben wirtschaftlich und preislich günstiger als die Vergabe an einen oder mehrere Generalunternehmen war.<sup>817</sup>

Da es der Wunsch der Großmarkt Bremen GmbH war, sich des Know how der beteiligten Unternehmen zu bedienen, wurde in den Verdingungsunterlagen neben der exakten Benennung der Vergabekriterien ebenfalls der Hinweis aufgenommen, dass Bietergemeinschaften, Generalunternehmer-Angebote sowie Nebenangebote zulässig waren.

<sup>817</sup> PUA 153/6f

Am 5. Dezember 2000 wurde die am 18. Oktober 2000 besprochene Vorgehensweise zur Bekanntmachung der Ausschreibung im Amtsblatt der EU schriftlich von der VOB-Prüfstelle beim Senator für Wirtschaft und Häfen bestätigt.<sup>818</sup> In seinem Schreiben führte Herr Zedel noch einmal aus, dass die losweise Vergabe die Regel und nicht die Ausnahme darstelle. Sie schließe weder ein Generalunternehmer-Angebot noch Vergaben an Generalunternehmen aus, sofern diese insgesamt günstiger ausfallen als die Fachlos-Vergaben.

Am 30. Januar 2001 wurde die Bekanntmachung der Ausschreibung an die Veröffentlichungsstelle nach Luxemburg gesendet. Die Veröffentlichung im Supplement zum Amtsblatt der EU geschah am 10. Februar 2001 über das Internet (gem. § 17a VOB/A). Aufgrund der unvollständigen Veröffentlichung musste der Ausschreibungstext überarbeitet werden.<sup>819</sup> Ein wesentlicher Fehler bei der Veröffentlichung war, dass als Angebotsfrist für Generalunternehmer und Anbieter für Einzellose unterschiedliche Submissionstermine bekannt gegeben wurden, obwohl ein für alle Anbieter gleichermaßen geltender Abgabetermin mit Ausschlussfrist vor dem ersten Submissionstermin von der Vergabestelle vorgegeben worden war. Unterschiedliche Angebotsabgabeterminen würden zu einem verzerrten Wettbewerb und einer Verletzung des Grundsatzes der Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierungsverbotes führen.<sup>820</sup> Die mit Schreiben vom 24. Februar 2001 der Veröffentlichungsstelle zugesandte Berichtigung der BT Bau und Technik wurde seitens Luxemburg jedoch wiederum nicht vorgabegemäß veröffentlicht.<sup>821</sup> Bei der Veröffentlichung der Korrektur wurde u.a. wiederum ein falscher Schlusstermin für den Angebotseingang benannt, nämlich der 23. April 2001 (10.00 h). Dies war aber der Angebotsabgabetermin für die VE 01, der einen Monat vor der eigentlichen Submission der Hochbaugewerke bzw. Generalunternehmer-Angebote (VE 02 bis 46) stattfinden sollte.<sup>822</sup> Daraufhin führte die HAPEG verschiedene Gespräche mit dem Bremer Baubetrieb sowie dem Senator für Bau und Umwelt zur Vorgehensweise bei der Veröffentlichung im EU-Supplement.<sup>823</sup> Die Vertreter des Baubereiches kritisierten das Vorgehen, alle Vergabeeinheiten ganzheitlich in einer EU-Bekanntmachung zu veröffentlichen. Im Falle einer Anfechtung könnte das gesamte Vergabeverfahren aller Objektgruppen und Lose gestoppt werden. Statt dessen empfahl der Bremer Baubetrieb, die Bekanntmachung vom 24. Februar 2001 komplett aufzuheben und eine neue Bekanntmachung getrennt nach Objektgruppen, in denen Inhalt, Art und Umfang der Leistungen für die jeweiligen Objektgruppen detailliert beschrieben würde, vorzunehmen. Angesichts des umfangreichen und detaillierten Abstimmungsaufwandes mit Herrn Zedel, der bereits für

---

<sup>818</sup> PUA 180/9f

<sup>819</sup> PUA 222/23

<sup>820</sup> PUA 180/30

<sup>821</sup> PUA 180 36f

<sup>822</sup> PUA 180/37

<sup>823</sup> PUA 180/219ff

die bisherigen Bekanntmachungen erforderlich gewesen war, wollte die HAPEG die gewählte Verfahrensweise jedoch nicht mehr ändern.

Am 8. März 2001 fand dann die letztendlich verbindliche europaweite Veröffentlichung im Supplement Nr. 47 unter der Nr. 032425 statt.<sup>824</sup>

Aufgrund der unvollständigen und teilweise sinnverzerren Veröffentlichung der Bekanntmachung der Ausschreibung im Supplement zum Amtsblatt der EU erteilte die Firma Alfred Döpker GmbH & Co. KG der Großmarkt Bremen GmbH am 1. März 2001 eine Rüge.<sup>825</sup> Sie warf der Großmarkt Bremen GmbH vor, mit der Ausschreibung der Vergabeeinheiten VE 02 bis VE 06 gegen das Gebot der Fachlosvergabe gem. VOB/A § 4 Nr. 3 und gegen § 97 Abs. 3 GWG – Berücksichtigung der Interessen des Mittelstandes - zu verstoßen. Ferner war sie der Ansicht, dass mit einer gleichzeitigen Ausschreibung der Bauleistungen in Fachlosen und in Generalunternehmer-Losen gegen den Grundsatz transparenter Vergabeverfahren gem. § 97 Abs. 1 GWB verstoßen würde. Mit Schreiben vom 7. März 2001<sup>826</sup> teilte die HAPEG, Herr Behnken, der Firma Döpker mit, dass das gewählte Vergabeverfahren der „Parallelausschreibung“ aus Gründen der Zweckmäßigkeit erfolgt und in Abstimmung mit der Vergabeprüfstelle beim Senator für Wirtschaft und Häfen sowie der Vergabekammer Bremen gewählt worden war. Zudem wies er darauf hin, dass die Generalunternehmerlose VE 02 - 06 inhaltlich den Fachlosen gleichgestellt waren und gemäß § 4 Nr. 3 VOB/A mehrere Fachlose aus wirtschaftlichen und technischen Gründen zusammen vergeben werden durften. Angesichts dieser klärenden Darstellung der HAPEG wurde die Rüge der Firma Döpker nicht weiter aufrecht erhalten.

Auch der Bauindustrieverband Bremen-Nordniedersachsen e.V. äußerte seine Kritik an dem Ausschreibungsverfahren am 23. März 2001 gegenüber der Vergabeprüfstelle des Senators für Wirtschaft und Häfen. Die Kritik bezog sich insbesondere darauf, dass der Auftraggeber wegen der unterschiedlich festgesetzten Submissionstermine für Generalunternehmer- und Einzel-Angebote gegen § 97 Abs. 2 GWG (Grundsatz des Gebots der Gleichbehandlung) verstoße. In seinem Schreiben vom 26. März 2001<sup>827</sup> teilte Herr Zedel mit, dass sich die Auffassung des Bauindustrieverbandes vermutlich auf die erste Veröffentlichung im Supplement zum Amtsblatt der EU vom 10. Februar 2001 stütze, die leider unvollständig und z.T. sinnentstellend veröffentlicht worden war. Der wesentliche Kritikpunkt war korrigiert worden. Durch die Festlegung des Abgabetermins vor Eröffnung des ersten Angebotes sei ein ordnungsgemäßer Wettbewerb und eine Gleichbehandlung aller Bieter gewährleistet. Mit dieser Antwort gab sich der Bauindustrieverband zufrieden.

---

<sup>824</sup> PUA 222/23

<sup>825</sup> PUA 180/228

<sup>826</sup> PUA 180/11f

<sup>827</sup> PUA 180/13

Obwohl die Veröffentlichung der Ausschreibung für alle Vergabeeinheiten zum gleichen Zeitpunkt erfolgt war, sah der Rahmenterminplan vor, dass die gesamten Tiefbauarbeiten, d.h. der Straßen- und Landschaftsbau einschließlich der Ver- und Entsorgungsmedien vorab als Vergabeeinheit VE 01 separat ausgeschrieben und vergeben werden sollten.<sup>828</sup> Entsprechend wurden die Verdingungsunterlagen der VE 01 ab dem 5. März 2001 versandt. Die Submission fand am 23. April 2001 statt. Am 25. April 2001 wurde zunächst die Herstellung einer Bauzaunanlage im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung vergeben. Die Beauftragung der VE 01 erfolgte schließlich am 13. Juni 2001 an die Arbeitsgemeinschaft Matthäi, Siemer und Müller, Jelabau, Strabag, Winkler und war gleichzeitig der formale Baubeginn.<sup>829</sup>

Parallel zum Vergabeverfahren der VE 01 wurde das Ausschreibungsverfahren für die Vergabeeinheiten 02 bis 46 - Hochbau einschließlich der technischen Anlagen - vorangetrieben. Zum einen bedeutete das die Weiterentwicklung der Planung und der darauf basierenden Leistungsverzeichnisse<sup>830</sup>, zum anderen mussten aber auch Details zur Durchführung der Submissionen geklärt werden, damit diese sowohl den Vorschriften der VOB/A als auch der am 23. Januar 2001 veröffentlichten Verwaltungsvorschrift zur Vermeidung und Bekämpfung der Korruption in der öffentlichen Verwaltung der Freien Hansestadt Bremen (Land und Stadtgemeinde) entsprachen.<sup>831</sup> Der Generalplaner und der Projektsteuerer wurden schriftlich von ihrem Auftraggeber aufgefordert, alle notwendigen Maßnahmen zu treffen, um einen reibungslosen Projektlauf zu gewährleisten und sicherzustellen, dass sämtliche Vergaberichtlinien strikt eingehalten würden.<sup>832</sup> Vor diesem Hintergrund wurden die Submissionen für die Vergabeeinheiten 02 bis 46 mit externen neutralen Verhandlungsleitern in externen Räumlichkeiten geplant, weil es zur Vermeidung von eventuellen Korruptionsabsichten untersagt war, dass Personen, die mit der Planung und späteren Vergabe der Bauaufträge beauftragt waren, also die Vertreter der BT Bau und Technik, an den Submissionsterminen, speziell an deren Leitung, teilnahmen.<sup>833</sup> Es wurde seitens der Projektsteuerung alles unternommen, um auszuschließen, „dass auch später nur der Hauch des Vorwurfs an der Stelle überkommt.“<sup>834</sup>

Der Versand der Verdingungsunterlagen der VE 02 – VE 46 erfolgte ab dem 6. April 2001. Aufgrund der zuvor beschriebenen Vorgehensweise einer Parallelausschreibung sowie der Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung der Anbieter wurde ein fester Angebotsabgabetermin mit Ausschlussfrist festgelegt. Dieser Termin war der 18. Mai 2001, 12:00 h. Nachfolgend fanden

---

<sup>828</sup> Behnken 12409/4

<sup>829</sup> PUA 222/24

<sup>830</sup> ebenda

<sup>831</sup> PUA 180/28

<sup>832</sup> PUA 180/244ff

<sup>833</sup> Behnken 12409/4 und PUA 180/220

<sup>834</sup> Behnken 12411/6



ab dem 21. Mai 2001 für ca. zwei Wochen die Submissionen der VE 02 – VE 46 statt. Durch die Festlegung eines Abgabetermins vor Eröffnung des ersten Angebotes wurde ein ordnungsgemäßer Wettbewerb und eine Gleichbehandlung aller Bieter gewährleistet. Außerdem wurde sichergestellt, dass bei den gestaffelten Eröffnungsterminen aufgrund des umfangreichen Bauvorhabens Bieter, die sich für mehrere Lose oder für später zur Verlesung vorgesehene Gewerke beworben hatten, aus der Erkenntnis des Verlaufs der Angebotsverlesung und der bereits eröffneten Ergebnisse keine Wettbewerbsvorteile erzielen konnten.<sup>835</sup>

### 3) Vergabe

Aufgrund der Vorgehensweise der Parallelausschreibung mussten für den Bereich Hochbau einschließlich technischer Anlagen ungefähr 500 bis 600 Angebote ausgewertet werden.<sup>836</sup> Im Rahmen der Bewertung der Angebote galt es, sowohl die Hauptangebote als auch die Nebenangebote der Generalunternehmer-Angebote mit der Summe der Einzelangebote zu vergleichen. Erschwerend kam hinzu, dass ab dem 1. Februar 2001 die neue Verdingungsordnung für Bauleistungen 2000 in Kraft getreten war und ab diesem Zeitpunkt öffentliche Auftraggeber – dazu zählte auch die Großmarkt Bremen GmbH – verpflichtet waren, nach Maßgabe des GWB §§ 102ff. Rechtsschutz zu gewähren. Zusätzliche Probleme bereitete, dass die gesetzlichen Bestimmungen zwar erlassen worden waren, aber die entsprechenden Kommentare und gerichtlichen Entscheidungen dazu weitestgehend noch nicht zur Verfügung standen.<sup>837</sup> Viele Angebote entsprachen in ihrer Form nicht den neuen Vergabebestimmungen, so dass zahlreiche Fragen auftauchten, in welcher Weise mit dieser Problematik zu verfahren war.<sup>838</sup> Aufgrund dieser Umstände bediente sich die Großmarkt Bremen GmbH für die Phase der Vorbereitung und Durchführung der Vergaben der Dienstleistung des Rechtsanwalts- und Notarbüros Zahn & Huflaender als ausgewiesenen Experten im Vergaberecht. Die Aufgabe des Rechtsanwaltes Huflaender war es, die Großmarkt Bremen GmbH bei der Abwicklung des Bauvorhabens zu beraten und im Rahmen dieser Beratung zu bestimmten vergaberechtlichen Fragen Empfehlungen unter rein juristischen Gesichtspunkten auszusprechen.<sup>839</sup> Nach Aussagen des Geschäftsführers der Großmarkt Bremen GmbH, Herrn Kluge, waren diese Empfehlungen für ihn die entscheidende Instanz. Letztendlich ist er immer dem Rat des Rechtsanwalts gefolgt.<sup>840</sup>

---

<sup>835</sup> PUA 222/24

<sup>836</sup> Huflaender 12501/3

<sup>837</sup> Huflaender 12501/2

<sup>838</sup> Huflaender 12501/6

<sup>839</sup> Huflaender 12501/2 und 12504/4

<sup>840</sup> Kluge 12508/6

Der Fokus im Rahmen der Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses „Bau und Immobilien“ lag auf der Vergabe der Rohbauarbeiten:

#### **VE 07 Rohbau Großmarkthalle**

VE 08 Rohbau Spezialitätenhalle

VE 09 Rohbau Distributionshalle Hameico

VE 10 Rohbau Distributionshallen I-IV

VE 11 Rohbau Serviceeinrichtungen.

Die Firma Zechbau hatte zu allen fünf Vergabeeinheiten des Rohbaus, VE 07 bis VE 11, jeweils ein separates Angebot abgegeben. Jedes dieser Angebotsschreiben enthielt den Satz: „Bei unserer Kalkulation sind wir davon ausgegangen, dass die Vergabeeinheiten VE 07 bis VE 11 als Gesamtpaket vergeben werden.“<sup>841</sup>

Auch die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann hatte jeweils ein Hauptangebot für die Vergabeeinheiten 07 bis 11 abgegeben sowie in Nebenangeboten Preisnachlässe in Abhängigkeit von der Vergabe einer oder mehrerer Vergabeeinheiten gewährt.<sup>842</sup>

Die Firma Dyckerhoff & Widmann AG (DYWIDAG) hatte parallel Einzelangebote für die Vergabeeinheiten 07 bis 11 sowie Generalunternehmer-Angebote für die objektgruppenbezogenen Vergabeeinheiten 02 bis 06 abgegeben.<sup>843</sup> Zusätzlich unterbreitete sie im Rahmen eines Generalunternehmer-Nebenangebotes ein Gesamtangebot (für fast alle Vergabeeinheiten) zu einem Pauschalpreis inklusive Fabrikatsfreigabe.<sup>844</sup>

Am 29. Juni 2001 fand ein Gespräch zwischen der Großmarkt Bremen GmbH, Herrn Kluge, seinen Beratern, Herrn Huflaender und Herrn Behnken, sowie dem Wirtschaftsressort, Herrn Timm und Herrn Zedel, zum Stand der Prüfung und Wertung der einzelnen Angebote für die Vergabeeinheiten 02 bis 46 statt.<sup>845</sup>

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Ergebnisse der Generalunternehmer-Angebote deutlich über der Summe der entsprechenden Einzelangebote lagen.

Das GU-Nebenangebot der Firma DYWIDAG war netto 4,1% teurer als die Summe der Einzelvergaben. Neben diesem Aspekt gab es aber noch weitere Gründe, warum dieses GU-Angebot nicht gewertet werden konnte:

Auch bei der Beurteilung dieses Nebenangebotes stellte sich zunächst die grundlegende Frage, ob das Angebot eines Generalunternehmers, bei dem eine so große Vielzahl von Leistungen

---

<sup>841</sup> PUA 124/43

<sup>842</sup> PUA 124/38ff

<sup>843</sup> PUA 124/38ff und 175/351ff

<sup>844</sup> PUA 180/268ff

<sup>845</sup> ebenda

zusammengefasst waren, grundsätzlich wirtschaftliche Vorteile gegenüber der Vergabe einer Vielzahl von Einzelbieterinnen brachte. Die Beurteilung dieser Frage war äußerst streitig. Zum Teil wurde vertreten, dass bei einer Generalunternehmervergabe größere Terminalsicherheit bestünde und das Risiko etwaiger Behinderungen der Einzelfirmen untereinander nicht mehr im Risikobereich des Auftraggebers sondern des Auftragnehmers liege. Zudem ginge auch das gesamte übrige Koordinierungsrisiko weitgehend auf den Auftragnehmer über.

Andererseits hatte der Auftraggeber mit der Ausschreibung die grundsätzliche Wertungsentscheidung getroffen, dass die Einzelvergabe sowie die Generalunternehmervergabe zusammengefasster Vergabeeinheiten gleichermaßen in Betracht kommen konnten. D.h. er hatte zu keinem Zeitpunkt in den Ausschreibungsunterlagen erkennen lassen, dass er bei Preisgleichheit oder geringen Preisunterschieden dem Gesamtangebot eines Generalunternehmers oder den zusammengefassten Angeboten von Generalunternehmern den Vorrang einräumen würde. Insbesondere wurde nirgendwo kenntlich gemacht, auf welche Weise eine etwaiger Unterschied zu bewerten wäre. Sowohl der Gleichbehandlungsgrundsatz als auch das Transparenzgebot erforderten somit, dass nicht nachträglich und für die Bieter nicht erkennbar der einen oder anderen Vergabeart ein Vorrang eingeräumt wurde.

Darüber hinaus waren bei der Wertung des DYWIDAG-Nebenangebotes auch noch die nachfolgenden Aspekte hinsichtlich des angebotenen Pauschalpreises zu bewerten:

Nach Darstellung der ausschreibenden Planer war vorhersehbar, dass die Einzelheiten der Leistungsbeschreibung aufgrund der Anforderungen der künftigen Mieter bereits während der Bauausführung in Einzelpunkten aktualisiert und detailliert werden mussten. Somit war vorhersehbar, dass ein Teil der ausgeschriebenen Teilleistungen in einem etwas abweichendem Umfang oder in anderer Gestaltung zur Ausführung kommen würden. Dieser Situation wurde die nach dem Ausschreibungsunterlagen für die Hauptangebote gewählte Ausschreibungsart der abgefragten Einheitspreise zu konkreten Leistungspositionen gerecht, bei der eine Vergütung ausschließlich anhand der tatsächlich erbrachten Massen erfolgte. Massenreduzierungen in einigen Bereichen sowie Massenerhöhungen in anderen Bereichen ließen sich dadurch einfacher handhaben. Da diese Probleme nichts Ungewöhnliches waren, hatte der Generalplaner BT Bau und Technik zweckmäßigerweise in die im Leistungsverzeichnis berechneten Massen und ausgewiesenen Lohn- und Gerätestunden eine Massenreserve in Höhe von insgesamt ca. 5 % einkalkuliert.

Das hier zu beurteilende Nebenangebot des Bieters DYWIDAG beinhaltete aber als Bedingung einen Pauschalpreis auf der Grundlage sämtlicher im Leistungsverzeichnis genannten Massen. Diese Bedingung wurde den Anforderungen des Auftraggebers für dieses Bauvorhaben in der gegebenen Situation nur bedingt gerecht. Aus baufachlicher Sicht musste der sich daraus ergebende wirtschaftliche Nachteil gegenüber einer Abrechnung nach konkretem Aufmaß mit mindestens 2,5 bis 3 % der Angebotssumme kalkuliert werden. Um mindestens diesen Wert musste also die nominale Angebotssumme der DYWIDAG zum Zwecke des Vergleiches heraufgesetzt werden.

Als weitere Bedingung war an dieses Nebenangebot die „Fabrikatsfreigabe“ geknüpft. Dabei ging der Auftraggeber davon aus, dass seitens DYWIDAG nicht eine völlige Fabrikatsfreigabe gemeint sein konnte, weil eine solche Forderung zur Nichtwertung des Angebots führen würde. Vielmehr interpretierte der Auftraggeber diese Bedingung in dem Sinne, dass gleichwertige Fabrikate angeboten wurden, ohne dass sich jedoch der Bieter bereits bei Angebotsabgabe auf ein Fabrikat festlegen wollte. In dem Nebenangebot bestand jedoch keinerlei Festlegung, bis zu welchem Zeitpunkt sich der Bieter auf ein bestimmtes Fabrikat festlegen würde. Eine Festlegung auf ein Fabrikat müsste allerdings so rechtzeitig erfolgen, dass dem Auftraggeber durch die von ihm beauftragten Fachleute eine Prüfung der Gleichwertigkeit der Fabrikate bis zur endgültigen Einbauentscheidung ermöglicht würde. Während die DYWIDAG diese Bedingung vermutlich gewählt hatte, um sich gegenüber einer Festlegung auf bestimmte Fabrikate einen Wettbewerbsvorteil zu verschaffen, barg eine solche Handhabung jedoch erhebliche Risiken für den Auftraggeber. Aus diesem Grund war dieser Nachteil für den Auftraggeber mit einem Risikozuschlag zu bewerten. Insgesamt war ca. ein Auftragsvolumen von ca. 16,7 Mio. DM netto (1/3 der Angebotssumme) von der Fabrikatsfreigabe betroffen. Der sich aus der Fabrikatsfreigabe ergebende Nachteil für den Auftraggeber musste wirtschaftlich mit mindestens 5 % auf das vorbezeichnete Auftragsvolumen bewertet werden. Damit ergab sich auf die von diesem Nebenangebot insgesamt erfasste Auftragssumme ein umgerechneter weiterer Risikoaufschlag in Höhe von ca. 1,7 %.

Unter Berücksichtigung aller zuvor genannten Bedingungen erwies sich das Nebenangebot der Firma DYWIDAG gegenüber einer Vergabe an die Bieter der Einzelverabeeinheiten als eindeutig unwirtschaftlicher.<sup>846</sup>

Hinsichtlich der Angebote der Firma Zechbau stellte sich die Frage, ob diese als Einzelangebote für die Verabeeinheiten 07 bis 11 zu werten waren oder ob die Firma Zechbau nur unter der Bedingung angeboten hatte, dass sie gleichzeitig den Zuschlag für alle Rohbauarbeiten erhielt. Nach langer Diskussion entschied man sich dafür, das Zechbau-Angebot als Gesamtpaket zu werten. Da es in dieser Form von der Ausschreibung abwich, konnte es nur als Nebenangebot in die Wertung genommen werden. Nach dem derzeitigen Stand der Auswertungen der Einzelangebote Rohbau durch die BT Bau und Technik war die Firma Zechbau jedoch in der Summe aller Verabeeinheiten nicht der günstigste Bieter. Weiterhin waren nicht alle Verabeeinheiten der Firma Zechbau die kostengünstigsten, sondern nur die Großmarkthalle (VE 07) und die Spezialitätenhalle (VE 08). Im Bereich der Verabeeinheiten Rohbau Distributionshalle Hameico (VE 08) und Distributionshallen HV (VE 09) war die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann günstiger, und für die Verabeeinheit Rohbau Serviceeinrichtungen (VE 11) war die Firma Alfred Döpker GmbH & Co. KG der günstigste Bieter. Insofern sollte das Angebot der Firma Zech-

---

<sup>846</sup> PUA 153/43ff

bau zwar als Nebenangebot gewertet werden. Eine Vergabe war jedoch hieraus weder im Hinblick auf die einzelnen Vergabeeinheiten noch als Gesamtvergabe Rohbau möglich.<sup>847</sup>

Am 12. Juli 2001 erstellte die BT Bau und Technik ihre Vergabeempfehlungen, nachdem sie zuvor noch 18 Bietergespräche durchgeführt und fehlende Unterlagen nachgefordert hatte.<sup>848</sup>

Diesen Vergabeempfehlungen lag die fachtechnische Prüfung des Generalplaners zu Grunde.

Im Ergebnis hatte sich seit dem Stand von Ende Juni 2001 nichts Wesentliches verändert:

- Die wirtschaftlichsten Hauptangebote der Generalunternehmer waren 6,40% bis 13,46% teurer als die Summe der Angebote der wirtschaftlichsten Einzelanbieter, womit eine Auftragsvergabe an Generalunternehmerhauptangebote nicht in Frage kam.
- Das wirtschaftlichste Nebenangebot der Generalunternehmer, das Nebenangebot der Firma DYWIDAG, war 3,31% teurer als die Summe der wirtschaftlichsten Einzelanbieter, womit eine Auftragsvergabe auf das Generalunternehmerangebot ebenfalls nicht in Frage kam, da die Wertungskriterien für Einzelvergaben und Generalunternehmervergaben in den Verdingungsunterlagen gleichgestellt waren.

Aus den vorgenannten Gründen empfahl die BT Bau und Technik der Großmarkt Bremen GmbH die Vergabe an Einzelbieter für die Vergabeeinheiten 07 bis 46.<sup>849</sup> Zunächst lauteten die Empfehlungen für die Vergabeeinheiten 07 und 08, den Zuschlag der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann zu erteilen. Rein rechnerisch wäre zwar das isolierte Teilangebot der Firma Zechbau günstiger. Allerdings hatte die Firma Zechbau nur unter der Bedingung angeboten, dass sie gleichzeitig den Zuschlag für die Vergabeeinheiten VE 07 bis VE 11 erhielt. Eine Wertung dieses Angebotes der Firma Zechbau durfte somit nur im Rahmen eines Gesamtvergleiches der Angebote der günstigsten Einzelanbieter erfolgen. Bei dieser Bewertung ergab sich jedoch ein Preisvorteil für die Einzelvergaben. Das Angebot der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann war somit das wirtschaftlichste Angebot, da das Angebot der Firma Zechbau für die einzelnen Vergabeeinheiten nicht gewertet werden konnte und da bei Wertung der Nebenangebote die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann das günstigste Angebot abgegeben hatte.<sup>850</sup> Für die Vergabeeinheit 10 empfahl die BT Bau und Technik ebenfalls den Zuschlag der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann zu erteilen, weil die Bietergemeinschaft das wirtschaftlichste

---

<sup>847</sup> PUA 180/270

<sup>848</sup> PUA 180/262ff

<sup>849</sup> PUA 154/12f

<sup>850</sup> PUA 124/70f und 125/4f

Angebot abgegeben hatte<sup>851</sup>. Auch für die Vergabeeinheit 10 sollte der Zuschlag an die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann erteilt werden. Zwar wäre hier das Angebot der Firma Zechbau bei isolierter Betrachtung günstiger gewesen, dieses konnte aber nicht als Einzelangebot gewertet werden. Somit war das einzelne Hauptangebot der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann das nächst günstigere Angebot. Allerdings hatte die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann mit einem Nebenangebot einen Nachlass von 10% auf die VE 10 bei der Vergabe mit VE 07 und / oder VE 09 geboten. Das Nebenangebot konnte gewertet werden, da die Vergabe der VE 07 und VE 09 an die Bietergemeinschaft empfohlen wurde.<sup>852</sup> Somit sollte der Zuschlag für die VE 07 bis 10 an die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann erteilt werden. Für die VE 11 hatte die Firma Alfred Döpker das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.<sup>853</sup>

Noch am selben Tag, also dem 12. Juli 2001, ergab sich jedoch eine neue Situation, als die BT Bau und Technik, vermutlich nach Rücksprache mit Rechtsanwalt Huflaender, zu dem Schluss kam, dass die Angebote der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann von der Wertung auszuschließen waren, da die Firma einen Nachunternehmeranteil von 83% in ihren Angeboten angegeben hatten. Gemäß dem Gerichtsurteil des Vergabesenats des Oberlandesgerichts Frankfurt a.M. vom 16. Mai 2000 muss ein Angebot von der Wertung ausgeschlossen werden, wenn der Eigenausführungsanteil so gering ist, dass er fast nur noch gewisse Managementaufgaben und gar keine eigenen Bauleistungen mehr umfasst.<sup>854</sup> Durch das Ausscheiden der Angebote der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann mussten die nächst günstigen Einzelangebote für die VE 07 bis 10 bei der Bewertung herangezogen werden. Bei dem Vergleich dieser dann wirtschaftlichsten Einzelangebote mit dem Nebenangebot der Firma Zechbau für die VE 07 bis 11 als Paket ergab sich jedoch insgesamt ein Preisvorteil für die Firma Zechbau. Aus diesem Grund wurde die erste Vergabeempfehlung der BT Bau und Technik durch eine neue Vergabeempfehlung ersetzt. Danach sollte der Zuschlag für die gesamten Rohbauvergabeinheiten der Firma Zechbau erteilt werden.<sup>855</sup>

Die Vergabeempfehlungen der BT Bau und Technik wurden schließlich noch einmal unter wirtschaftlichen und juristischen Gesichtspunkten von der Projektsteuerung, Herrn Behnken, und dem Rechtsanwalt, Herrn Huflaender, überprüft,<sup>856</sup> bevor auf dieser Basis der gesamtliche Vergabevermerk nach VOB für die Großmarkt Bremen GmbH am 20. Juli 2001 von der HAPEG erstellt und durch den Auftraggeber am selben Tag freigezeichnet wurde.<sup>857</sup>

---

<sup>851</sup> PUA 126/31f

<sup>852</sup> PUA 127/35f

<sup>853</sup> PUA 154/30

<sup>854</sup> Huflaender 12502/5

<sup>855</sup> PUA 127/58

<sup>856</sup> Behnken 12410/5

<sup>857</sup> Behnken 12409/5

Der Vergabevermerk der HAPEG kam zu einer gleich lautenden Empfehlung hinsichtlich der Einzelvergaben VE 07 bis 11. Diese besagte, dass das Angebot der Firma Zechbau in allen Vergabeeinheiten des Rohbaus bis auf VE 11 am günstigsten war. Das Angebot der Firma Döpker war in der VE 11 zwar um ca. 64.000 € günstiger als das vergleichbare Angebot der Firma Zechbau, jedoch in der Gesamtheit der VE 07 bis VE 11 war das Angebot der Firma Zechbau um ca. 190.000 € günstiger als die Summe des Gesamtwettbewerbs der Einzelangebote. Insofern wurde empfohlen, der Firma Zechbau den Zuschlag auf die Rohbauvergabeinheiten VE 07 bis 11 zu erteilen.<sup>858</sup> Hintergrund für diese grundlegende Änderung in der Vergabeempfehlung war, dass das Angebot der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann nach der rechtlichen Auffassung von Rechtsanwalt Huflaender von der Wertung ausgeschlossen werden musste, da die Firma selbst einen Nachunternehmeranteil von durchschnittlich ca. 85% für die Vergabeeinheiten 07 bis 10 in ihren Angeboten dargestellt hatte.<sup>859</sup>

Gemäß den Vorgaben der VOB 2000 und des Vergabehandbuchs wurden die Informations- und Absageschreiben an die nicht berücksichtigten Bieter am 23. und 24. Juli 2001 versendet. Darin wurde ihnen mitgeteilt, dass die Großmarkt Bremen GmbH beabsichtigte, der Firma Zechbau den Zuschlag am 8. August 2001 zu erteilen und aus welchen Gründen ihr Angebot nicht berücksichtigt werden konnte.<sup>860</sup> Mit Datum vom 25. Juli 2001 erhielt die Firma Zechbau das Informationsschreiben der Angebotsannahme für die Vergabeeinheiten 07 bis 11. Die Beauftragung konnte erst nach Ablauf der im § 13 VgV (Vergabeverordnung) genannten Frist von 14 Kalendertagen erteilt werden, also am 8. August 2001.<sup>861</sup>

Der Aufsichtsratsvorsitzende der Großmarkt Bremen GmbH, Herr Timm, bat die Großmarkt Bremen GmbH, ihm vor einer Vergabeentscheidung darzustellen, welche ortsansässigen Firmen am Wettbewerb beteiligt waren und an welcher Stelle sie rangierten. In diesem Zusammenhang stellte die BT Bau und Technik eine Übersicht der Bewerbungen in der Rangfolge Bremer Firmen auf, die dann in einem Gespräch bei Herrn Timm am 20. Juli von Herrn Kluge erläutert werden sollte. Als Herr Huflaender davon hörte, brachte er gegenüber seinem Auftraggeber ganz deutlich zum Ausdruck, dass das Kriterium „Bremische Firma“ nach dem Vergaberecht keinerlei Wertungskriterium sein durfte. Es wurde ihm daraufhin erklärt, dass diese Auflistung aus rein informatorischen Gesichtspunkten gefertigt werde.<sup>862</sup> Sowohl der Geschäftsführer der Großmarkt Bremen GmbH, Herr Kluge, als auch der Projektsteuerer der HAPEG, Herr Behnken, haben die Bitte seitens Herrn Timm ausschließlich unter dem Aspekt gesehen, dass es im Bereich der Öffentlichkeit und auch in den Reihen des Parlaments von Interesse war zu

---

<sup>858</sup> PUA 153/48

<sup>859</sup> ebenda und Huflaender 12505/8

<sup>860</sup> PUA 222/25

<sup>861</sup> PUA 127/59

<sup>862</sup> Hufländer 12505/3

wissen, ob und ggf. welche bremischen Unternehmen in Wettbewerb sind. Dementsprechend war es seitens des Wirtschaftsressorts nur legitim, für den Fall von Nachfragen darüber informiert zu sein. Es war jedoch allen Beteiligten klar, dass eine solche Liste keinen Einfluss auf die Vergabeentscheidung hatte.<sup>863</sup>

Die Zeugen wurden vom Untersuchungsausschuss „Bau und Immobilien“ intensiv danach befragt, ob eine sachfremde Beeinflussung dahingehend stattgefunden habe, dass eine Auftragsvergabe zu Gunsten der Firma Zechbau entschieden werden sollte, aber es konnten keine Anhaltspunkte für eine unrechtmäßige Beeinflussung der handelnden Akteure seitens der Verwaltung oder Politik gefunden werden.<sup>864</sup> Insbesondere Herr Zedel von der Vergabeprüfstelle beim Senator für Wirtschaft und Häfen sagte aus: „Gerade bei dem Projekt, kann ich nur sagen, hatte ich wirklich den Eindruck, dass eben alle Seiten, alle daran Beteiligten bestrebt waren, hier ein rechtlich richtiges Verfahren zu machen. Es war in keiner Weise irgendwann irgendwo einmal der Punkt, bei dem man hätte zweifeln müssen, dass man in eine andere Richtung gehen sollte.“<sup>865</sup>

#### 4) Nachprüfungsverfahren

Nachdem den Bietern die gemäß § 13 VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) vorgeschriebenen Informations- und Absageschreiben zugegangen waren, aus denen entnommen werden konnte, welchen Firmen bzgl. welcher Vergabeeinheiten der Zuschlag erteilt werden sollte, hatten die Bieter die Möglichkeit, Rechtsmittel gegen die Entscheidung der Vergabestelle (Großmarkt Bremen GmbH) einzulegen. Der Rechtsweg ist gemäß §§ 107ff GWB geregelt. Danach können die Bieter zunächst eine Rüge gegenüber dem Auftraggeber erheben und eine Verletzung in ihren Rechten nach § 97 Abs. 7 durch Nichtbeachtung von Vergabevorschriften geltend machen. Einige Bieter erhoben Einwände, worauf hin die Großmarkt Bremen GmbH den Bietern mündlich oder schriftlich die beabsichtigte Entscheidung näher erörterte und letztlich die Rüge zurückwies. Der Großteil dieser Bieter akzeptierte daraufhin die Vergabeentscheidung.<sup>866</sup> Lediglich die Bieterfirmen DYWIDAG, Wilbers / Neumann und Döpker stellten jeweils einen Nachprüfungsantrag vor der Vergabekammer Bremen. Die betreffenden Verfahren werden in den nachfolgenden Kapiteln im Einzelnen erläutert.

---

<sup>863</sup> Kluge 12508/2f und Behnken 12413/9

<sup>864</sup> Kluge 12508/1, Huflaender 12503/1, Behnken 12411/7

<sup>865</sup> Zedel 12007/1

<sup>866</sup> PUA 222/25, Huflaender 12501/3f



Nachprüfungsanträge werden von der Vergabekammer in einem gerichtsförmigen Verfahren behandelt und sollen in der Regel von dieser innerhalb von fünf Wochen entschieden werden. Gegen den Beschluss der Vergabekammer kann der Antragsgegner, also die Vergabestelle, eine Beschwerde beim Vergabesenat des Oberlandesgerichts einlegen und dieser entscheidet grundsätzlich in letzter Instanz.

Das gewählte Verfahren der Parallelausschreibung trug zwar einerseits der Förderung des Mittelstandes Rechnung und gab gleichzeitig der Großmarkt Bremen GmbH die Möglichkeit, auf ein preisgünstiges Gesamtangebot zu reagieren. Andererseits hatte es jedoch hinsichtlich der nachfolgenden Nachprüfungsverfahren einen wesentlichen Nachteil, auf den der Senator für Bau und Umwelt bereits in dem Gespräch am 28. Februar 2001 hingewiesen hatte.<sup>867</sup> Nach dem Vergaberecht führt die Einreichung eines Nachprüfungsantrages bei der Vergabekammer dazu, dass die Vergabestelle nach fristgerechter Einreichung eines solchen Antrages nicht mehr wirksam den Zuschlag erteilen kann, bevor nicht das Nachprüfungsverfahren entweder rechtskräftig beendet ist oder aber entweder die Vergabekammer oder, in der nächsten Instanz, der Vergabesenat einem Antrag des Auftraggebers auf Gestattung der Zuschlagserteilung statt gibt. Da im Rahmen der Vergabe des Großmarkt Neubaus sämtliche Angebote gleichzeitig geprüft und miteinander verglichen werden mussten, führten die Nachprüfungsanträge der drei Bieter dazu, dass die Vergabe für sämtliche Vergabeeinheiten des Hochbaus (VE 02 bis VE 46) zunächst für mehrere Wochen blockiert war.<sup>868</sup>

a) Nachprüfungsverfahren der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann

Die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann hatte auf alle Vergabeeinheiten des Rohbaus ein Angebot abgegeben. Im Rahmen der Prüfung und Bewertung sämtlicher Angebote wurde jedoch festgestellt, dass der Anteil der Eigenausführung der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann bei den betreffenden Vergabeeinheiten nur zwischen 12 – 17% lag und der Großteil der angebotenen Leistungen mit Hilfe von Nachunternehmern erbracht werden sollte. Nach der Entscheidung des Vergabesenats des OLG Frankfurt a.M. vom 16. Mai 2000 gilt jedoch das grundsätzliche Gebot der Selbstaussführung von Bauleistungen.<sup>869</sup> Dieses verbietet zwar nicht grundsätzlich den Einsatz von Nachunternehmern, gibt jedoch nach Ansicht des OLG Frankfurt vor, dass in etwa ein Drittel der Leistungen im eigenen Betrieb auszuführen sind. Danach sind solche Angebote von der Wertung auszuschließen, welche die vorgegebene Eigenausführungsquote nicht erreichen. Obwohl die Vergabeempfehlungen der BT Bau und Technik zunächst vorsahen, den Zuschlag der Vergabeeinheiten 07 bis 10 an die Bietergemeinschaft Wilbers /

---

<sup>867</sup> PUA 180/219ff

<sup>868</sup> PUA 222/26

<sup>869</sup> PUA 222/29

Neumann zu erteilen, war Rechtsanwalt Huflaender dieser rechtlichen Auffassung gefolgt und empfahl, die Angebote der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann nicht zu berücksichtigen.<sup>870</sup> Aus diesem Grund entfielen die betreffenden Vergabeeinheiten an die Firma Zechbau, weil das Zechbau-Nebenangebot insgesamt günstiger war als die Summe der verbleibenden günstigsten Einzelangebote.

Die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann stellte daraufhin einen Nachprüfungsantrag bei der Vergabekammer der Freien Hansestadt Bremen. Die Vergabekammer verfügte eine Beiladung der Firma Zechbau, weil diese unmittelbar durch das Ergebnis des Nachprüfungsverfahrens beeinflusst werden könnte und sich in diesem Fall bereits im Verfahren als Beigeladene verteidigen sollte.<sup>871</sup>

Die von der Vergabestelle (Großmarkt Bremen GmbH) getroffene Vergabe wurde von der Vergabekammer aus folgenden Gründen als nicht rechtmäßig angesehen und deshalb aufgehoben:

- Die Vergabestelle war der Meinung, die Firma Zechbau hätte ein Nebenangebot abgegeben. Die Vergabekammer vertrat eine andere Auffassung. Sie wertete die Angebote der Firma Zechbau als fünf eigenständige Hauptangebote. Diese Auffassung wurde auch vom Prozessbevollmächtigten der Firma Zechbau vertreten.
- Die Vergabekammer argumentierte abweichend von der üblichen Rechtsprechung zum Gebot der Selbstaufführung von Bauleistungen. Wenn die Ausschreibung so formuliert wurde, dass Stahlbetonfertigteile dazu gekauft werden mussten, dann konnte der Anteil dieser Materialleistungen nicht für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Unternehmens ausschlaggebend sein, sondern musste aus dem Leistungsumfang vor Ermittlung des Eigenanteils herausgerechnet werden.<sup>872</sup>

Die Vergabekammer wies die Vergabestelle an, eine neue Wertung vorzunehmen, in der die Angebote der Firma Zechbau als Einzelangebote gewertet und die Angebote der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann wieder in die Wertung einbezogen wurden. Dies bedeutete für die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann, dass sie für die Vergabeeinheiten 09 und 10 der günstigste Bieter war. Bezüglich der Vergabeeinheiten 07 und 08 sollte der Zuschlag entsprechend den durch die Vergabekammer vorgegebenen Kriterien an die Firma Zechbau erteilt werden.<sup>873</sup>

---

<sup>870</sup> Huflaender 12505/8

<sup>871</sup> Huflaender 12503/4f

<sup>872</sup> Dücker 12603/2 und 12603/5

<sup>873</sup> Huflaender 12502/6

Die Großmarkt Bremen GmbH stand vor der Frage, ob sie Beschwerde gegen diese Entscheidung der Vergabekammer einreichen sollte, weil sie ggf. nicht einer rechtlichen Überprüfung standhalten würde. Aus praktischen Erwägungen akzeptierte sie jedoch die Auffassung der Vergabekammer Bremen insbesondere vor dem Hintergrund, dass sie durch die Vergabe an die jeweils günstigsten Rohbau-Einzelangebote der Bieter Zechbau (VE 07 und 08), Wilbers / Neumann (VE 09 und 10) und Döpker (VE 11) finanzielle Mittel in Höhe von ca. 245 TDM und mehrere Wochen Zeitverzug sparen konnte.<sup>874</sup>

Die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann legte am 12. September 2001 von sich aus Beschwerde gegen den Beschluss der Vergabekammer ein mit dem Ziel, auch den Zuschlag für die anderen Vergabeeinheiten zu erhalten,<sup>875</sup> nahm die Beschwerde aber bereits am 24. September 2001 wieder zurück.<sup>876</sup>

b) Nachprüfungsverfahren der Firma Dyckerhoff & Widmann AG

Die Firma DYWIDAG hatte in einem Generalunternehmer-Nebenangebot versucht, den gesamten Zuschlag für fast alle Vergabeeinheiten zu erhalten. Für den Fall der Beauftragung in sämtlichen Vergabeeinheiten sollte der Auftrag nach bestimmten Maßgaben wie z.B. die Fabrikatsfreigabe zu einem bestimmten Pauschalbetrag erbracht werden. Zudem könne der Auftraggeber dadurch diverse Kosten sparen, dass er so alles „aus einer Hand“ bekäme.<sup>877</sup> Unter Einbeziehung all dieser Bedingungen war sie dennoch nicht der günstigste Bieter. Der von ihr gebotene Pauschalpreis lag über der Summe aller jeweils günstigsten Einzelangebote. Aus diesen Gründen berücksichtigte der Auftraggeber dieses Angebot nicht und sandte der DYWIDAG am 23. Juli 2001 ein Absageschreiben für die Vergabeeinheiten 07 bis 11.<sup>878</sup>

Am 24. Juli 2001 erteilte die Firma DYWIDAG der Großmarkt Bremen GmbH eine Rüge mit der Begründung, dass im Informations- und Absageschreiben nur eine unzureichende Begründung für die Ablehnung des Angebots geliefert wurde. Weiterhin bemängelte sie das Fehlen eines Schreibens, aus dem hervorging, ob die DYWIDAG den Zuschlag auf ihre Angebote für die Vergabeeinheiten 02 bis 06 erhalten habe.<sup>879</sup> Daraufhin sandte die Großmarkt Bremen GmbH noch am selben Tag ein weiteres Informations- und Absageschreiben, in dem sie der Firma

---

<sup>874</sup> Kluge 12507/6 und PUA 157/15

<sup>875</sup> PUA 174/67ff

<sup>876</sup> PUA 174/73ff

<sup>877</sup> Huflaender 12501/7

<sup>878</sup> PUA 175/338ff

<sup>879</sup> PUA 175/371

DYWIDAG mitteilte, dass deren Hauptangebote für die Vergabeeinheiten 02 bis 06 nicht berücksichtigt werden konnten, weil sie nicht die wirtschaftlichsten Angebote waren und dass aus Wirtschaftlichkeitsgründen Einzelvergaben entsprechend der beigefügten Auflistung erfolgen würden.<sup>880</sup> Daraufhin erteilte die Firma DYWIDAG der Großmarkt Bremen GmbH am 30. Juli 2001 erneut eine Rüge,<sup>881</sup> in der sie dem Auftraggeber wieder eine unzureichende Begründung für die Ablehnung ihres Angebotes vorwarf. Zudem bemängelte sie eine fehlerhafte Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Angebote für die Vergabeeinheiten 02 bis 06, die nach ihrer Ansicht auf die Kriterien Preis, Qualität und Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Einzelausschreibung darstellten, aber nicht Bestandteil der Ausschreibung für die VE 02 bis 06 waren.

Am 1. August 2001 leitete die Firma DYWIDAG, das Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer der Freien Hansestadt Bremen ein.<sup>882</sup> Dabei verfolgte die Firma das Ziel, den Zuschlag für sämtliche Vergabeeinheiten zu erstreiten.<sup>883</sup> Die Vergabekammer entschied schließlich nach mündlicher Verhandlung durch Beschluss, dass die Wertung durch die Vergabestelle bzgl. mehrerer Punkte unzutreffend durchgeführt worden war und forderte die Vergabestelle gleichzeitig auf, eine neue Wertung unter Beachtung der Rechtsauffassung der Vergabekammer vorzunehmen.<sup>884</sup> Dabei gab die Kammer zu bestimmten Punkten vor, wie eine neue Wertung vorgenommen werden sollte. So führte sie aus, dass die Angebote der Antragstellerin DYWIDAG in bezug auf die Vergabeeinheiten 02 bis 06 nach den Kriterien Preis, Qualität und Wirtschaftlichkeit zu werten war, wobei die Reihenfolge der Kriterien keinen Einfluss haben sollte. Nach Auffassung der Vergabekammer wurde z.B. der von der Vergabestelle vorgenommene rein rechnerische Vergleich von GU-Angeboten zu Einzelangeboten dem in den Verdingungsbestimmungen genannten Zuschlagskriterium Wirtschaftlichkeit nicht gerecht. Bei einem Wirtschaftlichkeitsvergleich waren auch die Leistungen zu berücksichtigen, die ein Generalunternehmer zusätzlich zur Summe der gewerkeweisen Bauleistungen erbringe. Für die Vergabekammer war die Feststellung der BT Bau und Technik in ihrem Vergabevorschlag vom 12. Juli 2001 nicht nachvollziehbar, dass die möglichen Vorteile die Nachteile des DYWIDAG-Nebenangebotes nicht aufwogen. Bei der Ermittlung des annehmbarsten Angebotes gemäß § 25 VOB/A entsprechend den Anforderungen der Vergabeunterlagen war eine wirtschaftliche Betrachtungsweise vorzunehmen. Hierzu gehörte nach Auffassung der Vergabekammer auch die von einem Generalunternehmer angebotenen Vorteile, zumal nach § 25 Nr. 3 Abs. 3 Satz 3 VOB/A der niedrigste Preis allein in keinem Fall entscheidend war. Ferner hielt die Vergabe-

---

<sup>880</sup> PUA 175/351ff

<sup>881</sup> PUA 175/366

<sup>882</sup> PUA 175/330f

<sup>883</sup> PUA 222/27

<sup>884</sup> PUA 175/253ff

kammer die Kalkulation von Risikozuschlägen hinsichtlich der Fabrikatsfreigabe und des Pauschalpreises für nicht begründet und in der Höhe nicht nachvollziehbar.<sup>885</sup>

Nach Aussage von Rechtsanwalt Huflaender wurde er „nicht so recht schlau“ aus den Vorgaben der Vergabekammer.<sup>886</sup> Auch für den Geschäftsführer der Großmarkt Bremen GmbH war „die Welt komplett auf den Kopf gestellt“, weil die Vergabekammer empfahl, den Bietern Zechbau und Wilbers / Neumann im Rahmen der Einzelvergabe einen Auftrag zu erteilen und gleichzeitig ausführte, das Generalunternehmer-Angebot des Bieters DYWIDAG anzunehmen.<sup>887</sup>

Im Hinblick auf die Möglichkeit des endgültigen Unterliegens nahm die Vergabestelle eine erneute Bewertung der Angebote vor, bei der auch die parallel getroffenen Entscheidungen der Vergabekammer bezüglich der beiden anderen Nachprüfungsverfahren, Wilbers / Neumann und Firma Döpker, einfließen. Auch die zweite Wertung führte letztendlich zu dem Ergebnis, dass das Angebot der Firma DYWIDAG nicht den Zuschlag erhalten konnte,<sup>888</sup> und die Vergabeinheiten 07 und 08 an die Firma Zechbau, VE 09 und 10 an die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann und VE 11 an die Firma Döpker, vergeben werden sollten.<sup>889</sup> Diese neue Vergabeentscheidung wurde den Firmen wiederum gemäß den Vorschriften des Vergaberechtes am 20. September 2001 mitgeteilt.<sup>890</sup>

Am selben Tag legte die Großmarkt Bremen GmbH gegen die Entscheidung der Vergabekammer Bremen im Nachprüfungsverfahren DYWIDAG sofortige Beschwerde beim Vergabesenat des Hanseatischen Oberlandesgerichts Bremen ein.<sup>891</sup> Dabei ging die Großmarkt Bremen GmbH davon aus, dass ihre Vergabeentscheidung sowohl zutreffend als auch hinreichend begründet war und es auf keinen Fall in Betracht kommen konnte, dass sämtliche Vergabeinheiten ausschließlich an die Firma DYWIDAG vergeben werden konnten. Bei realistischer Wertung der Angebotshöhe des DYWIDAG-Nebenangebotes, unter Bewertung der darin enthaltenen Risiken für den Auftraggeber hinsichtlich der Fabrikatsfreigabe und des Pauschalpreises, musste dies als um ca. 7,5% wirtschaftlich ungünstiger eingestuft werden als die Einzelvergabe.<sup>892</sup> Zusätzlich beantragte die Großmarkt Bremen GmbH im Wege einer Vorabentscheidung gem. §

---

<sup>885</sup> ebenda

<sup>886</sup> Huflaender 12502/1

<sup>887</sup> Kluge 12507/1

<sup>888</sup> Huflaender 12502/2

<sup>889</sup> PUA 157/20f, 32f, 35, 38, 41f, 45f

<sup>890</sup> PUA 124/1, 125/13, 126/1, 175/172ff

<sup>891</sup> PUA 175/204ff

<sup>892</sup> PUA 153/47

121 GWB der Vergabestelle zu gestatten, den Zuschlag für die Vergabeeinheiten VE 07 bis VE 46 entsprechend der aufgeführten Auflistung zu erteilen.

Am 22. Oktober 2001 entschied der Vergabesenat Bremen durch Beschluss, dass der Vergabestelle gestattet wurde, die Zuschlagerteilung wie beabsichtigt vorzunehmen. In der Begründung seines Beschlusses ging der Vergabesenat auf die einzelnen Argumente der Vergabestelle ein und bestätigte deren Auffassung in vollem Umfang.<sup>893</sup> Im einzelnen führte er aus, dass das Verfahren der „Parallelausschreibung“ keinen Verstoß gegen das Transparenzgebot (§ 9 Nr. 1 VOB/A) darstellte und es sich insbesondere nicht um eine unzulässige Doppelausschreibung identischer Leistungen als Teilleistungen in mehreren Losen handelte. Ferner verstieß die Absicht der Vergabestelle, sämtliche Arbeiten des Bauprojektes nach den Fachlosen 07 bis 46 an den jeweils günstigsten Einzelbieter zu vergeben, entgegen der Ansicht der Vergabekammer nicht gegen das Gebot der Zuschlagserteilung auf das wirtschaftlichste Angebot (§§ 97 Abs. 5 GWB und 25 Nr. 3 Abs. 3 VOB/A). Im Übrigen war das Hauptangebot der Firma DYWIDAG zur Vergabeeinheit 02 gemäß §§ 21 Nr. 1 Abs. 2, 25 Nr. 1 Abs. 1b VOB/A von der Wertung auszuschließen, weil die DYWIDAG in ihrem Anschreiben hierzu ausgeführt hatte, dass über einzelne Punkte der Vertragsbedingungen noch eine einvernehmliche Regelung getroffen werden müsse. Aus demselben Grund war letztlich auch das in dem Anschreiben zu ihrem Angebot für die Vergabeeinheit 02 enthaltene Nebenangebot von der Wertung auszuschließen, das die Beauftragung der Antragstellerin mit allen Vergabeeinheiten 02 bis 06 zu einem Pauschalpreis zum Inhalt hatte.

c) Nachprüfungsverfahren der Firma Alfred Döpker GmbH & Co. KG

Mit der Vergabeempfehlung vom 12. Juli 2001 der BT Bau und Technik sollte der Zuschlag für die Vergabeeinheit 11 zunächst an die Firma Döpker erteilt werden. Diese Vergabeempfehlung wurde jedoch durch eine neue Vergabeempfehlung des selben Tages ersetzt, nachdem sich herausgestellt hatte, dass die Angebote der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann wegen einer zu geringen Eigenausführungsquote aus der Bewertung ausgeschlossen werden mussten und somit das Nebenangebot der Firma Zechbau für die Rohbauvergabeinheiten insgesamt wirtschaftlicher war als die Summe der verbleibenden, jeweils günstigsten Einzelangebote. D.h., dass die Firma Zechbau auch den Zuschlag für die Vergabeeinheit VE 11 erhalten sollte, obwohl das Angebot der Firma Döpker – isoliert betrachtet – wirtschaftlicher war als das der Firma Zechbau. Mit dem Vergabevermerk der HAPEG vom 20. Juli 2001 wurde diese Empfehlung bestätigt.

---

<sup>893</sup> PUA 175/98ff

Am 30. Juli 2001 erteilte die Firma Döpker der Großmarkt Bremen GmbH eine Rüge, dass die Erteilung des Zuschlags für die Vergabeeinheit VE 10 an die Firma Zechbau rechtswidrig war und dass dadurch die Rechte der Firma Döpker verletzt wurden. Die Firma Döpker war der Auffassung war, dass sie gemäß § 25 VOB/A das annehmbarste Angebot für diese Vergabeeinheit entsprechend den Anforderungen der Vergabeunterlagen abgegeben hatte. Zudem wies das Protokoll der Angebotsauswertung keinerlei Nebenangebot bei der Firma Zechbau aus, weshalb aus Sicht der Firma Döpker davon auszugehen war, dass sie tatsächlich kein Nebenangebot abgegeben hatte und ihr somit auch nicht der Zuschlag erteilt werden konnte.<sup>894</sup>

Am 1. August 2001 leitete die Firma Döpker das Nachprüfungsverfahren für die Vergabe der Vergabeeinheit 10 vor der Vergabekammer der Freien Hansestadt Bremen ein.<sup>895</sup> In ihrem Beschluss auf der Basis der mündlichen Verhandlung vom 23. August 2001 stellte die Vergabekammer fest, dass die Antragstellerin, Firma Döpker, in ihren Rechten nach § 97 Abs. 7 GWB verletzt war. Aus diesem Grund forderte sie die Vergabestelle auf, die Angebote für die Vergabeeinheit VE 10 neu zu werten.<sup>896</sup> Allerdings stellte die Vergabekammer im Beschluss zum Nachprüfungsverfahren Wilbers / Neumann gleichzeitig fest, dass der Zuschlag für die VE 10 an die Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann zu erteilen war, wie bereits im vorigen Kapitel ausgeführt. Ursprünglich legte die Firma Döpker gegen diese Entscheidung der Vergabekammer Bremen Beschwerde ein. Nachdem ihr das zweite Informations- und Absageschreiben mit Datum vom 20. September 2001 zugegangen war, leitete sie auch ein zweites Nachprüfungsverfahren mit der Begründung ein, dass der Zuschlag für die Vergabeeinheit 10 nicht der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann wegen des zu hohen Nachunternehmeranteils erteilt werden könnte.<sup>897</sup> Allerdings wurden anschließend beide Anträge unverzüglich wieder zurückgezogen, nachdem die Firma Döpker einsehen musste, dass sie angesichts des Beschlusses der Vergabekammer hinsichtlich der Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann keine Möglichkeit haben würde, den Zuschlag für die Vergabeeinheit 10 zu erhalten. Somit trat schließlich Rechtskraft ein.<sup>898</sup>

d) Vergabeergebnis auf Basis der Nachprüfungsverfahren

Die drei Nachprüfungsverfahren führten letztendlich wieder zu den Vergabeempfehlungen, den Zuschlag für

VE 07 und VE 08 an Firma Zechbau,

---

<sup>894</sup> PUA 175/523ff

<sup>895</sup> PUA 175/513ff

<sup>896</sup> PUA 175/460ff

<sup>897</sup> PUA 175/450

<sup>898</sup> PUA 222/30

VE 09 und VE 10        an     Bietergemeinschaft Wilbers / Neumann und  
VE 11                    an     Firma Döpker  
zu erteilen.

Da die Firma Döpker aber den Auftrag für die Vergabeeinheit 10 angestrebt hatte und an dem Zuschlag für die Vergabeeinheit 11 nicht interessiert war, zog sie mit Schreiben vom 1. Oktober 2001 ihr Angebot für VE 11 zurück. Daraufhin erhielt das Angebot des nächst günstigen Bieters, der Firma Conradi & Stieda, den Zuschlag für VE 11.<sup>899</sup>

#### **5) Umsetzung des Neubaus Großmarkt**

Das Einlegen der Rechtsmittel der drei Bieter führte dazu, dass die Beauftragung der ausgewählten Firmen nicht bereits, wie ursprünglich geplant, am 8. August 2001 vorgenommen werden konnte, sondern erst mit dreimonatigem Verzug Anfang November 2001.<sup>900</sup> Dennoch ist es gelungen, diese zeitliche Verzögerung des Bauvorhabens im Wesentlichen abzufangen. Der Großmarkt konnte am 3. November 2002 den neuen Standort feierlich eröffnen.

Auch in finanzieller Hinsicht konnte die Großmarkt Bremen GmbH das vorgegebene Budget einhalten.<sup>901</sup>

---

<sup>899</sup> Behnken 12410/2

<sup>900</sup> Kluge 12507/1

<sup>901</sup> Behnken 12411/5



## VII. Weserstadion Ostkurve

### 1) Ausgangssituation

Das Weserstadion ist eines der Wahrzeichen der Stadt Bremen. Es wird seit 1930 von dem SV Werder als Generalpächter genutzt. Aufgrund seiner hohen, auch regionalwirtschaftlichen Bedeutung als Bundesliga-Stadion<sup>902</sup> wurde es in mehreren Ausbaustufen seit Einführung der Fußball-Bundesliga 1963 umgebaut und modernisiert. Als Werder Bremen 1978 die Lizenz als Bundesligaverein entzogen worden war, hat die Stadtgemeinde Bremen dem Verein mit einem vollständigen Umbau der Nordtribüne (für 10,5 Mio. DM zuzüglich 2,5 Mio. DM für die Flutlichtanlage)<sup>903</sup> geholfen, den Anforderungen in Konkurrenz zu anderen Vereinen der Bundesliga gerecht zu werden.<sup>904</sup> 1988 folgte die Umgestaltung der Westkurve (für 15 Mio. DM) mit der Geschäftsstelle des SV Werder und dem Sport-Therapiezentrum und 1990/1991 entstand eine neue Südtribüne (für ca. 30 Mio. DM) mit Restaurants, einer Leichtathletikhalle sowie Logen und einer Pressetribüne.<sup>905</sup>

Eigentümerin des Weserstadions ist die Stadtgemeinde Bremen. Zum Zwecke der Errichtung und dem Betrieb von Sport- und Freizeitstätten in Bremen, insbesondere des Weserstadions, wurde am 8. März 1990, anlässlich des Umbaus der Südtribüne, die Bremer Sport und Freizeit GmbH (BSF) als Betreibergesellschaft des Weserstadions gegründet. Sie war eine kommunale Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH, deren 100 %ige Gesellschafterin die Stadtgemeinde Bremen war. Die Kontrolle übernahm der Aufsichtsrat der Gesellschaft und die Generalversammlung sowie das jeweils zuständige Fachressort (in der Zeit des Umbaus der Ostkurve war dies der Senator für Inneres und Sport). Mit dem Pacht- und Betriebsüberlassungsvertrag vom 14. August 1991 mit einer Laufzeit bis Ende Februar 2015 verpachtete die Stadtgemeinde Bremen das Grundstück Weserstadion einschließlich Gebäuden, Sportanlagen und Betriebsausstattung sowie Parkplatzflächen an die BSF. Betrieb, Verwaltung, Instandsetzung und Unterhaltung des Weserstadions oblagen der BSF. Die Gesellschaft war gemäß § 1 Abs. 2 des Vertrages zur Erweiterung, Neuherstellung und Modernisierung des gepachteten Objektes berechtigt.<sup>906</sup>

Bereits in der Senatsentscheidung zum Neubau der Südtribüne im November 1989<sup>907</sup> hatte es einen pauschalen Beschluss gegeben, dass die Modernisierung des Weserstadions nach Fer-

---

<sup>902</sup> Professor Dr. Haller 10115/6

<sup>903</sup> Die Herstellungskosten für die einzelnen Ausbaustufen sind aus PUA 40, 7 und Heise 11102/1

<sup>904</sup> Klaus-Dieter Fischer 10913/2

<sup>905</sup> PUA 252/2

<sup>906</sup> PUA 252/2f

<sup>907</sup> PUA 252/4 zur Aufzählung der Vorlagen und Gremienbeschlüsse

tigstellung der Südtribüne mit dem Neubau der Ostkurve in den Folgejahren fortgeführt werden sollte.<sup>908</sup> Noch während der Erneuerung der Südtribüne fertigte das damalige Hochbauamt eine Kostenschätzung nach DIN 276 für einen zweigeschossigen Neubau der Ostkurve in Stahlbetonskelett- und Mauerwerkskonstruktion an. Die Kostenschätzung ergab Gesamtbaukosten in Höhe von DM 20.995.000,- netto inkl. einer jährlichen Preissteigerungsrate von ca. 8%. Sie wurde mit Schreiben vom 8. November 1990 auf dem Dienstweg an die BSF übersandt.<sup>909</sup> Auf der Grundlage des Planungsauftrages der BSF vom 7. Mai 1991 erstellte das Hochbauamt, Herr Mellenthin, am 13. September 1991 eine Kostenberechnung nach DIN 276. Dieser lagen ein Raumprogramm vom 07.05.91, ein Entwurf vom 23.07.91 sowie eine Berechnung nach DIN 277 vom 19.08.91 zugrunde. Es handelte sich wiederum um ein zweigeschossiges, freistehendes Bauwerk in der gleichen Stahlbetonskelett- und Mauerwerksbaukonstruktion, in der bereits auch die vorhergehenden Ausbaustufen der Westkurve und Südtribüne erstellt worden waren.<sup>910</sup> Die Gesamtkosten beliefen sich auf DM 21.593.000,- netto zu gegenwärtigen Preisen. Unter Einberechnung einer Preissteigerung von ca. 8% ergaben sich DM 23.320.000,- netto. Die Kostenberechnung wurde mit Schreiben vom 17. September 1991 an die BSF geschickt.<sup>911</sup> Diese Planungen sind dann dem Aufsichtsrat vorgestellt worden, der grundsätzlich damit einverstanden war, aber die Geschäftsführung gebeten hat, prüfen zu lassen, ob weitere Ausbauten möglich seien.<sup>912</sup> Die Planungen wurden schließlich nicht weiter verfolgt, da die Ostkurvensanierung aus dem öffentlichen Haushalt nicht finanzierbar war. Bereits der Ausbau der Südtribüne von rund 30 Millionen DM war seinerzeit zum größten Teil über einen Kredit bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau finanziert worden. Wegen der hohen Belastung aus Tilgung und Zinsleistung, ließ sich eine privatwirtschaftliche Finanzierung der Ostkurvenerneuerung für die Gesellschaft auf absehbare Zeit nicht darstellen,<sup>913</sup> zumal eine Modellrechnung ergeben hatte, dass die BSF frühestens 1998/1999 finanziell in der Lage sein würde, ein Bauvolumen in dieser Größenordnung zu bewältigen.<sup>914</sup>

Am 25. Februar 1993 fand ein Symposium über „Perspektiven einer zukünftigen Ost-Kurve im Bremer-Weserstadion“ auf Einladung der Fraktionen der Bremer Bürgerschaft und des Fan-Projekt Bremen e.V. in Kooperation mit dem Kulturzentrum Schlachthof e.V. statt.<sup>915</sup> Ziel dieses Symposiums war es, die in der Projektgruppe Ostkurve des Fanclubs erarbeiteten inhaltlichen Aspekte eines zuschauer- und jugendgerechten Umbaus der Kurve „nach vorn“ zu diskutieren

---

<sup>908</sup> Hoffmann 11106/3 sowie Brünjes 11007/5

<sup>909</sup> PUA 233/143ff

<sup>910</sup> PUA 67/099ff sowie Mellenthin 11118/2

<sup>911</sup> PUA 233/149

<sup>912</sup> Hoffmann 11106/3

<sup>913</sup> Hoffmann 11106/4f und Heise 11101/4

<sup>914</sup> Hoffmann 11107/8

<sup>915</sup> PUA 233/168ff

und damit einen politisch / inhaltlichen Prozess unter dem Motto „Die Fans des SV Werder sollen nicht länger im Regen stehen“ zu beginnen. Die Veranstaltung schloss u.a. mit dem Vorschlag, eine Planungsgruppe einzurichten, die aus den Ressorts Umweltschutz und Stadtentwicklung, Inneres und Sport, Gesundheit, Jugend und Soziales, Kultur und Ausländerintegration sowie der BSF, dem SV Werder und dem Fan-Projekt bestehen sollte. Die Anbindung und Federführung dieser Planungsgruppe sollte bei der BSF liegen. Das Hochbauamt bot der BSF nachträglich schriftlich an, seine Kenntnisse und Erfahrungen mit dem o.g. Objekt bei Bedarf in die weitere Diskussion einzubringen.<sup>916</sup> Der Vorschlag zum gemeinsamen Planungsprozess ist jedoch nicht realisiert worden.

Weitere Aktivitäten der bremischen Verwaltung – hier des Senators für Finanzen - bezüglich des Weserstadions wurden im August 1993 durch einen Zeitungsartikel<sup>917</sup> ausgelöst, wonach der SV Werder ein inoffizielles Angebot des Senats prüfe, das Stadion für eine symbolische Mark zu kaufen. Da Bremen sparen müsse und laut Koalitionsvertrag der Ampelregierung keine finanziellen Mittel für den Ausbau der noch alten Ostkurve zur Verfügung stünden, sei aus dem Wirtschaftsressort die Idee aufgebracht worden, das Weserstadion für eine Mark zu verkaufen. Bedingung sei jedoch, dass der Verein die Kreditzinsen für die 21 Mio. DM des bisherigen Ausbaus übernehmen und die etwa 20 Mio. DM für den Ausbau der Ostkurve selbst aufbringen müsse.

Der Senator für Finanzen prüfte hierauf die vertragliche Situation im Weserstadion, die Einnahmen und Ausgaben sowie die steuerrechtlichen Auswirkungen im Falle einer Übertragung des Stadions auf den SV Werder mittels Erbbauvertrag.<sup>918</sup> Aus diesen Prüfungen ging jedoch keine abschließende Empfehlung für das weitere Vorgehen des Senats hervor.

Zur Frage, in welcher Form das Weserstadion betrieben werden sollte, gab es unterschiedliche Vorstellungen: Zum einen gab es von SV Werder den Wunsch, aus dem Weserstadion ein „Werderstadion“ zu machen und vom SV Werder in Eigenregie betreiben zu lassen. Zu diesem Thema habe er auch ein Gespräch mit Herrn Professor Dr. Haller und Herrn Kröger am 19.02.92 geführt.<sup>919</sup> Dahingegen vertraten das Sportressort sowie die BSF den Standpunkt, dass das Weserstadion auch weiterhin ein multifunktionales Sportstadion in kommunalem Eigentum bleiben solle. Nur auf diese Weise könne sichergestellt werden, dass das Stadion einem breiten, auch kulturellem Nutzungsspektrum zugänglich gemacht werde.<sup>920</sup>

---

<sup>916</sup> PUA 233/167

<sup>917</sup> PUA 111/181

<sup>918</sup> PUA 40/7ff und 9ff sowie PUA 59/234

<sup>919</sup> van Nispen 11318/7

<sup>920</sup> van Nispen 11317/7 und Kröger 11010/4

Neben diesen zwei, sich diametral gegenüberstehenden Standpunkten des SV Werder und der BSF führten weitere Aspekte dazu, dass das Verhältnis zwischen der Geschäftsführung der BSF und dem Präsidium sowie dem Management des SV Werder sehr angespannt und distanziert war<sup>921</sup>:

- Baukostenzuschüsse des SV Werder für den Stadionausbau

Der SV Werder hielt der BSF vor, massiven Druck auf den Verein ausgeübt zu haben, damit er sich mit 1,8 Millionen DM an dem Ausbau der Südtribüne beteiligte, da diese sonst nicht gebaut worden wäre.<sup>922</sup> Damit stand der SV Werder nicht nur an der Spitze hinsichtlich der Stadionabgaben, sondern war auch der einzige Verein in der Bundesliga, der zusätzlich noch mit direkten Zuwendungen an kommunalen Stadionbauten beteiligt war.<sup>923</sup>

- Grad der Mitbestimmung des SV Werder

**Der SV Werder hielt der Geschäftsführung der BSF, Herrn Hoffmann, vor, wie ein „Gralshüter“ sein Stadion gegen alles, was vom SV Werder kam, zu verteidigen.<sup>924</sup> D.h. der SV Werder wurde von der BSF in der Umsetzungsphase der Baumaßnahmen nicht einbezogen, um seine Bestrebungen, das Stadion als Werderstadion darzustellen, zu unterbinden.**

- Direkter Kontakt des SV Werder zur Politik unter Umgehung der BSF

**Die Geschäftsführung der BSF hielt dem SV Werder vor, sich mit seinen Anliegen stets direkt an den Bürgermeister bzw. die Politik zu wenden, ohne vorher das Gespräch mit der BSF zu suchen.<sup>925</sup>**

- Schlechte Vermarktung des Stadions durch die BSF

**Die BSF hielt dem SV Werder dessen Behauptungen vor, dass das Weserstadion schlecht vermarktet sei und der Verein dies besser machen könne.<sup>926</sup>**

Vor diesem Hintergrund kam es nicht zu einem gemeinsamen Planungsprozess zwischen der BSF und dem SV Werder. Der SV Werder hatte allerdings weiterhin das größte Interesse am Neubau der Ostkurve, was dazu führte, dass er dieses Ziel auch weiter verfolgt hat, obwohl er nur Nutzer – wenn auch Hauptnutzer – und nicht Eigentümer des Stadions war. Die Stadt hatte ebenfalls ein großes Interesse daran, das Stadion für den Hauptnutzer attraktiv zu halten.

---

<sup>921</sup> „... in einer Ehe war es mindestens zerrüttet, man hätte das Trennungsjahr einlegen können, und das ging nicht, weil man das Bett nicht trennen konnte, weil Werder in dem Stadion spielen musste.“ Eckhoff 12301/6

<sup>922</sup> Klaus-Dieter Fischer 10914/6

<sup>923</sup> Dr. Böhmert 10908/4 und 10909/5

<sup>924</sup> Klaus-Dieter Fischer 10916/1

<sup>925</sup> Heise 11101/5 und 11105/12

<sup>926</sup> Heise 11101/6

## 2) Motivation des SV Werder zur Planung des Um- und Neubaus

Die Situation nach Beendigung des Neubaus der Südtribüne stellte sich für den SV Werder folgendermaßen dar:

Der Beschlussfassung des Senats von 1989 über die Südtribüne war schon ein Hinweis auf die Ostkurve zu entnehmen. Zudem waren sich alle politisch Beteiligten darin einig, dass nach der Südtribüne irgendwann einmal auch die Werder-Fans in der Ostkurve ein Dach über dem Kopf erhalten sollten. Es stellte sich nur die Frage, wann dies geschehen sollte oder konnte.

Den Verantwortlichen des SV Werder war von Anfang an bewusst, dass nur ein gut funktionierendes Stadion dem Verein in der Bundesliga helfen würde, in dem sehr harten Profigeschäft zu reüssieren. Vor diesem Hintergrund ging der Druck, sich durch eine erhöhte Kapazität und einen erhöhten Komfort der Plätze wirtschaftlich besser zu stellen, immer vom SV Werder aus, während die Eigentümerin in keiner Phase des Stadionausbaus eine derartige Initiative ergriff. Der SV Werder unternahm mehrere Versuche, den Ausbau der Ostkurve zu forcieren. Die Haltung der Stadt blieb jedoch unverändert, dass das Projekt aus finanziellen Gründen nicht realisiert werden könne.

Die BSF als Betreiberin des Weserstadions hatte die politische Vorgabe des Senats, dass der Neubau der Ostkurve einen „hohen Grad von Selbstfinanzierung ... durch die Nutzer und Profiteure dieses Neubaus“<sup>927</sup> aufweisen müsse. D.h. eine privatwirtschaftliche Finanzierungslösung hätte zum einen die Aufnahme von Darlehen und zum anderen die Gewinnung von Partnern bedeutet. Ersteres war finanziell für die Gesellschaft zunächst nicht tragbar. Hinsichtlich letzterem wurde von der BSF zu diesem Zeitpunkt auch überlegt, ob der SV Werder als Partner in Frage käme. Diesbezüglich wurde aber nicht das Gespräch mit Verein gesucht.<sup>928</sup>

### a) Planung durch den SV Werder und Zechbau

Bei dem Planungsprozess zur Entwicklung von Ideen, wie eine zukünftige Ostkurve neu zu gestalten sein könnte und vor allem, welches Baukostenvolumen zu veranschlagen sein würde, handelte es sich nicht um einen strukturierten Prozess i.S.e. Projektmanagements, in dem z.B. ein fester Anfangs- und Endtermin des Projektes, Arbeitspakete sowie Ablaufpläne definiert werden und ein offizieller Beschluss oder klar formulierter Arbeitsauftrag Grundlage des Han-

---

<sup>927</sup> PUA 233/170

<sup>928</sup> Heise 11102/6

delns darstellen. Dies geschah „by the way“ und wurde durch die Überlegungen des SV Werder: „Mensch, wir müssen eigentlich jetzt weitermachen“ ausgelöst.<sup>929</sup>

aa) Der Planungsprozess

Die Präsidiumsmitglieder des SV Werder, Herr Dr. Böhmert, Herr Fischer und Herr Müller sowie Herr Lemke als Manager des Vereins wandten sich mit der Bitte an Herrn Hundsdörfer, Geschäftsführer der Firma Zechbau, sie bei der Planung der Ostkurve und Ermittlung der Kosten zu beraten.

Herr Hundsdörfer war hatte für die jeweiligen Baufirmen bereits alle vorherigen Ausbaustufen des Weserstadions<sup>930</sup> entwickelt und in der Bauphase betreut: Das Weserstadion ist 1978 mit dem Bau der Nordtribüne durch die Firmen Dyckerhoff & Widmann und KaMü, 1988 mit dem Neubau der Westkurve durch die Arge Dyckerhoff & Widmann und Engeland und 1990/91 mit dem Neubau der Südtribüne ebenfalls durch Dyckerhoff & Widmann und Engeland ausgebaut worden. Nicht zuletzt aufgrund dieser Erfahrung galt er u.a. als ausgewiesener Fachmann für Stadionbauten, der auch von anderen Vereinen der Bundesliga konsultiert worden ist. Ferner verband Herr Hundsdörfer als Fan von Werder Bremen auch ein „emotionales“ Engagement mit dem Verein und damit dem Stadion. Aus diesem Grund lag es für den SV Werder nahe, Herrn Hundsdörfer anzusprechen, weil dies eine Personenkontinuität und besonderes Fachwissen in der Fortsetzung der bisherigen Bauten bedeutete.<sup>931</sup>

Das Präsidium des SV Werder hatte Visionen, wie das Stadion aussehen sollte, die sie grob skizzierten.<sup>932</sup> Häufig wurden auf der Ehrentribüne am Rande von Werder-Spielen oder in den Geschäftsräumen des SV Werder, also in nicht formalisierten Gesprächen, diese Ideen weiterentwickelt. Dabei zeichnete sich eine gewisse Arbeitsteilung ab: Herr Dr. Böhmert hat die Modernisierung des Weserstadions auf strategischer Ebene ein wenig als „sein Kind“ betrachtet und befördert, weil er diese Logen in ganz Europa bewunderte. Darauf begründete sich auch sein Streben, diese internationalen Standards im Weserstadion zu realisieren und sich damit auch im internationalen Fußballgeschäft zu etablieren. Herr Fischer hat als Verantwortlicher der Nachwuchsarbeit zu den Fragen, ob und wie sich das Jugendinternat in die Ostkurve integrieren ließe, an den Planungen mitgewirkt. Der Bereich Finanzen und Bauten lag in der Verantwortung des Schatzmeisters, Herrn Müller, und beim hauptamtlichen Manager, Herrn Lemke, insgesamt,<sup>933</sup> der zudem seine Hauptaufgabe darin sah, sich als Lobbyist des SV Werder in

---

<sup>929</sup> Klaus-Dieter Fischer 10913/6

<sup>930</sup> PUA 252/3

<sup>931</sup> Müller 10917/6

<sup>932</sup> Müller 10918/2

<sup>933</sup> Klaus-Dieter Fischer 10913/3f

politischen Gesprächen für eine schnellstmögliche Planung und Erneuerung der Ostkurve einzusetzen.<sup>934</sup> Insofern war Herr Lemke zusammen mit Herrn Müller der Motor für diesen Planungsprozess auf operativer Ebene.<sup>935</sup>

Die gesamten Detailplanungen sind schließlich von Herrn Hundsdoerfer initiiert und mit einem Festpreisangebot in Höhe von 21,244 Mio. DM zuzüglich der damals geltenden Mehrwertsteuer von 15% unterlegt worden. Sie entsprachen genau den Vorstellungen des SV Werder<sup>936</sup>.

Die fertigen Pläne für den Neubau der Ostkurve wurden dem SV Werder zum ersten Mal ungefähr 1993/1994 vorgestellt.<sup>937</sup> Es muss davon ausgegangen werden, dass die Planungen und der dazugehörige Baupreis bereits Ende 1993 vorgelegen haben. Die Integration des Jugendinternats in die Ostkurve war u.a. Gegenstand eines Gespräches des SV Werder mit dem Wirtschaftsressort, Herrn Professor Dr. Haller, am 20. Dezember 1993.<sup>938</sup>

#### ba) Möglichkeiten der Finanzierung

Die Frage der Planung der Ostkurve und die Ermittlung der Kosten waren die eine Seite, die Frage der Finanzierung eines solchen Bauvorhabens die andere. Parallel zu den Planungen hat sich der SV Werder auch nach besonderen Möglichkeiten der Finanzierung erkundigt. Aufgrund der Aussage der Stadtgemeinde Bremen, dass keine öffentlichen Gelder zur Verfügung standen, hat Herr Müller in dieser Angelegenheit Gespräche mit der Sparkasse geführt. Es wurde unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes überlegt, ob sich eine Fondslösung praktizieren ließe. Dies wurde auch gemeinsam mit der Fa. Zechbau, Herrn Zech, diskutiert.<sup>939</sup> Auch die Idee, das Stadion als SV Werder zu erwerben wurde weiterverfolgt, obwohl die Meinungen der Präsidiumsmitglieder hierzu durchaus nicht übereinstimmten.<sup>940</sup> Am 20. Dezember 1993 fand diesbezüglich ein Gespräch zwischen dem SV Werder, Herrn Müller, dem Wirtschaftsressort, Herrn Professor Dr. Haller, sowie dem Finanzressort, Herrn Keller, statt, in dem der SV Werder seine Bedingungen für einen möglichen Stadionkauf vertreten wollte:<sup>941</sup>

- Übertragung des Stadions auf den SV Werder ohne Restschulden,

---

<sup>934</sup> Lemke 11001/3

<sup>935</sup> Klaus-Dieter Fischer 10914/6

<sup>936</sup> Lemke 11001/6

<sup>937</sup> Lemke 11003/9

<sup>938</sup> PUA 59/218f

<sup>939</sup> Müller 10917/3 und 10917/6

<sup>940</sup> Dr. Böhmert 10911/1

<sup>941</sup> PUA 59/218f sowie 40/2

- Entlassung der Deutschen Städtereklame (DSR) aus dem Vertrag mit der BSF / Stadt,
- Übertragung aller Vermarktungsrechte auf den SV Werder,
- Kündigung aller Vertragsrechte seitens der Stadt mit der BSF,
- Kaufpreis für das Objekt inkl. aller Nebenräume,
- Zusicherungen seitens der Stadt hinsichtlich Begrenzung der Verkehrsbeschränkungen, Integration des Jugendinternats und weiterer Ausbaumöglichkeiten des Stadions.

Am 7. Februar 1994 wurde die Modernisierung der Ostkurve in einem Gespräch zwischen dem Bürgermeister, Herrn Wedemeier, und dem SV Werder thematisiert.<sup>942</sup> Dabei wurden insbesondere die Koalitionsvereinbarung, der Sachstand der Planungen zur Erneuerung der Ostkurve sowie der Verkauf des Weserstadions an den SV Werder erörtert.

ca) Ideenentwurf zur Neugestaltung der Ostkurve und des Stadionbades

Zeitgleich zum Planungsprozess der Ostkurve stand die Frage in der politischen Diskussion, ob das Stadionbad aufrechterhalten bleiben sollte oder nicht.<sup>943</sup> Ausgehend von diesen verschiedenen Strängen – Neubau Ostkurve, Sanierung Stadionbad und Finanzierung beider Bauvorhaben – entwickelte die Firma Zechbau zusammen mit dem SV Werder einen entsprechenden Ideenentwurf für eine Verknüpfung dieser Problemfelder und übersandte diesen am 22. April 1994 an das Wirtschaftsressort, Herrn Kröger.<sup>944</sup>

Dieser Ideenentwurf bot folgenden Lösungsansatz:

Zur weiteren Projektplanung wurde eine Projektgemeinschaft bestehend aus der Firma Zechbau, dem SV Werder und der Gesellschaft für Öffentliche Bäder (GfÖB) vorgeschlagen.

Auf dem Areal des Schwimmbades am Peterswerder sollte eine Wohnanlage für Komfortwohnungen mit großzügigen Balkonanlagen und dazugehörigen Einstellplätzen in einer Tiefgarage errichtet werden. Das Hallenbad inkl. seiner Freizeitbereiche wie z.B. Sauna, Therapie und Cafeteria werde in den Gebäudekomplex mit Wohnanlage und Tiefgarage integriert und mit einer Glasfassade zur Weser hin geöffnet. Auf diese Weise lasse sich das Denkmodell „Wohnen am Strom“ optimal dokumentieren.

---

<sup>942</sup> PUA 111/215f

<sup>943</sup> Müller 10917/3

<sup>944</sup> PUA 59/236ff



Die Ostkurve des Weserstadions werde in der gleichen Form und Abmessung wie die vorhandenen Tribünenanlagen errichtet, wobei das fünfgeschossige Gebäude folgende Funktionsbereiche aufnehmen solle:

Ebene 1:

Empfang, Kartenverkauf, Werderfanclub, Umkleide- und Versorgungsräume der Fußballspieler,

Ebene 2:

WC-Anlagen, Versorgungseinrichtungen, Kiosk etc.,

Ebene 3:

VIP-Ebene als Großraumloge mit angegliederten Geschäftsräumen,

Ebene 4:

Werdergeschäftsstelle und

Ebene 5:

Jugendinternat des SV Werder

Die Kosten der Wohnbebauung, der Tiefgarage und des Schwimmbades würden durch den Verkauf der Eigentumswohnungen sowie einen Baukostenzuschuss der Gesellschaft für öffentliche Bäder in Höhe von vier Millionen DM finanziert.

Der Bau der Ostkurve zu einem Pauschalpreis durch die Firma Zechbau als Generalunternehmer werde vom SV Werder selbst finanziert. Dafür erwerbe er das Grundstück für das Stadion im Rahmen von Erbbaurecht oder Kauf und Übereignung sowie die Rechte zur Vermarktung und Nutzung des Objektes. Zusammen mit dem zuvor genannten Baukomplex ergäben sich wirtschaftliche Synergien, die sich positiv auf die Baukosten auswirkten und somit ebenfalls einen Finanzierungsbeitrag leisteten.

Der Ideenentwurf wurde am 1. Juni 1994 um die Erweiterung der Anlage um ein Freibad ergänzt.<sup>945</sup> Zur Darstellung der Finanzierung erhöhe sich der Kostenbeitrag der Gesellschaft für öffentliche Bäder um 3,5 Millionen DM und die Zahl der Wohneinheiten von 150 auf 200.

Der Ideenentwurf der Projektgemeinschaft hat die politischen Wogen hochschlagen lassen und ist letztlich Anfang Juli 1994 am Veto des Senators für Umweltschutz und Stadtentwicklung, Herrn Fücks, gescheitert<sup>946</sup>. Unter dem Motto „Keine Wohnbebauung in der Pauliner Marsch“ forderte er, statt einer Verknüpfung der Komplexe „Stadionbad“ und „Ostkurve“ diese sauber voneinander getrennt anzugehen. Mit einer kleinen Finanzierungslösung könne das Stadionbad auf Vorschlag der Gesellschaft für Öffentliche Bäder repariert und für die nächsten zehn Jahre nutzbar gemacht werden. Für die Ostkurve schwebte ihm eine „In-sich-Finanzierung“ vor, bei

---

<sup>945</sup> PUA 59/243ff

<sup>946</sup> PUA 59/258

der SV Werder die volle Vermarktung des städtischen Stadions übernehme und die Erträge verbessere.

da) Die Bauvoranfrage

Nachdem die große Lösung „Erneuerung der Ostkurve inkl. Stadionbad“ politisch verworfen worden war, beschränkten sich der SV Werder und Zechbau nur noch auf den Umbau der Ostkurve, aber weiterhin mit integrierten Jugendsportinternat. In einer Besprechung am 11. Juli 1994 unter Beteiligung des SV Werder, des Senators für das Bauwesen, des Senators für Umweltschutz und Stadtentwicklung, des Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, des Senators für Inneres und Sport sowie der Firma Zechbau wurde vereinbart, eine Bauvoranfrage über den geplanten Bau der Ostkurve zu stellen<sup>947</sup>. Die Firma Zechbau tat sich daraufhin mit dem SV Werder zu einer Projektgemeinschaft zusammen, um am 19. Juli 1994 vereinbarungsgemäß prüfen zu lassen, ob auch die Unterbringung des Sportjugendinternats gegen baurechtliche Vorschriften verstieße. Diese besagten, dass keine Wohnbebauung in Überschwemmungsgebieten vorgenommen werden darf.<sup>948</sup> Die Bauvoranfrage wurde mit Schreiben vom 1. Dezember 1994 modifiziert und am 18. Januar 1995 vom Bauressort positiv beschieden.<sup>949</sup>

Die Zusammenarbeit zwischen dem SV Werder und der Firma Zechbau hatte lediglich die Qualität eines lockeren Zusammenschlusses. Der Begriff „Projektgemeinschaft“ war gewählt worden, um dem „Kind“ – der Bauvoranfrage – einen Namen zu geben<sup>950</sup>. Es gab keinerlei Zusagen des SV Werder an die Firma Zechbau, dass diese im Falle der Realisierung des Bauvorhabens den Auftrag erhalte. Das Risiko der ggf. umsonst veranschlagten Planungskosten, die bei dem Bauvolumen der Ostkurve ca. eine Million DM betragen, lag von Anfang an klar bei Zechbau.<sup>951</sup> Die Motivation des Bauunternehmens, dem SV Werder eine komplette Planung ohne formalen Auftrag, also kostenlos, zur Verfügung zu stellen, ist als Strategie der Unternehmenseite zu werten. Auf diese Weise war für Zechbau die Wahrscheinlichkeit hoch, hinterher nicht „ausgebootet“ zu werden.<sup>952</sup>

Eine weitere Motivation für den SV Werder, mit Zechbau zusammenzuarbeiten, war deren Sponsorentätigkeit. Sponsoren erwarten grundsätzlich, dass man ihre Produkte und Dienstleis-

---

<sup>947</sup> PUA 252/4

<sup>948</sup> PUA 66/12ff

<sup>949</sup> PUA 111/270f

<sup>950</sup> Dr. Böhmert 10912/6

<sup>951</sup> Klaus-Dieter Fischer 10915/6

<sup>952</sup> Lemke 11002/6

tungen konsumiert.<sup>953</sup> Insofern sah sich der SV Werder in der Pflicht, sich in der Frage der Ostkurvenerneuerung, aber auch in privaten Baufragen an die Firma Zechbau zu wenden.<sup>954</sup>

Mit dem Ideenentwurf sowie der Bauvoranfrage waren die Planungen des SV Werder in offizielle Verfahren der Verwaltung eingetreten. Anlässlich des Ideenentwurfes wurde vom Senat eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe „Realisierung des Endausbaus des Weser-Stadions“<sup>955</sup> eingesetzt, um diesen Lösungsansatz zu prüfen und möglicherweise die Grundlagen eines solchen Konzeptes zu erarbeiten. In dieser Arbeitsgruppe sollten auf Vorschlag des Wirtschaftsressorts vertreten sein:

Senator für Inneres und Sport

Senator für das Bauwesen

Senator für Umweltschutz und Stadtentwicklung

Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie

Senator für Finanzen

Bremer Sport- und Freizeit

Gesellschaft für öffentliche Bäder.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt waren die betroffenen Ressorts und ggf. Vertreter der politischen Fraktionen formal mit den Planungen des SV Werder befasst.

#### b) Angebot des SV Werder an die Stadtgemeinde

Nachdem die Bauvoranfrage zur Sanierung der Ostkurve im Januar 1995 positiv beschieden worden war, ist der SV Werder einen weiteren Schritt in die Offensive gegangen. Mit Schreiben vom 6. Februar 1995 hat er dem Präsidenten des Senats der Freien Hansestadt Bremen, Herrn Bürgermeister Klaus Wedemeier, ein Angebot zum Erwerb des Weserstadions unterbreitet. Es basierte auf den von der Projektgemeinschaft erarbeiteten Plänen und dem Festpreisangebot in Höhe von 21,244 Mio. DM. Nachrichtlich ist dieses Angebot an den Senator für Inneres und Sport, den Senator für das Bauwesen, den Senator für Umweltschutz und Stadtentwicklung, den Senator für Finanzen und den Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie gegangen.

Das Angebot enthielt folgende Kernaussagen:

---

<sup>953</sup> Müller 10920/3

<sup>954</sup> Klaus-Dieter Fischer 10914/4

<sup>955</sup> PUA 59/264

„Der SV Werder Bremen pachtet für 25 Jahre das Weserstadion für einen symbolischen Betrag. Bei einer Pacht durch den SV Werder muss das Objekt Weserstadion ohne Restschulden an den SV Werder übertragen werden. Im Gegenzug ist der SV Werder Bremen bereit, die Ostkurve auszubauen.

Die DSR muss von der BSF/Stadt aus ihrem Vertrag entlassen werden, spätestens nach Ablauf des z.Z. laufenden Vertrages!

Alle Vermarktungsrechte im und um das Stadion müssen auf den SV Werder übergehen.

Werder sagt dem LSB Nutzungsmöglichkeiten für den bremischen Sport im bisherigen Umfang zu.

Das Engagement des SV Werder Bremen setzt eine bremische Bürgschaft voraus. Diese Bürgschaft ist schon deshalb gerechtfertigt, weil nach 25 Jahren das Objekt, das ohnehin im Eigentum der Stadt verbleibt, an die Stadt zurückfällt.<sup>956</sup>

Inhaltlich stimmten diese Positionen weitestgehend mit den Forderungen überein, die der SV Werder bereits im Dezember 1993, bei dem Gespräch im Wirtschaftsressort vorgetragen hatte.

Wie bereits erwähnt, war die Haltung der Präsidiumsmitglieder zu diesem Angebot unterschiedlich. Während Herr Dr. Böhmert das Stadion am liebsten übernommen hätte,<sup>957</sup> waren sowohl Herr Müller als auch Herr Lemke skeptisch, ob sich dieses Angebot realisieren lassen würde.

Zum einen hatte der SV Werder mit dem Angebot gefordert, dass für die Großreparaturen die Stadtgemeinde aufkommen müsse<sup>958</sup> - also ein nur für den SV Werder einseitig gutes Angebot, das die Stadt wohl kaum akzeptieren würde – zum anderen hätte der Verein dann auch „die sanierungsbedürftige Nordtribüne am Hals gehabt“.<sup>959</sup> Aus diesem Grund war der Manager, Herr Lemke, immer gegen die Eine-DM-Lösung, sondern er hat dieses Angebot nur als Spiel, als Bluff gesehen, „um die Politik zu reizen und auch die BSF zu reizen, tätig zu werden“.<sup>960</sup>

Auch wenn es nicht half, die eigenen Bemühungen voranzutreiben, war den Verantwortlichen des SV Werder klar, dass die Haushaltssituation der Stadtgemeinde eine Renovierung der Ostkurve aus öffentlichen Mitteln nicht erlaubte. Deshalb hätten sie diese Investition - trotz der geäußerten Bedenken - dennoch selbst getätigt, um die Vision von einem modernen Stadion Realität werden zu lassen.<sup>961</sup>

---

<sup>956</sup> PUA 40/16c-e

<sup>957</sup> Dr. Böhmert 10908/3

<sup>958</sup> Lemke 11003/4

<sup>959</sup> Müller 10919/1

<sup>960</sup> Lemke 11003/4 und 11005/6

<sup>961</sup> Diese Haltung wird auch durch die 50%-Beteiligung des der SV Werder an der neu gegründeten Bremer Weserstadion GmbH, als Nachfolgesellschaft der BSF, dokumentiert.

### 3) Das Werder-Angebot als wettbewerbsauslösendes Moment

Das vom SV Werder abgegebene Angebot stellte für die Stadt ein ernsthaftes Angebot dar.<sup>962</sup> Diese Überlegungen des SV Werder hatte es bereits häufiger<sup>963</sup> gegeben und nicht erst zu dem Zeitpunkt, an dem es erstmals schriftlich artikuliert worden war. Ferner zeichnete sich der Trend zu einer privaten Trägerschaft von Fußballstadien bereits damals auch in anderen Städten wie z.B. in Hamburg, Hannover, Köln und München ab.<sup>964</sup>

#### a) Eintritt der Stadt / BSF in die Planungen des SV Werder

Das Angebot des SV Werder vom Februar 1995, das Stadion für einen symbolischen Wert zu erwerben und selbst den Neubau der Ostkurve vorzunehmen, muss als Auslöser dafür betrachtet werden, dass die BSF sich fortan in eigener Verantwortung um diese Bauvorhaben bemüht hat. Durch das Werder-Angebot wurde der Wettbewerbsgedanke seitens der BSF geweckt:

„... als ich das Programm von Werder gesehen habe, hat mich das geärgert. Da habe ich gesagt, wir müssen einmal überlegen, ob wir das nicht auch können.“<sup>965</sup>

Dem lag aber eine längerfristige Entwicklung zugrunde. Obwohl die BSF bereits ab Mitte 1994 offiziell mit den Werder-Plänen zum Neubau der Ostkurve befasst war, und es im Rahmen der Bauvoranfrage eine Besprechung dazu beim Senator für das Bauwesen gab, an der Herr Hoffmann teilgenommen hatte<sup>966</sup> sowie mehrere andere Besprechungen vor der Zeit des Werder-Angebotes,<sup>967</sup> hatte sie als Betreiberin des Weserstadions nichts unternommen, das Projekt Ostkurve zu realisieren. Seit Anfang der 90er Jahre hatten sich jedoch die Rahmenbedingungen für die Vermarktung des Weserstadions verändert:

- Der Stellenwert des Fußballs in der Medienlandschaft hatte sich im Laufe der Jahre entwickelt. Die Fernsehlandschaft war Anfang der 90er Jahre eine andere als Mitte der 90er Jahre, und es gab neue Einnahmemöglichkeiten der Werbung, die es vorher nicht gab,<sup>968</sup>

---

<sup>962</sup> Eckhoff 12303/7

<sup>963</sup> Dieser Gedanke war bereits von Herrn Klaus Grobecker aufgebracht worden. Er hatte dem SV Werder angeboten, er könne das Stadion jederzeit für eine DM haben. Lemke 11002/8

<sup>964</sup> Hoffmann 11107/3f und 11108/1

<sup>965</sup> Heise 11102/11

<sup>966</sup> Hoffmann 11106/5

<sup>967</sup> Hoffmann 11106/6

<sup>968</sup> Hoffmann 11110/4

- die Werbeverträge mit der Deutschen Städtereklage (DSR) liefen in absehbarer Zeit aus,
- dem DSR war kurz zuvor der Zuschlag als Werbeträgerin im Münchener Olympiastadion entgangen<sup>969</sup> und
- der SV Werder ließ verlauten, dass er die Vermarktung des Weserstadions ohne die DSR vornehmen würde, weil er das besser könne,<sup>970</sup> obwohl er bei bestehender Rechtslage dazu keine Möglichkeit hatte.

Diese neue Ausgangssituation war für Herrn Heise, als Geschäftsführer der BSF, der Ansatzpunkt für eine Finanzierung, die auch ohne Haushaltsmittel zu realisieren war. Er nahm Kontakt mit der DSR in Frankfurt auf, um zu fragen, wie viel es denn der DSR wert sei, im Stadion die Werberechte zu behalten und auch vielleicht mit einem längerfristigen Vertrag abzusichern<sup>971</sup>. Auch der Senator für Inneres und Sport führte in seiner Funktion als Mitglied im zentralen Aufsichtsrat der DSR am 8. März 1995 ein Gespräch mit deren Hauptgeschäftsführer, Herrn Berger, darüber, „dass es eines großen finanziellen Engagements der DSR bedürfe, wenn sie weiterhin Werbeträger bleiben wollte im Weserstadion“<sup>972</sup>. Insgesamt führten die Bemühungen Bremens dazu, dass sich die DSR bereit erklärte, sich finanziell beim Umbau der Ostkurve zu engagieren.

Die BSF hatte bereits in einer Stellungnahme vom 27. Februar 1995 die finanziellen Konsequenzen für den Haushalt der Stadtgemeinde Bremen für den Fall aufgezeigt, dass das Stadion auf der Basis des Werder-Angebotes an den Verein verpachtet würde.<sup>973</sup> Unter Zugrundelegung des bisherigen Leistungsspektrums der BSF ergebe sich eine jährliche Mehrbelastung in Höhe von etwa 1,8 bis 2,0 Mio DM. Dieser Betrag erhöhe sich bei Übernahme der baulichen Unterhaltung durch die Stadtgemeinde noch um etwa 500 TDM pro Jahr.

Mit Schreiben vom 13. April 1995 hat die BSF dem Senator für Inneres und Sport schließlich einen alternativen Finanzierungs-Vorschlag zum Werder-Angebot unterbreitet mit der Zielsetzung, die Investition Ostkurve durch die BSF ohne Einsatz von öffentlichen Haushaltsmitteln zu realisieren. Dabei wurden von der BSF sowohl die Kosten in Höhe von 21,2 Mio. DM (ohne MWSt.) aus dem vom SV Werder und Zechbau entwickelten Baukonzept zugrunde gelegt,<sup>974</sup>

---

<sup>969</sup> van Nispen 11317/8

<sup>970</sup> Heise 11102/11

<sup>971</sup> Heise 11101/7

<sup>972</sup> van Nispen ebenda

<sup>973</sup> PUA 40/18d-e

<sup>974</sup> PUA 252/5

als auch die Planungen selbst. Diese waren viel umfangreicher und moderner als die Planungen des Hochbauamtes aus dem Jahre 1991 und vor allem auf die Bedürfnisse des Hauptnutzers abgestimmt. Außerdem hatten sie alles berücksichtigt, was auch die BSF an fachlichen Erkenntnissen gesammelt hatte. Aus diesem Grund hätte es keinen Sinn gemacht, auf die Planungen des Hochbauamtes aus dem Jahr 1991 zurückzugreifen, die unter ganz anderen Prämissen entwickelt worden waren.<sup>975</sup> Ein wichtiger Aspekt bei einer vergleichenden Betrachtung wäre sicherlich gewesen, dass bei den Planungen des Hochbauamtes trotz des weitaus geringeren Bauvolumens von nur 2 Ebenen ca. 2,1 Mio DM höhere Baukosten veranschlagt worden waren.

Am 27. April hat die DSR ihre mündliche Zusicherung, sich finanziell am Neubau der Ostkurve zu beteiligen, in einem schriftlichen Angebot konkretisiert. Hiernach erklärte sie sich bereit, der BSF-GmbH

- ein langfristiges Darlehen über 11,9 Mio. DM sowie
- einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss in Höhe von 5,6 Mio. DM für den Umbau der Ostkurve zu gewähren und zusätzlich
- hinsichtlich der werblichen Nutzung des Weserstadions Werbeeinnahmen in bestimmter Höhe unter der Bedingung zu garantieren, dass der laufende Vertrag umgestellt und mit einer Laufzeit bis Ende Juni 2009 versehen würde.<sup>976</sup>

Ebenfalls auf den 27. April 1995 datierte das Festpreisangebot der Firma Zechbau an die BSF.<sup>977</sup> Hierin bot sie an, den Abbruch und Neubau der Ostkurve zu einem garantierten Festpreis von DM 21.244.300,- zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer vorzunehmen. Das Angebot erfolgte auf der Basis der Planunterlagen für die Bauvoranfrage. Da die Raumkonzepte und Raumbücher noch nicht vorlagen, ist die Qualitätsbeschreibung der Südtribüne und Westkurve sowie des Internats als Grundlage genommen worden.

Unter Bezugnahme auf das Angebot der DSR und bisher mit der BSF geführte Gespräche unterbreitete der SV Werder der BSF am 2. Mai 1995 einen Vereinbarungsvorschlag. Unter den Voraussetzungen, dass sich zum einen die Zusammenarbeit zwischen der BSF und dem SV Werder positiv verändern müsse, indem die Geschäftsführung der BSF den SV Werder zukünftig als Geschäftspartner und nicht als Bittsteller behandle und zum anderen die Renovierung der Ostkurve auf der Grundlage der Planungen des SV Werder durchgeführt würden, würden die BSF und der SV Werder einen Kooperationsvertrag zur optimalen Vermarktung und Nutzung des Stadions abschließen. Dieser Vertrag sollte u.a. den Verzicht auf die dem Verein zustehenden Einnahmen beinhalten, die in Zukunft von der DSR an die BSF - deklariert als verlo-

---

<sup>975</sup> Heise 11102/12 und 11103/2

<sup>976</sup> PUA 59/296f

<sup>977</sup> PUA 66/10ff

rener Baukostenzuschuss - gezahlt würden. Als Gegenleistung erwarte der SV Werder z.B. die Zusicherung der Nutzungsrechte für das Stadion sowie die Bereitstellung von neuen Räumlichkeiten in der Ostkurve zu den bisherigen Mietkonditionen bis 2009.<sup>978</sup>

b) Prüfung der konkurrierenden Finanzierungs-Angebote

Das Alternativangebot der BSF wurde über den Aufsichtsratsvorsitzenden der BSF und Sport-Staatsrat, Herrn Hannemann, in die politische Diskussion gebracht. In Abstimmung zwischen der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen wurde im April 1995 eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Senators für Finanzen (Federführung), Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Senators für Inneres und Sport und Senators für das Bauwesen sowie der BSF und dem SV Werder eingesetzt. Sie hatte die Vorteilhaftigkeit beider Angebote zur Realisierung des vom SV Werder und der Firma Zechbau geplanten Bauvorhabens unter der Prämisse zu prüfen, dass durch den Neubau der Ostkurve keine zusätzlichen Belastungen für den Haushalt der Stadtgemeinde Bremen verursacht werden dürfen.

Die vom Senator für Finanzen beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft C&L Deutsche Revision prüfte beide Angebote. Hierzu hat sie sich zunächst in einem Gespräch mit den beiden Investoren am 26. April 1995 die jeweiligen Planungsansätze erläutern lassen und mit den jeweiligen Investoren einvernehmlich abgestimmt.

In einer zwischen Vertretern der an der Arbeitsgruppe beteiligten Ressorts, der C&L, der Geschäftsführung der BSF und dem SV Werder am 5. Mai 1995 geführten Verhandlung wurde u.a. Einigung über einen finanziellen Beitrag des SV Werder zur Erneuerung der Ostkurve erzielt.<sup>979</sup> Zu diesem Punkt waren bereits im Vorfeld Gespräche zwischen dem SV Werder und der Geschäftsführung der BSF, Herrn Heise, geführt worden, in denen es allerdings nicht gelungen war, aus den beiden alternativen Modellen ein gemeinsames Angebot machen zu können. Auch während dieser Verhandlungen am 5. Mai 1995 wurde ein Konsens schließlich nur möglich, weil Herr Keller, als Vertreter des federführenden Ressorts, und Herr Lemke in einem bilateralen Gespräch einen Kompromiss - nicht nur zur Freude der BSF - geschlossen haben.<sup>980</sup> Diesem zufolge beteiligte sich der SV Werder mit einem verlorenen Baukostenzuschuss in Höhe von 1,2 Mio. DM sowie TDM 400 an dem Neubau der Ostkurve. Im Gegenzug zahlte der Verein für die angemieteten Räume in der Ostkurve in den ersten fünf Jahren die bisherige Miete weiter unter Berücksichtigung der vereinbarten Indexklausel. Erst danach erfolgte eine Mietanpassung auf Basis der angemieteten Fläche und dem dann zu zahlenden Mietpreis pro qm. Zusätzlich profitierte der SV Werder dadurch, dass er zukünftig an den Einnahmen aus der Bewirt-

---

<sup>978</sup> PUA 59/298f

<sup>979</sup> PUA 40/36c

<sup>980</sup> Heise 11101/8f



schaftung der Ostkurve (Gastronomieverpachtung) mit 50% beteiligt werden würde. Der Nutzungsvertrag zwischen der BSF und dem SV Werder, der u.a. die hälftige Teilung der Werbeeinnahmen bei Bundesligaspielen regelte und regulär Mitte 1999 ausgelaufen wäre, wurde unverändert bis 2002 verlängert. Weiterhin erhielt der SV Werder die Werbeeinnahmen aus zwei Länderspielen in voller Höhe, bei Austragung eines dritten und ggf. vierten Länderspieles innerhalb der Planperiode bis 2010 würde er mit 50% daran beteiligt. Falls der SV Werder in den Verhandlungen mit der DSR eine Verbesserung der Einnahmen für die BSF erzielen könne, würden diese ihm ebenfalls zur Hälfte zufließen.<sup>981</sup>

Diese Zugeständnisse an den SV Werder hätte die BSF von sich aus nicht gemacht, musste aber nun akzeptieren, „dass ein solcher Kompromiss ... auf anderer, höherer Warte so geschlossen [wurde].“<sup>982</sup>

Die Prüfung der C&L Deutsche Revision hat schließlich am 16. Mai 1995 ergeben, dass die Realisierung des Umbaus der Ostkurve durch die BSF für die Stadtgemeinde Bremen die wirtschaftlich günstigere Lösung darstellte, weil die Finanzierung des Projektes durch die BSF nicht zu einer erhöhten Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln führte. Dahingegen hätte der Umbau der Ostkurve durch eine Verpachtung des Stadion an den SV Werder eine erhebliche zusätzliche Belastung für den stadtbremischen Haushalt bedeutet. Zwar kam die C&L Deutsche Revision zu dem Ergebnis, dass eine Finanzierung dieses Bauvorhabens unter den gegebenen Bedingungen auch für den SV Werder tragfähig wäre. Bei einer Verpachtung des Stadions hätten sich jedoch in der Ergebnisplanung der BSF höhere Einnahmeausfälle als durch Wegfall eingesparte Betriebsaufwendungen ergeben. Die Differenz zwischen dem Barwert der Einnahmeausfälle und dem Barwert der ersparten Betriebsaufwendungen würde sich demzufolge für den Planungszeitraum bis zum Jahr 2010 auf rund 33 Mio. DM summieren. Bei einer Verpachtung des Stadions an den SV Werder wäre die BSF nicht mehr in der Lage gewesen, den Kapitaldienst für die KfW-Darlehen zur Finanzierung des Umbaus der Südtribüne zu leisten. Diese Kosten hätte die Stadtgemeinde Bremen übernehmen müssen. Des Weiteren wären gemäß den Vorstellungen des SV Werder Großreparaturen und grundlegende Sanierungsmaßnahmen am Stadion zu Lasten des Haushalts gegangen. Nachteilig ausgewirkt hätte sich weiterhin, dass das Verfügungsrecht über das Stadion für 25 Jahre nicht mehr bei Bremen gelegen hätte.

Die C&L Deutsche Revision hat die Planungsergebnisse der BSF bis zum Jahr 2010 geprüft und bestätigt, dass die BSF den Neubau der Ostkurve ergebnis- und liquiditätsmäßig darstellen kann. Mit dem gewählten Finanzierungsmodell war die Möglichkeit gegeben, die anfänglichen Liquiditätsunterdeckungen der BSF als rückzahlbares Darlehen zu gewähren und in den späteren Jahren zurück zu erhalten.

---

<sup>981</sup> PUA 59/312

<sup>982</sup> Heise 11101/9

Die Finanzierung durch die BSF war somit wie folgt sichergestellt worden:

Eigenmittel

Baukostenzuschuss der Deutschen Städtereklamе (DSR) DM 5,6 Mio.

Baukostenzuschuss des SV Werder DM 1,6 Mio.

Fremdmittel

Bankdarlehen BSF, verbürgt durch die DSR DM 11,9 Mio.

Bankdarlehen BSF DM 2,1 Mio<sup>983</sup>

Insgesamt ist festzustellen, dass die letztendlich geschlossenen Verträge zum Ausbau und zur Finanzierung der Ostkurve zwischen allen Beteiligten (BSF, SV Werder, DSR, Zechbau und Senator für Finanzen etc.) eingehend verhandelt wurden und zu einem optimalen Ergebnis geführt haben. Es gab zwar im Rahmen des Planungsprozesses wechselnde Kooperationsbeziehungen zwischen den Beteiligten, die auch Reibungsverluste verursacht haben, aber diese Lösung war nur zu erzielen, weil alle mit „ins Boot“ geholt wurden und zu unterschiedlichen Zeitpunkten entsprechend ihrer spezifischen Kräfte gerudert haben.

Zum Abschluss dieser Prüfphase wurde - wiederum unter der Federführung des Senators für Finanzen - eine Senatsvorlage erarbeitet und mit den an der Arbeitsgruppe beteiligten senatorischen Dienststellen abgestimmt. Zur Vorbereitung des Senators für Wirtschaft auf die Senats-sitzung am 30. Mai 1995 wurde vom Referat 02 in einer Stellungnahme dargestellt, dass zum Vergabeverfahren kritisch darauf hingewiesen werden könnte, dass keine Bieterausschreibung vorgesehen sei. Das vorliegende Angebot von Zechbau gelte als Obergrenze und unter Kontrolle von BreHoch solle eine Ausschreibung der Einzelgewerke erfolgen. Ebenfalls nicht ganz unkritisch sei die Tatsache, dass zur Zeit der Senatsentscheidung keine Kostenberechnung nach DIN 276 vorliege, sondern nur eine Kostenannahme, diese sei allerdings durch ein verbindliches Angebot der Firma Zechbau unterlegt. Insgesamt werde eine Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen empfohlen.<sup>984</sup> Am 30. Mai 1995 wurde der Senat mit der Vorlage 227/95 zum Neubau der Osttribüne von den vorlegenden Ressorts begrüßt und hat dem Beschlussvorschlag zugestimmt, dass der Abriss und Neubau der Ostkurve des Weserstadions mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 21,5 Mio. DM von der BSF auf der Grundlage der in der Vorlage dargelegten Planungen durchgeführt werden solle. Am 2. Juni 1995 hat die städtische Finanzdeputation der entsprechenden Vorlage zum Neubau der Ostkurve vom 29. Mai 1995 gemäß dem Senatsbeschluss zugestimmt. Am 12. Juni 1995 hat der Senator für Inneres und Sport die städtische Sportdeputation begrüßt, die sich dem Beschluss des Senats angeschlossen hat und am 13. Juni 1995 ist der Aufsichtsrat der BSF den Beschlüssen der vorhergehenden Gremien ebenfalls gefolgt.

---

<sup>983</sup> PUA 252/5ff

<sup>984</sup> PUA 59/319f

#### 4) Um- und Neubau der Ostkurve durch die BSF

Nachdem sich die Gremien für einen Bau der Ostkurve durch die BSF entschieden hatten, dominierte die städtische Gesellschaft das „Spiel“ und gewährte dem SV Werder keinen „Ballkontakt“ mehr. Aus Sicht des Vereins fiel in dem Moment, wo die Senatsentscheidung getroffen worden war, ein Vorhang,<sup>985</sup> und der SV Werder wurde von der BSF in die Phase der Umsetzung des Bauvorhabens nicht mehr integriert. Trotz der vom Hauptnutzer geforderten Verbesserung der Kooperationsbeziehung zur BSF, entstand der Eindruck, dass sich das Verhältnis zwischen Werder und der BSF, zumindest zwischen dem Geschäftsführer Hoffmann und Werder, nicht unbedingt viel verbessert habe. Lediglich Herr Heise habe sich um eine Verbesserung der Situation bemüht. Allerdings habe Herr Hundsdörfer zu beiden Parteien ein vernünftiges Arbeitsverhältnis unterhalten, so dass ihm eine Art Scharnierfunktion zwischen Werder und der BSF zukam.<sup>986</sup>

Um weitere Erfahrungen über den Bau von Großraumlogen in Fußballstadien zu sammeln, unternahm der SV Werder und die BSF, begleitet von Herrn Hundsdörfer und dem Pächter der gastronomischen Einrichtungen, Herrn Rößler, eine Reise zur Besichtigung ausgewählter Stadien in Holland und Belgien, weil einige Städte dieses Konzept bereits praktizierten. Vertreter der Politik oder der Ressortspitzen nahmen nicht an dieser Reise teil.

##### a) Gremienbeschlüsse hinsichtlich einer Ausschreibung

Durch die zuvor genannten Gremienbeschlüsse war die BSF somit zur Bauherrin der Ostkurve geworden. Um die Handlungsweise in der Umsetzung des Bauvorhabens - insbesondere unter der Fragestellung, ob eine Ausschreibung der Planungs-, Projektentwicklungs- sowie Bauleistungen hätte durchgeführt werden müssen - analysieren und bewerten zu können, ist es wichtig, die einzelnen Gremienbeschlüsse zu diesem Punkt einer genauen Betrachtung zu unterziehen, da sie die Auftragsgrundlage für das Verwaltungshandeln darstellen.

Der diesbezügliche Beschluss der Senatsvorlage lautete:

„Der Senat ist damit einverstanden, dass der Abriss und der Neubau der Ostkurve des Weser-Stadions mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 21,5 Mio DM von der BSF auf der Grundlage des bestehenden Pachtvertrages vom 14. August 1991 zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der BSF und entsprechend den in dieser Vorlage dargelegten Planungen durchge-

---

<sup>985</sup> Lemke 11003/7

<sup>986</sup> Eckhoff 12303/9

führt werden. Der Senator für das Bauwesen wird daher den Werbevertrag mit der DSR bis zum 30. Juni 2009 verlängern“.<sup>987</sup>

Die städtische Finanzdeputation fasste am 2. Juni 1995 einstimmig folgenden Beschluss:

„Die Finanzdeputation stimmt zu dass Abriss und der Neubau der Ostkurve des Weser-Stadions mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 21,5 Mio DM von der BSF auf der Grundlage des bestehenden Pachtvertrages vom 14. August 1991 zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der BSF und entsprechend den in dieser Vorlage dargelegten Planungen durchgeführt werden. und der Senator für das Bauwesen den Werbevertrag mit der DSR bis zum 30. Juni 2009 verlängert“.<sup>988</sup>

Der Beschluss der städtischen Deputation für Sport am 12. Juni 1995 lautete:

„Die Deputation für Sport nimmt von dem Beschluss des Senats zum Neubau der Ostkurve Kenntnis und begrüßt ausdrücklich, dass der Neubau von der Bremer Sport & Freizeit GmbH durchgeführt wird.

Die Deputation für Sport schließt sich dem Beschluss des Senats an und stimmt einem Neubau der Ostkurve mit einem Kostenrahmen von 21 Mio. DM zu“.<sup>989</sup>

Der Aufsichtsrat der BSF hat am 13. Juni 1995 u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

„Der Aufsichtsrat stimmt dem Ausbau der Ostkurve auf der Grundlage der Senatsentscheidung zu.

Der Aufsichtsrat beauftragt die Geschäftsleitung, alle dafür notwendigen Verträge insbesondere den Werbevertrag mit der Deutschen Städte-Reklame, den Vertrag mit dem Projektträger Zechbau und den Zuwendungsvertrag mit dem Senator für Finanzen zu schließen ....“<sup>990</sup>

Alle Gremienbeschlüsse stimmten dahingehend überein, dass die Planungen der Projektgemeinschaft Werder / Zechbau sowie das Festpreisangebot von Zechbau übernommen werden und die Grundlage für die Durchführung des Baus der Ostkurve bilden sollen. Der Aufsichtsratsbeschluss der BSF stellte die einzig mögliche Konsequenz aus dem Senatsbeschluss dar und beauftragte die Geschäftsführung, einen entsprechenden Vertrag mit dem Projektträger Zechbau abzuschließen.

---

<sup>987</sup> PUA 40/38j

<sup>988</sup> PUA 40/40a

<sup>989</sup> PUA III

<sup>990</sup> PUA 86/36

Auch die Zeugenbefragung hat ergeben, dass diese Beschlüsse die Grundhaltung aller beteiligten Parteien - unabhängig von der politischen Couleur - widerspiegeln. Alle waren froh, dass sich mit der gefundenen Lösung die Modernisierung der Ostkurve, unter allen genannten Prämissen und zur Zufriedenheit aller, realisieren ließ. Die konkreten Umsetzungsschritte waren von nachrangigem Interesse.

Die Haltung des Senats zu der Frage, ob eine Ausschreibung erforderlich gewesen wäre oder nicht, war konkreter. In der Senatsvorlage zur Sitzung des Senats am 30. Mai 1995 wurde auf Seite 5 dargestellt: „Die BSF beabsichtigt, den Abriss der Ostkurve unverzüglich auszuschreiben und nach Ablauf der Bundesliga-Spielsaison 1994/95 und nach Beendigung der Deutschen Leichtathletikmeisterschaft (30.06. bis 02.07.) durchführen zu lassen“ und „Bei der Durchführung der Bauvorhaben werden die geltenden Vergabevorschriften beachtet werden“.<sup>991</sup> Letztere Bedingung wurde im Rahmen des Abstimmungsverfahrens durch den Senator für das Bauwesen in die Vorlage eingebracht<sup>992</sup>, aber auch der zuständige Senator für Inneres und Sport hat diese Ansicht geteilt.

Diese in den Zeugenvernehmungen dargestellten Meinungen von Herrn van Nispen und Herrn Professor Dr. Lüthge lassen sich aus heutiger Sicht nicht aus ihrer Handlungsweise ableiten. Zwar enthält die Senatsvorlage einen Satz, man habe die Vergabevorschriften einzuhalten, aber in den Beschlüssen findet sich dieser Sachverhalt nicht wieder. Daraus ergibt sich eine eindeutige Dilemmasituation für die BSF: Einerseits sollte sie den Umbau der Ostkurve auf der Basis der von Zechbau erstellten Planungen vornehmen und andererseits sollte sie die Vergabevorschriften beachten, die sie zu einer Ausschreibung des Generalunternehmervertrages verpflichteten. Weder aus den Akten noch aus den Zeugenvernehmungen ist hervorgegangen, dass dieser Zielkonflikt überhaupt zur Diskussion stand, noch gab es konkrete Hinweise, auf welche Art er zu lösen sei. Es wurde im Gegenteil durch den Aufsichtsratsbeschluss, unter Zugrundelegung des Senatsbeschlusses, eindeutig festgelegt, den Auftrag für die Baudurchführung an die Firma Zechbau zu vergeben. Insofern erscheint die Forderung des Senators für Inneres und Sport sowie des Senators für das Bauwesen nach einer Ausschreibung nicht plausibel. Die Entscheidung, den Umbau der Ostkurve mit der Firma Zechbau auf der Basis ihrer Planung vorzunehmen wurde von allen Verantwortlichen gemeinsam getroffen, weil sie der Meinung waren, unter Beteiligung aller Verhandlungspartner eine optimale Lösung gefunden zu haben. Eine unrechtmäßige Einflussnahme von Seiten der Firma Zechbau auf die Entscheidung der Verantwortlichen, entweder direkt oder indirekt über den SV Werder, indem ihnen Geschenke oder Vorteile anderer Art von dem Bauunternehmen gewährt werden sollten, hat dabei nicht stattgefunden.

---

<sup>991</sup> PUA 40/38d

<sup>992</sup> Professor Dr. Lüthge 10504/5

b) Inanspruchnahme des Bauressorts als Dienstleister für das Baucontrolling

Als Bedarfsträgerin für den Neubau der Ostkurve oblag der BSF die Bauherrenfunktion, d.h. sie musste dafür die Verantwortung tragen, dass die Durchführung der Baumaßnahme nach den geltenden Rechtsvorschriften wie z.B. den Vergabevorschriften vorgenommen wurde. Aufgrund ihrer Rechtsform als GmbH unterlag die BSF nicht dem Kontrahierungszwang wie die Dienststellen der Kernverwaltung. Konkret bedeutete dies, dass die BSF die erforderlichen baufachlichen Leistungen zur Betreuung des Bauvorhabens nicht vom Hochbauamt bzw. später Bremer Hochbaumangement (BreHoch) in Anspruch nehmen musste, sondern sich auch an ein privates Architekturbüro wenden konnte. In § 6 des Pacht- und Betriebsüberlassungsvertrages vom 14. August 1991 war der BSF allerdings zugesichert worden, dass sich die Stadtgemeinde auch weiterhin verpflichtete, bestimmte Regieleistungen – hier: die Betreuung von Bauleistungen – im bisherigen Umfang durchzuführen.<sup>993</sup> Insofern hätte die Inanspruchnahme eines freien Architekten das Budget der BSF belastet, während die Leistungen des BreHoch unentgeltlich waren.

In der Rolle des Dienstleisters war BreHoch gezwungen, sich um Aufträge zu bewerben. Nachdem der Betriebsleiter, Herr von Strauß und Torney aus der Presse erfahren hatte, dass die BSF beabsichtigte, die Firma Zechbau mit der Baudurchführung zu beauftragen, hat er am 22. Mai 1995 eine Bewerbung über die senatorische Ebene an die BSF geschickt.<sup>994</sup> Darin hat BreHoch angeboten, seine fachliche und technische Kapazität kostenfrei zur Verfügung zu stellen und dieses in einem persönlichen Gespräch mit der BSF zu erörtern. Gleich am nächsten Tag erhielt Herr von Strauß und Torney einen Rückläufer dieses Schreibens mit einer handschriftlichen Notiz von Herrn Professor Zantke, Abteilungsleiter beim Senator für das Bauwesen mit der Dienst- und Fachaufsicht für BreHoch, dass weitere Gespräche unter Einbeziehung BreHoch folgen sollten.

Zu einem ersten Gespräch kam es am 29. Juni 1995. Daran nahmen die Herren Hoffmann und Heise von der BSF, Herr Professor Zantke vom Bauressort und Herr von Strauß und Torney vom BreHoch teil. Es ging um die Frage, welche Leistungen BreHoch anbieten konnte:

- Überprüfung der Angemessenheit des Angebotspreises,
- Überwachung der Qualität in der Bauausführung sowie
- Überprüfung der Nachträge auf ihre Preisangemessenheit und Qualität.

Explizit ausgeschlossen aus diesem Leistungskatalog wurden das Termincontrolling, die Betreuung der Vergabe von Bauaufträgen und die Abrechnung im Einzelnen.<sup>995</sup> Das Ergebnis dieses Gespräches wurde in einem ersten Vertragsentwurf festgehalten.

---

<sup>993</sup> Hoffmann 11109/9

<sup>994</sup> PUA 68/106

<sup>995</sup> von Strauß und Torney 11112/3; PUA 68/78

Die Geschäftsführung der BSF machte in diesem Gespräch unmissverständlich klar, dass sie ausschließlich eine Baubetreuung in der Person von Herrn Mellenthin wünsche. Dieser hatte alle bisherigen Bauabschnitte des Weserstadions verantwortlich für das damalige Hochbauamt geleitet und war nach Ansicht der BSF ein exzellenter Kenner des Stadions und auch ein sehr qualifizierter Mitarbeiter des Hochbauamtes bzw. BreHoch.<sup>996</sup> Die Haltung der BSF, nur Herrn Mellenthin für das Baucontrolling zu gewinnen, war gestützt auf ihre Erfahrungen mit der Leistungsqualität des Hochbauamtes beim Bau der Südtribüne. Aus ihrer Sicht handelte es sich um ein relativ schwerfälliges Verfahren und deshalb wollte sie beim Bau der Ostkurve vermeiden, „das ganze Hochbauamt mit am Hals zu haben.“<sup>997</sup> Obwohl Herr von Strauß und Torney sich des schlechten Images seines Betriebes in der bremischen Verwaltung bewusst war und nachhaltig daran arbeitete, dieses zu verbessern, so hatte er doch eine ganz andere Wahrnehmung von der Bauabwicklung der Südtribüne als die BSF. Er war der Meinung, dass gerade „die gemeinsame Abwicklung der Südgeraden mit der BSF ein sehr, sehr gutes Ergebnis gezeitigt [hatte].“<sup>998</sup> Insofern war es ihm wichtig, dass ein so komplexes Bauvorhaben wie die Ostkurve von einem Team von Mitarbeitern des Hochbaus und der Betriebstechnik begleitet werde. Die BSF ließ sich jedoch nicht überzeugen und beharrte darauf, dass nur Herr Mellenthin sie bewegen könne, die Maßnahme durch das BreHoch betreuen zu lassen. Anderenfalls werde man sich an einen freien Architekten wenden.

Die von der BSF geforderte Freistellung von Herrn Mellenthin für den Bau der Ostkurve führte sowohl innerhalb des BreHoch als auch zwischen dem Eigenbetrieb und der Bauabteilung der senatorischen Dienststelle zu heftigen Auseinandersetzungen.

Einerseits war es für das BreHoch wichtig, diesen Auftrag zu erhalten, andererseits würden sich dadurch erhebliche Engpässe in der Personalkapazität ergeben. Herr Mellenthin war zu der Zeit sehr intensiv mit dem Bauvorhaben Congress Centrum (VCB) befasst, bei dem es sich um ein Projekt mit großen Schwierigkeiten handelte, weil etwa 3 Mio. DM des Endbetrages der Schlussrechnung streitig waren. Aus diesem Grund hatte das Projekt von seiten des Senators für das Bauwesen höchste Priorität.<sup>999</sup> Der Vorschlag der für Herrn Mellenthin zuständigen Abteilungsleitung, die Rest-Bearbeitung des VBC vollständig einem Mitarbeiter einer anderen Abteilung zu übertragen, wenn Herr Mellenthin für die Ostkurve freigestellt werde, stieß auf Ablehnung des Abteilungsleiters.

---

<sup>996</sup> Hoffmann 11110/3

<sup>997</sup> Heise 11104/12

<sup>998</sup> von Strauß und Torney 11113/1

<sup>999</sup> Professor Dr. Lütthge 10504/6

Am 24. Juli 1995 teilte Herr Professor Zantke Herrn von Strauß und Torney in einem Vier-Augen-Gespräch mit, dass Herr Hoffmann von der BSF kein komplettes BreHoch-Team wünsche. Gemeinsam mit dem Staatsrat, Herrn Professor Dr. Lüthge, hatte er die möglichen Alternativen diskutiert, nämlich entweder Herrn Mellenthin für das Bauvorhaben Ostkurve abzustellen, um als Bauressort bzw. BreHoch überhaupt „einen Fuß in der Tür“ zu haben, dafür aber Einschränkungen beim Projekt VBC hinnehmen zu müssen, oder aber die BSF mit einem freischaffenden Architekten von dannen ziehen zu lassen. Da Herr Mellenthin aufgrund seines spezifischen Fachwissens der Einzige war, der für die Ostkurve in Frage kam, hat man sich gemeinsam für die erste Alternative entschieden.<sup>1000</sup>

Herr von Strauß und Torney hat gegenüber Herrn Professor Zantke deutlich gemacht, dass er nicht in der Lage sei, für ein solches Vorgehen die Verantwortung zu tragen und bestand auf einer schriftliche Weisung seines Abteilungsleiters. Herr Professor Zantke erteilte seinem Betriebsleiter den Auftrag, die Weisung für ihn zu entwerfen. Trotz mehrerer Gegenargumente konnte Herr von Strauß und Torney die Weisung nicht abwenden und nahm sie bereits zu diesem Zeitpunkt in mündlicher Form entgegen.<sup>1001</sup> Am 27. Juli 1995 hat er den schriftlichen Entwurf der Weisung<sup>1002</sup> an den Senator für das Bauwesen gesendet, wo er von Herrn Professor Zantke in unveränderter Form unterschrieben worden ist. Der Weisung zufolge wurde Herr Mellenthin aus der planmäßigen Hierarchie des BreHoch ausgegliedert und Herrn Professor Zantke direkt unterstellt. Damit oblag ausschließlich ihm die Verantwortung für die fachlichen Aufgaben des Herrn Mellenthin gegenüber der BSF. Eine Vertretungsregelung oder eine sonstige Einbindung anderer Organisationseinheiten des BreHoch in die Bearbeitung des Projektes Ostkurve sollte in keinem Fall erfolgen.

Mit Schreiben vom 4. August 1995 remonstrierte Herr von Strauß und Torney gegen die fachpolitische Weisung des Abteilungsleiters gegenüber dem zuständigen nächst höheren Vorgesetzten, Herrn Professor Dr. Lüthge.<sup>1003</sup> In diesem Schreiben führte er nochmals die Bedenken gegen die gewählte Vorgehensweise an, die er bereits mehrfach vorgetragen hatte:

- Eine ausreichende Kontrolle des Totalübernehmers durch nur einen Mitarbeiter mit dem Qualifikationsprofil eines staatlich geprüften Technikers – mit sicher umfangreicher Erfahrung im Bereich des Weserstadions sei seines Erachtens nicht möglich.

---

<sup>1000</sup> Professor Dr. Lüthge 10504/7f

<sup>1001</sup> von Strauß und Torney 11112/4

<sup>1002</sup> PUA 68/27

<sup>1003</sup> PUA 68/41f



- In der von Herrn Professor Zantke gewählten Konstellation trete das BreHoch praktisch nur noch als Personal-Überlassungsunternehmen auf.
- Entsprechend den Regelungen aus Nr. 8 RLBet seien Weisungen vorzugsweise dann zugelassen, wenn das zuständige Mitglied des Senats die Erfüllung der Aufgaben des Betriebes als gefährdet ansieht. In diesem Fall würde die Aufgabenwahrnehmung durch die getroffene Weisung gefährdet.

In einer persönlichen Rücksprache am 18. August 1995 erläuterte Herr Professor Dr. Lühge gegenüber Herrn von Strauß und Torney die Beweggründe für seine Entscheidung und machte deutlich, dass diese unumstößlich sei, zumal ein guter Ersatz für die Aufgabenwahrnehmung Herrn Mellenthin im Projekt VBC gefunden werden konnte. In einem Brief vom 23. August 1995 verdeutlichte er nochmals schriftlich, dass dieser Fall abgeschlossen sei.<sup>1004</sup>

Entgegen den von Herrn von Strauß und Torney geäußerten Bedenken, dass sein Mitarbeiter, Herr Mellenthin, nicht ausreichend qualifiziert sei, um ein so komplexes und schwieriges Bauvorhaben wie den Neubau der Ostkurve zu bewältigen, genoss Herr Mellenthin sowohl beim Staatsrat, Herrn Professor Dr. Lühge, als auch bei der Geschäftsführung der BSF ein sehr hohes Ansehen. Gerade wegen seiner hohen fachlichen Kompetenz wurden ihm stets die schwierigen Aufgaben übertragen, wie z.B. das Bauvorhaben VBC.<sup>1005</sup> Ferner wurde die Aussage von Herrn von Strauß, Herr Mellenthin habe nur das Qualifikationsprofil eines Bautechnikers, von diesem widerlegt. Seit 1981 war er Mitglied der Architektenkammer und hat die Berufsbezeichnung Architekt geführt. Bei BreHoch hat er auch eine dementsprechend hochdotierte Stelle besetzt.<sup>1006</sup>

c) Prüfung des Festpreisangebotes von Zechbau auf Angemessenheit des Preises

Der erste Eindruck der BSF bezüglich des Festpreises war, dass es sich um einen für das angebotene Bauvolumen angemessenen Preis handelte. Zum einen diene als Orientierungshilfe die Kostenschätzung vom Hochbauamt aus dem Jahr 1991, die bei einem relativ sparsamen Raumprogramm bereits mit über 20 Mio. DM abgeschlossen hatte.<sup>1007</sup> Zum anderen konnten die anderen Ausbaustufen des Weserstadions als ungefähre Vergleichsmaßstab herangezogen werden. Außerdem ging man erst einmal davon aus, dass diese Kosten vom SV Werder

---

<sup>1004</sup> von Strauß und Torney 11112/5

<sup>1005</sup> Professor Dr. Lühge 10504/5f

<sup>1006</sup> Mellenthin 11121/6 und 11119/7

<sup>1007</sup> Heise 11102/2

durchaus gut verhandelt wurden.<sup>1008</sup> Alles in allem erschien der Festpreis in Höhe von 21, 244 Mio. DM akzeptabel. Es stand für die Geschäftsführung der BSF jedoch immer fest, dass dieser Preis noch einmal von Baufachleuten zu überprüfen sein würde. Aus diesem Grund wurde schließlich die Baucontrollingleistungen durch Herrn Mellenthin in Anspruch genommen. Eine dieser Leistungen beinhaltete die Überprüfung des vorliegenden Festpreisangebotes auf die Angemessenheit des Preises.

Die Preisprüfung wurde erst in Auftrag gegeben, nachdem die Entscheidungen in den zuständigen Gremien gefallen waren und die BSF als Bauherrin feststand. In dieser Funktion ließ sie Herrn Mellenthin am 5. Juli 1995 die Angebotsunterlagen der Firma Zechbau – das Angebot vom 27. April 1995 selbst, eine Qualitätsbeschreibung, ein Raumbuch und Pläne der Ostkurve des Weserstadions zukommen.<sup>1009</sup>

Anders als bei einem Planungsverfahren, das z.B. als Grundlage einer Ausschreibung dient, in dem die Ausführungsplanung und entsprechende Leistungsverzeichnisse neu erstellt werden müssen, um sodann nach Einzelgewerken auszuschreiben, aber nicht von vornherein der Endpreis bekannt ist, lag Herrn Mellenthin der Endpreis als fixe Größe vor, und er musste, vereinfacht ausgedrückt, den Rechenweg nachvollziehen. Da ihm natürlich nicht die dem Festpreis zugrunde liegende Kalkulation zur Verfügung stand, war es erforderlich, die entsprechenden Mengen- und Preisdaten von bestehenden Referenzobjekten heranzuziehen bzw. neu zu ermitteln. Als Referenzobjekte eigneten sich die Ausbaustufen der Westkurve und Südtribüne, weil sie in der gleichen Bauqualität, in einer vergleichbaren Bauweise, die sich lediglich durch die Tribünenendachkonstruktion unterschied, und nicht zuletzt am selben Ort erstellt worden waren. Da Baumärkte sehr lokal sind und jedes Stadion auf seine Weise einen individuellen Charakter, z.B. hinsichtlich der Statik, hat, sind Preisangaben anderer Stadien als Vergleichsmaßstab nicht hilfreich.<sup>1010</sup>

Herr Mellenthin übernahm aber nicht einfach pauschal die Preise der Westkurve und der Südtribüne. Im Rahmen seiner Preisermittlung hat er für die einzelnen Ausbaubereiche der unterschiedlichen Ebenen die Nutz- und Konstruktionsflächen und hierüber den kubikmeterumbauten Raum ermittelt. Als Grundlage standen ihm hierfür Projektberechnungen eines Architektur- und Planungsbüros vom 8. Juli 1995 zur Verfügung, die von Zechbau in Auftrag gegeben worden waren. Die einzelnen Ausbaubereiche, wie z.B. Tribünenkonstruktion der Ostkurve einschließlich Ausbau der Ebenen 1 und 2, Logenbereich in Ebene 3, Internatswohnungen, Roh- und Ausbauarbeiten der Ebenen 4 und 5 (ohne Internatswohnungen), wurden mit (der jeweiligen Bauqualität) entsprechenden Raummeterpreisen der Südtribüne und Westkurve bewertet. Die

---

<sup>1008</sup> Heise 11104/1

<sup>1009</sup> PUA 86/40ff

<sup>1010</sup> Professor Dr. Lüthge 10505/11f

auf diese differenzierte Weise ermittelten Herstellungskosten für Planung, Rohbau, Tribünen- ausbau, sonstige Kosten und Kostensteigerungen haben einen Netto-Gesamtbetrag in Höhe von 22,344 Mio. DM ergeben. Das bedeutete, das Festpreisangebot von Firma Zechbau war um fast 1,1 Mio. DM günstiger als das Ergebnis der Preisermittlung von Herrn Mellenthin. Aufgrund des Resultates seiner intensiven Prüfungen kam er am 31. Juli 1995 zu der Feststellung:

- „Eine erneute Ausschreibung der beschriebenen Leistungen würde keinen Preisvorteil bringen.
- Das Angebot ist geprüft.
- Die Preise sind angemessen.“

Parallel zur Preisermittlung hat Herr Mellenthin die Qualitätsbeschreibung und auch das Raumbuch auf den qualitativen Standard gebracht, der den bisherigen Abschnitten des Weserstadions entsprach.<sup>1011</sup> In gemeinsamen Verhandlungen am 24. und 26. Juli 1995 mit der BSF und der Firma Zechbau ist es Herrn Mellenthin gelungen, diese noch zusätzlichen Leistungen, die ungefähr einem Gegenwert von 800 TDM bis zu einer Million DM entsprachen,<sup>1012</sup> zum vereinbarten Festpreis gegenüber dem Generalunternehmer durchzusetzen. Damit waren mehr Leistungen in dem Festpreisangebot enthalten, als man üblicherweise unter einem schlüsselfertigen Bauvorhaben verstand. Im Ergebnis war die Leistungsbeschreibung so ausführlich und vollständig, dass bei der Baudurchführung keine Nachträge von der Firma Zechbau zu befürchten sein würden.<sup>1013</sup>

Während der Zeit der Preisprüfung ist von keiner Seite das Anliegen an Herrn Mellenthin herangetragen worden, es mit der Prüfung nicht so genau zu nehmen.<sup>1014</sup> Es wurde im Gegenteil davon ausgegangen, dass sich Herr Mellenthin bei der Überprüfung einer Kalkulation, die ein Privater vorgelegt hat, Mühe geben würde, noch etwas zu finden, um einen Vorteil für die BSF zu erlangen.<sup>1015</sup>

---

<sup>1011</sup> Zumindest für die Teilbereiche „Heizung“ und „Sanitär, Be- und Entwässerung“ wurden die von Zechbau vorgelegten Qualitätsbeschreibungen durch Mitarbeiter des BreHoch überprüft und an den Standard der Südtribüne angepasst (PUA 66/18ff). Insofern sind die Äußerungen von Herrn von Strauß, dass die Kontrolle des Bauvorhabens hinsichtlich der Betriebstechnik unzureichend gewesen sei, nicht vollständig nachvollziehbar. Von Strauß und Torney 1113/6.

<sup>1012</sup> Mellenthin 11119/9

<sup>1013</sup> Mellenthin 11119/2f

<sup>1014</sup> Mellenthin 11120/3

<sup>1015</sup> Heise 12311/7f

d) Abschluss des Projektentwicklungsvertrages zwischen der BSF und Zechbau

Nach abgeschlossener Preisermittlung und Verhandlungen über die im Rahmen des Festpreisangebotes zu erbringenden Leistungen ist am 4. August 1995 eine Vereinbarung entsprechend dem Aufsichtsratsbeschluss zwischen der BSF und dem Projektentwickler, der Firma Kurt Zech GmbH, geschlossen worden. Gegenstand dieser Vereinbarung war der Abbruch sowie der Neubau der Ostkurve des Weserstadions auf der Grundlage der hierfür bereits erbrachten und im Rahmen einer Bauvoranfrage positiv beschiedenen Planungen durch die Projektgemeinschaft Zechbau / SV Werder. In diesem Zusammenhang erteilte der Bauherr, also die BSF, dem Projektentwickler den Auftrag für die weitere Projektrealisierung. Hieran wurden die wesentlichen Bedingungen geknüpft, dass z.B.

- die Durchführung sämtlicher erforderlicher Bauarbeiten auf der Grundlage der VOB sowie der einschlägigen DIN-Vorschriften erfolgte,
- der kalkulierte Festpreis von DM 21.244.300 zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer eingehalten wurde,
- alle notwendigen Abstimmungen und Koordinationen im Verhältnis zum Bauherrn, zu Nutzern und sonstigen Beteiligten an dem Objekt vom Projektentwickler übernommen wurden und
- alle Teilleistungen, mit Ausnahme der Planungsleistungen, in Einzelgewerken einschließlich Rohbau auszuschreiben und zu vergeben waren.

Weitere Bestandteile dieser Vereinbarung waren neben den Planungen, der Bauvoranfrage, der dem Schreiben des Senators für das Bauwesen vom 18.01.95, Entwurfszeichnungen, der Baubeschreibung und der Raumbücher auch ein Termin- und Zahlungsplan.

Der Aufsichtsrat hatte seinerzeit die BSF - auf Basis des Senatsbeschlusses und den o.a. Gremienbeschlüssen - beauftragt, die Planungen der Projektgemeinschaft SV Werder / Zechbau zu übernehmen und den Projektentwicklungsvertrag freihändig, d.h. ohne weitere Verfahren im Hinblick auf Ausschreibung, an die Firma Zechbau zu vergeben. Dafür gab es mehrere Hintergründe:

- Die Ostkurve wurde privatwirtschaftlich finanziert und es insofern war es fraglich, ob die gesetzlichen Bestimmungen mit ihren engen Grenzen für die Verwendung von Haushaltsmitteln auch für die GmbH und die gewählte Finanzierungslösung anzuwenden sei.
- Das die Ausschreibungspflicht regelnde Vergaberecht war zu dieser Zeit lediglich als Verwaltungsbinnenrecht geregelt und enthielt Verpflichtungen für öffentliche Auftraggeber. Dieser Begriff war Ende 1993 auf bestimmte Eigenbetriebe gesetzlich erweitert worden. Es war jedoch nicht eindeutig geklärt, ob diese Vorschriften Wirkungen auf die BSF entfalteten.

- Die Südtribüne war seinerzeit auch ohne Ausschreibung geplant und gebaut worden, obwohl das Hochbauamt, also eine öffentliche Institution, die Bauherrenfunktion inne hatte.<sup>1016</sup>
- In der Senatsvorlage waren keine finanziellen Mittel für eine Ausschreibung der Planungen eingestellt worden.<sup>1017</sup>
- Die Senatsvorlage und darauf aufbauend auch die anderen Gremienbeschlüsse sagten eindeutig aus, dass dem Projektentwickler aufgrund seiner Planung mit dem SV Werder der Auftrag zu erteilen sei. Lediglich das Festpreisangebot sei noch zu überprüfen.<sup>1018</sup>
- Es war wichtig, später die Einzelgewerke auszuschreiben,
- es hätte aber wenig Sinn gemacht, eine nahezu perfekte Planung zu verwerfen, um eine Ausschreibung durchzuführen, deren Ergebnis sowohl inhaltlich als auch finanziell offen sein würde,<sup>1019</sup>
- dass sich die Grundlage für die Durchführung einer Ausschreibung – die Planung – nicht im Eigentum der BSF befand. Die Planung zum Neubau der Ostkurve enthielt in bestimmten Bereichen eine ganz neuartige Konstruktion und war geistiges Eigentum von Herrn Hundsdörfer bzw. der Firma Zechbau.

e) Ausschreibung der Einzelgewerke

Einen Tag nach Unterzeichnung der Vereinbarung erschien ein Zeitungsartikel im *Weser Kurier* mit dem Titel „Großes Loch in der Ostkurve“.<sup>1020</sup> Mit dem Abriss der alten Ostkurve wurde also bereits nach Beendigung der Deutschen Leichtathletikmeisterschaften am 2. Juli 1995, aber noch vor Vertragsabschluss zwischen der BSF und Zechbau begonnen, wie in der Senatsvorlage dargestellt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, einen mündlichen Auftrag zu erteilen, wenn der schriftliche Vertrag kurzfristig nachgereicht wird.<sup>1021</sup>

Gemäß der Vereinbarung zwischen der BSF und dem Projektentwickler Zechbau wurden die Einzelgewerke zum Neubau der Ostkurve nach den Vorgaben der VOB ausgeschrieben und vergeben. Die Tatsache, ob ausgeschrieben worden wäre oder nicht, hätte zwar grundsätzlich nichts am Vertragsverhältnis zwischen der BSF und Zechbau geändert, dennoch ergaben sich für beide Seiten Vorteile daraus: Der Bauherr konnte davon ausgehen, dass er auf diese Weise

---

<sup>1016</sup> Heise 12310/4

<sup>1017</sup> Heise 12310/2

<sup>1018</sup> Mellenthin 12313/5

<sup>1019</sup> Heise 12310/9

<sup>1020</sup> PUA 68/140

<sup>1021</sup> Mellenthin 11121/10

die besten Unternehmen für sein Bauvorhaben gewänne und der Generalunternehmer hatte die Gewährleistung, dass er die (bei entsprechender Leistung) günstigsten Angebote bekäme. Es gehört zur Unternehmenstrategie diesen finanziellen Vorteil zur Gewinnmaximierung einzusetzen. Andererseits kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch der Auftraggeber mittelbar, in Form eines für ihn günstigen Festpreisangebotes davon profitiert hat.

Bevor die Einzelgewerke ausgeschrieben worden sind, hat der Projektentwickler die zugrunde liegenden Leistungsbeschreibungen dem Baucontroller der BSF, Herrn Mellenthin, zur Prüfung der vorgegebenen Qualitätsanforderungen überlassen.<sup>1022</sup> Herr Mellenthin nahm diese Prüfung i.S.d. BSF auf Übereinstimmung mit der Qualitätsbeschreibung vor. Eine Kontrolle des anschließenden Ausschreibungsverfahrens sowie eine Bewertung der Einzelangebote zählte aber nicht zu den Aufgaben des Baucontrollings von Herrn Mellenthin. Lediglich zur Ausschreibung der Kanal-, Erd-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten (Rohbauarbeiten) verfasste er eine schriftliche Stellungnahme.<sup>1023</sup>

Für die Vergabe der Rohbauarbeiten hat der Projektentwickler einen beschränkten Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Er hat insgesamt 24 fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen aufgefordert, für die o.a. Leistungen ein Angebot abzugeben. Von diesen 24 Unternehmen teilten 15 mit, dass sie nach Überlassung der Ausschreibungsunterlagen ein Angebot abgeben würden. Zur Submission lagen schließlich zehn gültige Angebote vor, die vom Projektentwickler rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft worden sind. Aus dieser Angebotsprüfung ging die Firma Zechbau Baubetriebe, eine Tochter des Zechbau-Konzerns, als mindestfordernder Bieter hervor. Auch nach Rücksprache bei einigen Bietern mit der Aufforderung, Teilbereiche ihrer Angebot noch einmal zu überprüfen, ergab sich kein wirtschaftlicheres Angebot anderer Bieter. Das Ergebnis der Prüfung wurde vorschriftsgemäß in einem Preisspiegel dokumentiert.

Somit wurde der Zuschlag für die Ausführung der Rohbauarbeiten an den mindestfordernden Bieter, Zechbau Baubetriebe, in Höhe von DM 6.268.475,02 brutto erteilt.

Der Angebotspreis für die Rohbauarbeiten wurde von Herrn Mellenthin auf Angemessenheit überprüft. Da im Angebotspreis der Ostkurve nicht die Konstruktion des Tribünenhauptdaches enthalten war, ließ sich ein Vergleich zu den Abschnitten Westkurve bzw. Südtribüne nicht ohne weiteres ziehen. Deshalb wurde der Angebotspreis auf der Grundlage eines bundesdurchschnittlich ermittelten Orientierungswertes für die Kostengruppe 3.1 – Baukonstruktionskosten – für den umbauten Raum von Sportbauten ermittelt. Multipliziert mit den Kubikmetern des umbauten Raumes ergaben sich die kalkulatorischen Baukosten für die Rohbauarbeiten der Ost-

---

<sup>1022</sup> Mellenthin 12312/8

<sup>1023</sup> Mellenthin 12313/7f

kurve. Der verbleibende Differenzbetrag des günstigeren Angebotspreises zum ermittelten kalkulatorischen Wert musste dahingehend bewertet werden, ob er für die Herstellung der Dachkonstruktion des Tribünenhauptdaches ausreichend sei. Herr Mellenthin schloss seine Prüfung mit der Feststellung ab, dass das Ausschreibungsverfahren und die Vergabe der Rohbauarbeiten überprüft und der Angebotspreis angemessen sei.

Da es in der Baubranche, zumindest aber bei den vorhergehenden Ausbaustufen ebenfalls so war, dass das Hauptgewerk, der Rohbau, von dem Generalunternehmen bzw. der Arge ausgeführt worden waren, erschien es auch in diesem Fall plausibel, dass die Firma Zechbau die Stahlbeton- und Maurerarbeiten ausführte.<sup>1024</sup>

Im Rahmen des polizeilichen Ermittlungsverfahrens war Herr Hüneke Anfang 2002, als Mitarbeiter des Rechnungshofes, um eine Stellungnahme des o.g. Prüfvermerks von Herrn Mellenthin zur Ausschreibung der Rohbauarbeiten gebeten. In Unkenntnis aller Rahmenbedingungen - Gremienbeschlüsse, Vereinbarung zwischen der BSF und dem Projektentwickler Zechbau, vereinbarter Leistungsumfang für ein Baucontrolling durch Herrn Mellenthin - hat Herr Hüneke eine schriftliche Bewertung erstellt und der Polizei zur Verfügung gestellt.<sup>1025</sup> Vor diesem Hintergrund können die in der Stellungnahme geäußerten Kritikpunkte als nicht sachlich und objektiv haltbar bewertet werden. Auch in der Zeugenaussage hat Herr Hüneke seine Kritik wiederholt. Erst nachdem ihm o.g. Rahmenbedingungen vorgehalten wurden, hat er eingeräumt, dass seine Stellungnahme vollkommen haltlos war:

„Das höre ich jetzt das erste Mal, aber das ist ganz klar, soweit in Ordnung!“<sup>1026</sup> Herr Hüneke räumte also seine Unkenntnis ein und gab zu bedenken, dass bei Kenntnis seine Bewertung anders hätte ausfallen müssen.

f) Rechnungsprüfung im Rahmen eines Generalunternehmervertrages

Die Rechnungsprüfung im Rahmen des Generalunternehmervertrages zwischen der BSF und Zechbau basierte auf drei Komponenten: Preis, Leistung und Zeit.<sup>1027</sup> D.h. der Generalunternehmer stellte entsprechend dem vertraglich vereinbarten Zahlungsplan eine Abschlagsrechnung. Der Baucontroller, Herr Mellenthin, prüfte den Baufortschritt, der gemäß Terminplan erreicht sein musste und die Qualität der Leistung, wie sie in der Leistungsbeschreibung vorgegeben war. Erst wenn diese drei Faktoren überprüft worden waren und die Abschlagsrechnung sachlich und rechnerisch richtig gezeichnet wurde, konnte die Rechnung von der BSF beglichen

---

<sup>1024</sup> Mellenthin 12313/1

<sup>1025</sup> Spielhoff 11801/4

<sup>1026</sup> Hüneke 11704/8

<sup>1027</sup> Heise 11103/5

werden. Weder die Abschlagsrechnungen noch die Schlussrechnung selbst enthielten Details darüber, welche Leistungen von welchen Unternehmen erbracht worden waren.<sup>1028</sup> Insofern konnte im Rahmen des Baucontrollings nicht festgestellt werden, ob bei der Firma Zechbau Rechnungen zu privaten Bauvorhaben unrechtmäßig über die Kostenstelle „Ostkurve“ abgerechnet worden sind. Wie die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen ergeben haben, sind Rechnungen in beträchtlichem Umfang des Bauvorhabens von Herrn Professor Zantke auf die Kostenstelle Ostkurve verbucht worden. Herr Professor Zantke hat im Jahr 1996 sein privates Wohnhaus in der Mathildenstraße komplett sanieren und um ein weiteres Geschoss aufstocken lassen. Das Bauvorhaben wurde von der Firma Zechbau durchgeführt. Verschiedene Bauunternehmen, die für das Bauvorhaben Mathildenstraße tätig waren, wurden von der Firma Zechbau gebeten, ihre Rechnungen nicht auf das Bauvorhaben Mathildenstraße sondern das Bauvorhaben Weserstadion Ostkurve zu fakturieren.<sup>1029</sup> Letztlich hätte diese Buchungspraxis nur dann zum Schaden der BSF führen können, wenn bereits im Vorfeld finanzielle Puffer in das Festpreisangebot zum Neubau der Ostkurve eingerechnet worden wären. Sowohl die Einschätzung der BSF als auch die fachliche Prüfung durch Herrn Mellenthin und die vorangestellten Ausführungen belegen, dass es nicht so war.<sup>1030</sup>

g) Einhaltung des Festpreises und Nachträge

Die Schlussrechnung für das Bauvorhaben Ostkurve wurde am 4. August 1997 von der Firma Zechbau gestellt und mit Schreiben vom 7. August 1997 an die BSF gesandt.<sup>1031</sup> Es sind zusätzlich zum

Hauptauftrag vom 04.08.95 in Höhe von netto	DM	21.244.300,--(Festpreisangebot)
Nachtragsaufträge 1-12, im Wert von netto	DM	465.129,94
Nachtragsauftrag I in Höhe von netto	DM	9.920,--
sowie Minderkosten (NA II) von netto	DM	20.743,09

fakturiert worden.

Diese Nachtragsaufträge der Firma Zechbau in Höhe von 2% der Bausumme sind dadurch entstanden, dass während der Baudurchführung Planänderungen vorgenommen worden sind, die nicht im Festpreisangebot enthalten waren, d.h. sie waren nicht zu Planungsbeginn absichtlich oder versehentlich vergessen worden, sondern sie haben sich erst im Laufe des Baufort-

<sup>1028</sup> Bei Abschluss eines Vertrages mit einem Generalunternehmer ist es grundsätzlich nicht üblich, dass dem Auftraggeber Einblick in die Rechnungen der einzelnen Unternehmen an den Generalunternehmer gewährt wird. Damit würde der Generalunternehmer ja seine Kalkulation offen legen.

<sup>1029</sup> Büssing 12205/2

<sup>1030</sup> Heise 12311/4

<sup>1031</sup> PUA 232/45ff



schritten ergeben.<sup>1032</sup> Die Höhe der Nachträge wurde bei einem Bauvorhaben dieser Größenordnung, das vor allem erstmalig in dieser Art erstellt worden ist, als ganz normal angesehen.<sup>1033</sup> Somit ist eine Überschreitung des Festpreisangebotes nicht eingetreten. Auch diese Tatsache kann als Beweis für Herrn Mellenthins Fachkompetenz und Qualifikation gewertet werden.

---

<sup>1032</sup> Mellenthin 12312/6

<sup>1033</sup> Heise 12310/6

## C. Gesamtbewertung - Antworten auf den Einsetzungsbeschluss

Grundlage der zusammenfassenden Gesamtbewertung sind die Prüfaufträge, die der Ausschuss dem Einsetzungsbeschluss entnommen hat.

Die Gliederung dieses Teils ergibt sich deshalb aus den Fragestellungen des Einsetzungsbeschlusses.

Nach einer einleitenden Bemerkung zu den Umständen, unter denen der Ausschuss arbeitete, soll zunächst (unter I.) dargestellt werden, ob und wie bei den untersuchten Bau- und Immobiliengeschäften die rechtlichen und politischen Vorgaben sowie die jeweiligen Gremienbeschlüsse berücksichtigt wurden.

Dieser Abschnitt ist untergliedert in die Punkte Ausschreibungen bei Baumaßnahmen und Verkaufsgeschäften (unter 1.), Koppelungsabreden (unter 2.), Wertermittlungen (unter 3.), Wirtschaftlichkeitsberechnungen (unter 4.) sowie Anmietungen (unter 5.) und nimmt damit die Schwerpunkte des Untersuchungsauftrages auf.

Im folgenden Abschnitt wird dargestellt, ob und inwieweit im Rahmen der politisch-administrativen Verantwortung des Senats auf Vergabeentscheidungen bei Kauf- und Verkaufsgeschäften sowie bei Bau- und Dienstleistungsaufträgen Einfluss genommen wurde (unter II.).

Im Anschluss daran werden (unter III.) die finanzökonomischen Auswirkungen der untersuchten Maßnahmen, insbesondere die Frage nach einem finanziellen Schaden für Bremen, dargestellt. Dabei werden zunächst die von der öffentlichen Hand mit dem jeweiligen privaten Investor abgeschlossenen Mietverträge (unter 1.), sodann die Immobilienkaufgeschäfte (unter 2.) und zuletzt die Vergabe und Durchführung von Bauaufträgen (unter 3.) geschildert.

Abschließend wird auf die Frage des Einsetzungsbeschlusses eingegangen, ob strukturelle Ursachen, insbesondere im Bereich von Verfahren und Zuständigkeiten, die korrekte und rentierliche Abwicklung behindern.

Als der Untersuchungsausschuss eingesetzt wurde, hatten die Kriminalpolizei Bremen und die Staatsanwaltschaft Bremen bereits Ermittlungen gegen einzelne der bei den zu untersuchenden Projekten handelnden Personen eingeleitet. Das vom Ausschuss bearbeitete und ausgewertete Beweismaterial ist demzufolge zum Teil identisch mit dem Beweismaterial, das den strafrechtlichen Ermittlungsverfahren zugrunde liegt.

Die Parallelität zweier Ermittlungsstränge ist für die Tätigkeit parlamentarischer Untersuchungsausschüsse nicht ungewöhnlich. Beide Untersuchungen werden allerdings von unterschiedlichen Prämissen geleitet und können und müssen auch zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Staatsanwaltschaft und Strafgericht haben die individuelle strafrechtliche Verantwort-

lichkeit einzelner Personen zu prüfen und einen Schuld- oder Freispruch zu treffen. Der Untersuchungsausschuss ist hingegen ein Kontrollinstrument des Parlamentes gegenüber der Verwaltung und insbesondere der Regierung. Er hat zum einen die Aufgabe, Strukturen in der Exekutive daraufhin zu prüfen, ob sie Missstände begünstigen oder fördern, und zum anderen etwaiges politisches Fehlverhalten offenzulegen.

Die Verfahren von Kriminalpolizei/Staatsanwaltschaft und das des Untersuchungsausschusses haben manche strukturelle Ähnlichkeiten, etwa wenn beide das Instrumentarium der StPO anwenden. Insbesondere an einem Punkt aber streben beide Verfahren auseinander. Während die Ermittlungen der Strafverfolgungsbehörden auf Vertraulichkeit und Geheimhaltung angewiesen sind und erst bei der Hauptverhandlung das Licht der Öffentlichkeit anstreben, ist es das Wesen parlamentarischer Arbeit, in und für die Öffentlichkeit zu arbeiten. Der Rückzug des Ausschusses in die vertrauliche Sitzung sollte die wohlbegründete, zumeist durch den Schutz von Persönlichkeitsrechten verursachte Ausnahme sein. Unvermeidbar ist in diesem Zusammenhang, dass durch die Befragung der Zeugen auch die den Sachverhalt begleitenden Akten der Verwaltung zum Gegenstand öffentlichen Interesses werden. Da dem Untersuchungsausschuss „Bau und Immobilien“ in großem Umfang auch die Ermittlungsakten der Staatsanwaltschaft und damit auch der Polizei zur Verfügung standen, war ein hohes Maß an Selbstdisziplin erforderlich, die Erkenntnisse aus den vertraulichen Ermittlungsakten in der rechtsstaatlich gebotenen Zurückhaltung zu behandeln. Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass die umfassenden Geheimhaltungsvorschriften des Ausschusses ihre Wirkung nicht verfehlt haben. Dennoch entstand bei der Befragung der Zeugen durchaus der Eindruck, dass nicht bei allen Beteiligten mit der gleichen Ernsthaftigkeit auf den Schutz von Angeschuldigten- und Beschuldigten sowie Zeugenrechten geachtet wurde wie es im strafprozessualen Verfahren üblich und unverzichtbar ist.

Insgesamt hat es sich als unabdingbar erwiesen, beide Verfahren trotz ihrer Gleichzeitigkeit und trotz bestehender Übereinstimmungen der Grundlagen im Hinblick auf die jeweilige Zielsetzung im Verlaufe der Tätigkeit des Ausschusses auseinander zu halten.

## **I. Handhabung rechtlicher Rahmenbedingungen bei Bau- und Immobiliengeschäften**

Der Untersuchungsausschuss hat geprüft, ob bei den zu untersuchenden sieben Projekten von rechtlichen und politischen Vorgaben und Richtlinien sowie von Gremienbeschlüssen abgewichen wurde.

Für die rechtliche Beurteilung durch den Ausschuss waren im wesentlichen Vorschriften des Wettbewerbs- und insbesondere des Vergaberechtes sowie das öffentliche Haushaltsrecht von Bedeutung. Nach diesen grundsätzlichen Vorgaben musste die öffentliche Hand als Auftraggeber zum einen unverzerrten Wettbewerb der privatwirtschaftlichen Investoren gewährleisten. Zum anderen war die Wirtschaftlichkeit öffentlichen Handelns zu überprüfen. Sowohl wirtschaftliches als auch wettbewerbssicherndes Handeln sollen durch das Vergaberecht garantiert werden. Dieses bietet ein vielseitiges und abgestuftes Instrumentarium für das im Untersuchungsauftrag angesprochene öffentliche Handeln.

Einhaltung der rechtlichen, politischen und parlamentarischen Vorgaben

Die Politik der jeweiligen Regierungen der verschiedenen Legislaturperioden im Zeitraum von 1989 bis 2002, in denen die sieben im Einsetzungsbeschluss genannten Projekte geplant und zum Teil verwirklicht wurden, folgte nicht ausschließlich einem Ziel. Neben konkreten, objektbezogenen Einzelzwecken sollten unter Wahrung der Chancengleichheit auf der Investorensseite drei grundsätzliche Zielvorstellungen verwirklicht werden: innovative Problemlösungen möglichst ohne kostenmäßige Belastung des Haushalts, regionalwirtschaftliche Effekte durch eine besondere Berücksichtigung der heimischen Wirtschaft sowie schnelle und unkomplizierte Abwicklung öffentlicher Vorhaben.

Insbesondere für die Verwaltung galt die Herausforderung, die Punkte des Zieldreiecks im Projektmanagement - zügige Abwicklung, geringe finanzökonomische Belastung und hohe Qualität des Ergebnisses - gleichermaßen zu verwirklichen, wobei zugleich im Rahmen der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahme die regionalökonomischen und strukturpolitischen Aspekte zu berücksichtigen waren. Zudem mussten diese Prämissen unter vergaberechtlichen Gesichtspunkten gebündelt werden. Um diesen unvermeidbaren Zielkonflikt beizulegen, wick die Exekutive von der gleichzeitigen Erreichung aller genannten grundsätzlichen politischen Vorgaben in dem Maße ab, wie es rechtliche Vorgaben und Gremienbeschlüsse erforderten.

Die hierbei notwendigen Entscheidungen wurden durch die zuständigen Verwaltungsorgane selbst vorbereitet. Innerhalb des jeweiligen Ressorts ebenso wie ressortübergreifend fanden ausführliche Erörterungen statt, denen entsprechend der unterschiedlichen Ressortaufgaben und zu verfolgenden Ziele unterschiedliche Ansätze zugrundelagen. Zur umfassenden Prüfung der rechtlichen Grundlagen bediente sich das jeweilige Bedarfsressort in diesem Rahmen verwaltungsinternen Sachverständigen. Dazu wurden zum Beispiel der Hochbauabteilungsleiter aus dem Bauressort hinzugezogen oder die Vergabestelle beim Wirtschaftsressort konsultiert.

In diesem Zusammenhang wurden in den Zeugenanhörungen zum Teil lebhaft Meinungsverschiedenheiten dargelegt, wie etwa im Falle der Vorbereitung des Vergabeverfahrens zum Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne zwischen der Vergabestelle und dem zuständigen Abteilungsleiter im Wirtschaftsressort. Diese Meinungsverschiedenheiten sind im Rahmen der behördli-

chen Hierarchie ordnungsgemäß gelöst worden, indem die Behördenleitung in Person des Abteilungsleiters für sich das Recht in Anspruch nahm, die Haltung des Hauses zu entscheiden und nach außen zu vertreten. In diesem Wunsch nach einheitlicher Außendarstellung des Hauses lag zugleich die Begründung für den Meinungsstreit und die Erteilung einer dienstlichen Weisung an den Mitarbeiter. Eine andere Motivation, insbesondere der illegale Wunsch nach Bevorzugung eines bestimmten Investors, war für den Ausschuss nicht zu erkennen. Auch die Abordnung Herrn Mellenthins als Controller im Zuge des Ostkurvenumbaus erfolgte im Rahmen der Verwaltungsstruktur auf Weisung der Behördenspitze.

Zusätzlich wurden die Ergebnisse dieser verwaltungsinternen Problemerkörterung mittels gutachterlicher Überprüfung durch externe Sachverständige abgesichert. Dabei bediente sich die Verwaltung entsprechend der zu lösenden Aufgabe insbesondere eines Projektsteuerers, Ingenieurbüros, Wirtschaftsprüfungunternehmens oder Rechtsanwaltskanzleien.

Das Verwirklichen der unterschiedlichen, aber gleichzeitig zu vereinbarenden Ziele, insbesondere die Umsetzung der Gremienbeschlüsse, bereitete zuweilen Schwierigkeiten. Auf der einen Seite bestand die Verpflichtung zu öffentlicher Transparenz und Herbeiführung von Gremienentscheidungen, bevor die Verwaltung verbindliche Verträge schließen konnte. Auf der anderen Seite war für eine gute Verhandlungsposition notwendig, durch einen gewissen Spielraum taktisch verhandeln und damit Vorteile für Bremen erzielen zu können. Das gilt z.B. für die Standortentscheidung der Zentralbibliothek, also die Verlagerung in das Polizeihaus Am Wall. Nach heftiger, zum Teil auch grundsätzlicher kulturpolitischer Debatte in den Gremien und zähem Ringen um die Verwirklichung der haushaltspolitischen Grundlagen wurde der Standort von der Bürgerschaft beschlossen, obwohl die Verhandlungen um den Verkauf des Gebäudes nach der Vergabeentscheidung im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens noch liefen. Für den Verhandlungspartner Stadt, vertreten durch die Verwaltung und den Eigenbetrieb GBI, bedeutete diese öffentliche Entscheidung eine Belastung der Verhandlungssituation sowohl mit dem künftigen Vermieter Zechbau, dessen Position sich durch diese öffentliche Festlegung stärkte, als auch mit dem Käufer Zechbau, der die Ausschreibung ausdrücklich ohne die Standortentscheidung Zentralbibliothek gewonnen hatte. Es bedurfte deshalb intensiver Bemühungen inklusive eines Rechtsgutachtens externen juristischen Sachverständes, das Ausschreibungsverfahren ohne die Begründung von Schadensersatzansprüchen zu beenden und zugleich den Mietvertrag für die Zentralbibliothek abzuschließen. Allerdings hat erst die Entscheidung der Bürgerschaft die rechtliche Grundlage für die Verwaltung geschaffen, die genannten Verträge zu schließen.

Anhand dieser Beispiele zeigt sich, dass der Zielkonflikt objektiv unauflösbar war. Seine Lösung diente keinesfalls der bewussten und beabsichtigten Bevorzugung eines bestimmten Investors.

Letztlich hat der Ausschuss festgestellt, dass die Exekutive den geschilderten Zielkonflikt bei den untersuchten Projekten im Einklang mit den zuständigen Gremien zu lösen vermochte. Sofern überhaupt eine Abweichung von rechtlichen Vorgaben festzustellen war, beruhte diese - ebenso wie die rechtlich zulässigen und durch Gremienbeschlüsse vorgegebenen Entscheidungen - auf dem Bestreben, bei der Planung und Durchführung von Immobilien betreffenden Entscheidungen Verfahren zu wählen, die sowohl finanziell als auch zeitlich optimale Bedingungen für Bremen gewährleisten konnten. Nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses ist in keinem Fall eine unzulässige Bevorzugung bestimmter Investoren allein zu deren Nutzen angestrebt worden.

#### Öffentliche Erörterung der Vorhaben von der Planung bis zur Umsetzung

Alle Projekte, die Gegenstand der Untersuchung durch den Ausschuss waren, sind mit langer Vorlaufzeit öffentlich und auch parlamentsöffentlich geplant und durchgeführt worden. Viele der im Ausschuss erörterten Fragen wurden im Parlament bereits gestellt und beantwortet.

Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich seit Beginn der ersten Überlegungen hinsichtlich des frühesten Projektes, der Ostkurve, im Jahre 1989 insgesamt über mehr als ein Jahrzehnt. Der Ausschuss war wegen seiner durch den nahen Ablauf der Legislaturperiode begrenzten Legitimation darauf angewiesen, die Grenzen dieses Zeitraumes am Abschluss der Beweisaufnahme zu orientieren und nicht am Ablauf der sieben Untersuchungsgegenstände. Mehrere Projekte (Polizeihaus am Wall, Contrescarpe-Center, Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz) sind auch bislang nicht abgeschlossen und aktuell noch in der Diskussion, bei anderen Projekten wirken Folgemaßnahmen auf das ursprüngliche Vorhaben zurück, wie etwa beim das Siemens-Hochhaus betreffenden Behördennutzungskonzept im weiteren Sinne, das sich noch in der Umsetzung befindet. Das kann unter anderem dazu führen, dass im Verlaufe der einzelnen Projekte sich die bei Beginn der jeweiligen Überlegungen bestehenden Bedingungen weiterentwickelt haben und noch weiter entwickeln.

Bei keinem Vorhaben wurden nach Erkenntnis des Ausschusses verbindliche Absprachen zwischen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft zu Planung und Durchführung einer Maßnahme getroffen, die nicht durch Beschlüsse von Exekutive und Legislative abgestimmt wurden. Gleichwohl wurden - für sehr viele Beteiligte offen erkennbar - zum Teil erhebliche Planungsanstrengungen unternommen, die aber wegen der fehlenden Vertragsbindungen rechtlich unverbindlich bleiben mussten. Bei mehreren Projekten (Ostkurve, Contrescarpe-Center und Investorengrundstück am Bahnhofsvorplatz) ist deutlich geworden, dass Private wie etwa der SV Werder oder verschiedene Unternehmen aufgrund von Presseberichten selbst initiativ an das entsprechende Ressort herantraten und Planungen erstellten und damit positive Resonanz erzeugten. Der Ausschuss hat festgestellt, dass die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung, ob es sich bei diesen Planungen um privat-unternehmerisches Handeln auf eigenes Risiko oder um die Vorstufe späterer Vertragsbeziehungen handelte, nicht im Vordergrund des

Verwaltungshandelns stand. Die Vertreter der Verwaltung haben allerdings immer klargemacht, dass im Rahmen des Planungsstadiums keine verbindlichen Zusagen gemacht werden.

Gemein ist allen Projekten aber, dass schon der Vorlauf der beabsichtigten Maßnahmen etwa durch Presseberichte und Informationsveranstaltungen begleitet und sie im Verlauf ihrer sich konkretisierenden Verwirklichung in den zuständigen Gremien erörtert und diskutiert wurden.

Das wird - beispielhaft vorangestellt - an Umbau und Sanierung der Ostkurve des Weserstadions deutlich. Die ursprüngliche, bereits Anfang der 90er Jahre entwickelte Planung des SV Werder, die Ostkurve zusammen mit dem Stadionbad umzustrukturieren, wurde öffentlich, auch medienwirksam, diskutiert und sodann vom damaligen Senator für Umwelt und Stadtentwicklung abschlägig beschieden. Die darauf folgende, auf die Ostkurve beschränkte Umbauplanung war bereits seit Mitte 1994, also fast ein Jahr vor dem Beschluss des Senats, die Ostkurve durch die BSF sanieren zu lassen, Gegenstand einer von einer - privaten - Arbeitsgemeinschaft SV Werder/Zechbau eingebrachten Bauvoranfrage, die aufgrund eines erforderlichen Dispenses ebenfalls von der senatorischen Behörde behandelt wurde. Die gesamten, frühzeitig begonnenen Überlegungen zur Sanierung auch der Ostkurve waren bereits seit 1989 durch den Senat per Beschluss angelegt.

Die Anfang des Jahres 2000 vollendete Umnutzung der Lettow-Vorbeck-Kaserne als neues Polizeipräsidium hatte ebenfalls einen Vorlauf, der vor mehr als zehn Jahren mit der breit angelegten Diskussion über die künftige Nutzung frei werdender militärischer Immobilien begann. Die Fragen zur Machbarkeit dieses Vorhabens sind ebenso wie die zu beachtenden rechtlichen Bedingungen umfangreich von den Beteiligten geprüft und besprochen und frühzeitig an die Öffentlichkeit kommuniziert worden.

Auch die Umgestaltung und der Verkauf des dann sogenannten Grundstückes „Contrescarpe-Center“ entwickelte sich im Verlaufe eines Diskussionsprozesses unter Einbeziehung sowohl der Exekutive als auch der parlamentarischen Gremien und wurde durch die Presse öffentlich begleitet. Die städtebauliche Neuorientierung des Dreiecks Hillmann-Passage / Siemenshochhaus / Wallanlagen entstand als Idee des Planungsamtes („Neubelebung der Tor-Situation“) und wurde im Vermögensausschuss erörtert und beschlossen. Gerade durch das öffentliche Bekanntwerden dieses Projektes und der breiten Erörterung in den Medien fühlten sich schließlich mehrere Investoren dazu veranlasst, sich um den Kauf und die Umgestaltung des Grundstückes zu bewerben.

Am deutlichsten geworden ist die breite öffentliche und verwaltungsöffentliche Diskussion an der Beantwortung der Frage nach der Zukunft des Polizeihauses am Wall. Seit Ende der 80er Jahre war der Gedanke, das Polizeihaus Am Wall zu veräußern und stadtentwicklungs- und wirtschaftsförderungspolitisch umzunutzen, von vielen Interessierten bewegt worden. Sowohl die Verkaufs- als auch die Umnutzungsideen wurden breit öffentlich diskutiert. Gerade die Neukonzeptionierung der Stadtbibliotheken und die Unterbringung einer Zentralbibliothek war Gegenstand mehrerer parlamentarischer Debatten und Beschlüsse sowie heftiger politischer Auseinandersetzungen in der Kulturpolitik und insbesondere in der Stadtteilpolitik. Sowohl der zu-

ständige Ortsamtsleiter als auch der betroffene Beirat haben die Debatte ins öffentliche Bewusstsein geholt und für die am Ende beschlossene und in Verwirklichung begriffene Lösung mit der Zentralbibliothek als „Trittsstein“ zwischen Zentrum und Kulturmeile gekämpft.

### **1) Einschränkung von und Verzicht auf Ausschreibungen (in Bezug auf Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sowie Verkaufsgeschäften)**

Das Vergaberecht hat im Laufe der vergangenen zehn Jahre insbesondere durch EU-Vorschriften eine immer stärkere Ausprägung auch in Form kodifizierten Rechts bekommen, nachdem in den Jahren zuvor einige rechtliche Rahmenbedingungen sich „nur“ aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen, Verwaltungsübung oder Richterrecht ergaben. Auch hat das Vergaberecht neben sozialpolitischen Erwägungen wie zum Beispiel Mindestlohnzahlung und Tariftreue als Vergabekriterien eine klare Zielrichtung entwickelt: es soll den Wettbewerb schützen, ermöglichen oder stärken. Der deutsche Gesetzgeber hat dieser Ausrichtung Rechnung getragen, indem er die bedeutsamen Regelungen des Vergaberechts zu Beginn des Jahres 1999 in das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) integriert hat.

In den Zeugenanhörungen vor dem Untersuchungsausschuss ist deutlich geworden, dass von einigen Zeugen bezweifelt wird, ob insbesondere durch das Instrument der Ausschreibung in jedem Fall die Zielgedanken des Wettbewerbes und der Erzielung besserer Preise tatsächlich verwirklicht werden können und daher Ausschreibungen durchaus auch mit Skepsis betrachtet werden können. Insbesondere beim Werben um innovative Investoren mit ausreichendem finanziellen Rückhalt wurde auf die besondere Situation Bremens hingewiesen: die Stadt werde nicht von wagemutigen Investoren, die sich gegenseitig Konkurrenz machen, bedrängt, sondern müsse sich durch ausdrückliches wirtschaftsfreundliches Verhalten um Investitionsbereitschaft bemühen. Daneben haben viele Zeugen ganz offen ihr regionalwirtschaftliches Interesse auch im Hinblick auf die Schaffung neuer und den Erhalt bestehender Arbeitsplätze in Bremen zum Ausdruck gebracht. In keinem Fall aber gab es Anhaltspunkte für den Verdacht, dass die Skepsis gegenüber Ausschreibungen ihre wahre Grundlage in dem Wunsch hatte, einen bestimmten Investor zu bevorzugen.

Im übrigen sind bei der Planung und Durchführung der durch den Ausschuss zu untersuchenden Projekte die umfassenden Instrumente, die das Vergaberecht bietet, ordnungsgemäß angewendet worden. Die Bauaufträge für das neue Polizeipräsidium und den neuen Großmarkt sind nach umfassender rechtlicher Begutachtung und Beratung hinsichtlich der Art und Weise des Vergabeverfahrens durch externe Sachverständige nach vergaberechtlichen Vorgaben ausgeschrieben worden. Auch bei den Verkaufsbemühungen der öffentlichen Hand sind drei der vier zu veräußernden Immobilien ausgeschrieben worden (Siemens-Hochhaus, Bahnhofsvorplatz, Polizeihaus am Wall), ohne dass Bremen hierzu rechtlich verpflichtet war.

Vergaberechtliche Vorschriften sind, insbesondere auch bezüglich einer Ausschreibungsverpflichtung, bei sechs von sieben untersuchten Projekten – also allen mit Ausnahme der Ostkur-



ve - eingehalten worden. Darüber hinaus hat sich die bremische Verwaltung des Instrumentes der Ausschreibung auch dann bedient, wenn sie hierzu zwar nicht verpflichtet war, sich aber davon Vorteile versprach.

a) Baumaßnahmen

Beim im Jahre 1995 durchgeführten Umbau der Ostkurve ist entgegen der rechtlichen Verpflichtung eine Ausschreibung von Planung und Baumaßnahme nicht erfolgt. Obwohl der Senat 1989 die grundsätzliche Absicht und Bereitschaft zur Sanierung auch der Ostkurve beschlossen hatte, kam eine Realisierung dieses Beschlusses aufgrund der finanziellen Situation Bremens durch die öffentliche Hand auch auf längere Sicht nicht in Betracht. Deshalb ergriff der SV Werder als Hauptnutzer des Weserstadions die Initiative. Der Vereinsvorstand wandte sich an den Ingenieur A. Hundsdörfer, der als Planer für die Firma Engeland bereits die Südgerade und die Westkurve des Stadions zur Zufriedenheit des Vereins entworfen hatte. Dieser war inzwischen Mitgesellschafter der Fa. Zechbau, die auch zum Sponsorenkreis des SV Werder gehörte. Im Einvernehmen und in Zusammenarbeit zwischen dem SV Werder und Hundsdörfer/Zechbau wurden die Planungen erarbeitet, also durch eine private Firma für einen privaten potentiellen Investoren. Dabei ging Zechbau das Risiko einer vertragslosen Vorleistung ein, der SV Werder das Risiko einer Planung ohne Eigentümerbefugnis. Der Planungsprozess vollzog sich zum einen in der Vereinsöffentlichkeit durch Gespräche am Rande von Fußballspielen, aber auch durch die Einbeziehung der Öffentlichkeit sowohl durch die Medienberichterstattung als auch durch Podiumsveranstaltungen und die Befassung des Beirates Mitte. Der Vorgang als solcher, dass Werder zusammen mit Zechbau an einer Weiterentwicklung des Weser-Stadions plante, wenn nicht sogar die konkreten Planungen selbst, waren in Verwaltung und Politik allen Fraktionen, auch der Opposition, bekannt und wurden uneingeschränkt begrüßt - die umfassende und abschließende Sanierung des Weserstadions lag im von allen Fraktionen getragenen bremischen Interesse. Da aber eine Realisierung der Maßnahme durch die öffentliche Hand zunächst nicht in Betracht kam, übte die das Weserstadion verwaltende BSF auf diese Planungen ebenso wenig Einfluss aus wie die sonstige bremische Verwaltung und Politik.

Nach diesen umfangreichen und optimal mit dem Hauptnutzer abgestimmten Planungen des SV Werder mit der Fa. Zechbau hätte Bremen nur unter außerordentlichen Schwierigkeiten und auch bei Überwindung dieser Schwierigkeiten nur mit Inkaufnahme einer erheblichen zeitlichen Verzögerung eine Ausschreibung unabhängig von den bisher erstellten Planungen durchführen können. Dies war sowohl der bremischen Exekutive, als auch den bremischen Parlamentariern aller Fraktionen hinlänglich bekannt. Vor diesem Hintergrund wurde der Umbau der Ostkurve vom Senat beschlossen. Auf diese Entscheidung des Senates hatte der SV Werder ebenso wenig Einfluss wie auf die Modalitäten der Bauauftragsvergabe, insbesondere auf Ausschreibungsfragen. Grundlage der hierfür beschlossenen Finanzierung waren die anhand der vorliegenden Planungen der Fa. Zechbau errechneten und überprüften Kosten, die im übrigen ange-

sichts des nunmehr vorgesehenen, weitaus größeren Leistungsumfanges wesentlich günstiger waren als die Kosten, die Bremen nach einer bereits 1990 durch das Hochbauamt erstellten Schätzung für eine Basisanierung der Ostkurve hätte aufbringen müssen. Diesem Senatsbeschluss stimmten sowohl die Finanzdeputation (Stadt) als auch die Sportdeputation zu. Allen insofern Beteiligten musste klar sein, dass diese Beschlüsse nur durch eine Beauftragung der Firma Zechbau mit dem Umbau der Ostkurve zu realisieren waren. Deshalb stimmte der Aufsichtsrat der BSF dem Ausbau der Ostkurve entsprechend dem Senatsbeschluss zu und beauftragte im gleichen Beschluss die Geschäftsleitung mit dem Abschluss auch eines Vertrages mit der Firma Zechbau als Projektträgerin.

An all diesen Gremienentscheidungen waren Parlamentarier aller Fraktionen beteiligt.

Im übrigen hatte diese Abweichung vom Vergaberecht keine nachteiligen Folgen für Bremen (s. näher dazu unten unter III.2.).

Alle anderen Projekte sind im Einklang mit dem Vergaberecht durchgeführt worden.

Beim Umbau der **Lettow-Vorbeck-Kaserne** ist eine beschränkte europaweite Ausschreibung als Finanzdienstleistung mit integrierter Bauausführung durchgeführt worden. Der Untersuchungsausschuss hat dennoch das Zustandekommen und die rechtliche Zulässigkeit der Art und Weise der erfolgten Ausschreibung kritisch diskutiert.

Auch bei diesem Projekt bestand ein großes Interesse an der zügigen Durchführung. Alle an der Planung beteiligten Ressorts sowie die als Bauherrin beauftragte Hanseatische Industriebeteiligungen GmbH (HIBEG) haben bereits zu Beginn der Vorüberlegungen seit 1993 begonnen, das Vergaberecht (insbesondere § 3 Ziff.4 lit d) und f) Abschnitt I VOB/A) darauf zu überprüfen, ob zur Fertigstellung des neuen Polizeipräsidiums eine zeitaufwendige offene Ausschreibung notwendig sei. Ausnahmen von der Notwendigkeit eines offenen Ausschreibungsverfahrens sah die einschlägige Verdingungsordnung zum Beispiel bei Geheimhaltungsbedürftigkeit der Baumaßnahme vor.

Neben diesen Geheimhaltungsbedürfnissen konnte etwa besondere Eilbedürftigkeit den Verzicht auf eine offene Ausschreibung begründen. Darüber nachzudenken gab der erbarmungswürdige Zustand des Abschiebegewahrsams in der Ostertorwache Anlass. Der Polizei- und Abschiebegewahrsam sollte ebenfalls in die Lettow-Vorbeck-Kaserne eingegliedert werden. Die unhaltbaren Zustände in der Ostertorwache ließen aber ein weiteres Zuwarten bis zum Ende der Planung des Polizeipräsidiums unerträglich erscheinen, eine Zwischenlösung in der JVA Oslebshausen trat an die Stelle der möglicherweise dringlichen Verlegung in die Kaserne.

Geprüft wurde sodann vordringlich die besondere Schutzwürdigkeit des Gebäudes, also des Polizeipräsidiums, und seiner Erstellung aus Geheimhaltungsgründen, da die Verdingungsordnung den Verzicht auf die unbeschränkte Ausschreibung des Um- und Neubaus auch aus diesem Grunde vorsah. Dieser Gedanke spielte insbesondere angesichts des Baus eines Polizei-

präsidiums, in dem später Aufgaben des Landeskriminalamtes als Teil des Innenministeriums wahrgenommen werden sollten, eine Rolle.

Die HIBEG sah sich zwar selbst in der Lage, die rechtlichen Gegebenheiten einschätzen zu können. Um eine rechtlich einwandfreie Entscheidung über die offene Ausschreibung des Vorhabens treffen zu können, wollte sie diese jedoch bereits frühzeitig durch belastbare Stellungnahmen externer Sachverständiger abgesichert wissen. Aufgrund der der HIBEG durch das Polizeipräsidium und das Innenressort zur Verfügung gestellten Informationen und des daraufhin gefertigten Gutachtens von Prof. Dr. Ganten kam die HIBEG zu dem Ergebnis, dass die beim Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne zu beachtenden Geheimhaltungsbelange eine Ausschreibungspflicht entfallen ließen. Nachdem die Architektenkammer im Juli 1996 Bedenken angemeldet hatte, ließ die HBEG diese durch eine erneute gutachterliche Stellungnahme der Rechtsanwälte Kirchhoff und Heibey absichern. Auch die eindeutige Stellungnahme des seinerzeit als ausgewiesener Baurechtsexperte anerkannten und daher auch hier zu Rate gezogenen, damals unumstrittenen Hochbauabteilungsleiters Prof. Dr. Zantke bestätigte die Rechtsauffassung, eine freihändige Vergabe des Bauauftrages durch Generalunternehmervertrag könne nach der eingehenden rechtlichen Überprüfung auf die Sicherheitsbelange des neuen Polizeipräsidiums, das gleichzeitig das Landeskriminalamt beherbergen sollte, gestützt werden. Auch die VOB-Stelle folgte letztlich dieser Auffassung.

Die städtische Finanzdeputation schuf im Rahmen der Mittelbereitstellung auf der Grundlage der Planungen der Firma Zechbau die Haushaltsgrundlage für die freihändige Vergabe. Schließlich beschloss der Senat noch im Juli 1996 die freihändige Vergabe durch die HIBEG. Im übrigen schlugen sich diese Sicherheitsbelange im späteren Verlauf in einer eingehenden Überprüfung jedes mit der Baumaßnahme Befassten nieder.

Dennoch veranlasste der drohende Konflikt mit der durch die Architektenkammer Bremen eingeschaltete EU-Kommission das Wirtschaftsressort, aus Opportunitätsgründen unter anderem in Erinnerung an die den Bremer Vulkan betreffende Auseinandersetzung und nicht etwa aufgrund einer Änderung der eigenen Rechtsansicht von einer freihändigen Vergabe abzusehen. Um durch diese verfahrensmäßige Verzögerung dennoch so wenig Zeit wie möglich zu verlieren, wurde die Erstellung des Polizeipräsidiums nicht als haushaltsfinanzierte oder von der HIBEG kreditfinanzierte Bauleistung ausgeschrieben, sondern das gesamte Projekt wurde als Finanzierungsdienstleistung und zu finanzierende Baumaßnahme auf der Grundlage von funktionalen Leistungsbeschreibungen ausgeschrieben.

Die Ausschreibung wurde zunächst europaweit eingeschränkt vorgenommen, um die Bieter vor einer Versendung der unter anderem die Funktionale Leistungsbeschreibung beinhaltenden Ausschreibungsunterlagen zur Wahrung der Sicherheitsbelange überprüfen zu können. Schließlich wurden jedoch alle Bieter, die auf die Ausschreibung hin Interesse gezeigt hatten, im Verfahren berücksichtigt, so dass eine Einschränkung in Form der Vorabauswahl bestimmter Bieter nicht erfolgte. Diese letztlich gewählte Art der Ausschreibung entsprach geltendem Vergaberecht. Weder die zuvor sehr kritische Architektenkammer noch die Vergabepflichtstelle des

Landes Bremen noch die EU-Kommission sahen sich veranlasst, Einwände zu erheben. Auch die nicht zum Zuge gekommenen Bieter hielten rechtliche Schritte nicht für notwendig.

Die Prüfung der Hochbaumaßnahmen des neuen **Großmarkts** hat ergeben, dass auch hier das Vergaberecht eingehalten wurde.

Die zeitlich jüngste Maßnahme, die der Untersuchungsausschuss zu betrachten hatte, vollzog sich auf der Grundlage von inzwischen weitgehend kodifiziertem Recht, das nach Aussage der fachkundigen Zeugen bei großen Baumaßnahmen in der Regel Anlass zur rechtlichen Überprüfung durch Vergabekammern oder Gerichte bietet.

Auch beim Bau des Großmarktes wurden solche Überprüfungen von unterlegenen Bietern veranlasst. So hatte der Großmarkt als Vergabestelle beraten durch Rechtsanwalt Huflaender das Angebot der Bietergemeinschaft Wilbers & Gebr. Neumann zur Erstellung von Rohbauarbeiten nicht gewertet, weil die Firma nur einen geringen Eigenanteil der Bausausführung plante. Die Wertung dieses Angebotes wurde von Rechtsanwalt Huflaender unter Bezugnahme auf die damals einschlägige, wenn auch zahlenmäßig geringe Rechtsprechung abgelehnt. Deshalb wurde auch bei weiteren Vergabeeinheiten so verfahren. Wilbers & Gebr. Neumann gingen vor die Vergabekammer und bekamen überraschend Recht. Die Kammer sah den sehr hohen Fremdanteil am Angebot der Bietergemeinschaft Wilbers & Gebr. Neumann nicht als entscheidend an und wich damit von der Rechtsprechungspraxis anderer Vergabekammern und Gerichte ab. Der Großmarkt musste die Vergabe dieser Rohbauarbeiten an die Firma Zechbau widerrufen und neu – diesmal zugunsten Wilbers & Gebr. Neumann – vergeben. Inzwischen hat sich laut Zeugen die ursprünglich von der Großmarkt Bremen GmbH und ihrem Berater Herrn Rechtsanwalt Huflaender vertretene Rechtsauffassung als die herrschende Meinung gefestigt.

Auch hier wurden von den Verantwortlichen von vornherein qualifizierte externe Fachleute sowie auch die Vergabestelle beim Wirtschaftsressort für die Formalien und die Durchführung der stattfindenden Ausschreibung zu Rate gezogen, um ein transparentes, EU-konformes Vergabeverfahren zu gewährleisten und die vergaberechtlichen Besonderheiten für sich nutzen zu können.

#### b) Immobilienverkäufe

Die untersuchten Immobilienverkäufe wurden mit Ausnahme des Grundstückes Contrescarpe-Center alle ausgeschrieben. Die Ausschreibungs- und Vergabekriterien, richteten sich ebenso wie die Entscheidung, ob von einer Ausschreibung abgesehen werden sollte, danach, welche Vermarktung den größtmöglichen Erfolg für Bremen versprach.

Die öffentliche Hand bediente sich auch im Bereich der Veräußerung von öffentlichen Immobilien des Instrumentes der Ausschreibung, obwohl in diesem Bereich ein zur Ausschreibung verpflichtendes Vergaberecht nicht gilt. Rechtsverstöße kommen deshalb insoweit nicht in Betracht. Die allgemein geltenden Grundsätze des Willkür- und Diskriminierungsverbotes, der

Gleichbehandlung, Neutralität und Transparenz sind beachtet worden. Auch gegen interne Richtlinien wurde nicht verstoßen. Nach der verwaltungsinternen Richtlinie des Senators für Finanzen zur Vergabe von Fiskalgrundstücken vom 13.07.1990 (*Anlage Schreiben Bürger-schaftsverwaltung an PUA 19.04.02*) kann von der grundsätzlich vorgesehenen Ausschreibung von Grundstücksverkäufen abgesehen werden, sofern der Grundstücks- bzw. Vermögensaus-schuss einem freihändigen Verkauf zustimmt. Obendrein gilt diese Richtlinie ohnehin nicht, sofern es sich bei dem zu verkaufenden Grundstück wie bei den hier in Rede stehenden um ein gewerblich zu nutzendes Grundstück handelt. Sofern sich der Verkauf angesichts der Qualität der dort vorgesehenen Investition für Bremen vorteilhaft auswirkt, können solche Grundstücke freihändig verkauft werden. Immobilien der öffentlichen Hand dürfen entsprechend dem Wirt-schaftlichkeitsgrundsatz aus §§ 63, 64 LHO verkauft werden, wenn der Verkaufspreis dem für dieses Grundstück ermittelten Verkehrswert entspricht. Eine Ausschreibung kann demgegen-über eine Verbesserung des höchsten Kaufpreises zum Ergebnis haben, kann jedoch auch - und das ist am Beispiel des Investorengrundstückes auf dem Bahnhofsvorplatz deutlich gewor-den - zu einer Abwertung des zum Verkauf angebotenen Grundstückes führen.

Insgesamt ist auch bei den Verkaufsbemühungen durch die öffentliche Hand das Instrumentari-um rechtlich zulässiger Vermarktungsmöglichkeiten nach der jeweiligen Einschätzung, wie der größtmögliche Vorteil für Bremen zu erzielen sein werde, umfassend genutzt worden.

Das Investorengrundstück am **Bahnhofsvorplatz** ist, sobald sich die Verkaufsabsichten konkretisierten, das erste Mal im Herbst 1994 öffentlich ausgeschrieben worden. Diese Ausschreibung scheiterte, da das Höchstgebot weit unterhalb des durch das unabhängige Kataster- und Vermessungsamt ermittelten Verkehrswertes lag. Da eine nach der Landeshaushaltsordnung zulässige geringfügige Abweichung vom vorgegebenen Verkehrswert nicht mehr vorlag, konnte ein Zuschlag nicht erteilt werden. Im Rahmen der weiteren Vermarktungsbemühungen Bremens erfolgte im April 1998 eine zweite Ausschreibung, nachdem die Kataster- und Vermessungsverwaltung den Wert des - nunmehr auch neu zuge-schnittenen - Grundstückes neu ermittelt hatte. Auch diese Ausschreibung führte nicht zu einem gewünschten Ergebnis. Zwar übertraf das Höchstgebot den Verkehrswert. Der Höchstbietende war jedoch nicht in der Lage, eine erfolgreiche Investition und Vermarktung zu gewährleisten.

Nachdem zwei gesetzlich nicht geforderte Versuche gescheitert waren, nahm Bremen nach eingehender rechtlicher Beratung unter anderem durch eine renommierte externe Kanzlei von einer weiteren Ausschreibung Abstand.

Trotz der aus den gescheiterten Ausschreibungen resultierenden desolaten Vermarktungs-chancen erklärte sich Ende des Jahres 2001 eine Investorengruppe zum Kauf des Investoren-grundstückes am Bahnhofsvorplatz und dortiger Investition bereit. Aufgrund entsprechender Beschlüsse des Senats und der Stadtbürgerschaft sollte daraufhin entsprechend der Rechtsla-ge das Investorengrundstück freihändig zum Verkehrswert verkauft werden.

Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass eine erneute Ausschreibung weitere Investoren hätte gewinnen können.

Die Stadt Bremen, für die die HIBEG im Dezember 1997 treuhänderisch das Eigentum am **Siemens-Hochhaus** erwarb, hatte zunächst nicht beabsichtigt, diese Immobilie wieder zu verkaufen. Ein Verkauf erschien angesichts der seinerzeit erfolglosen Vermarktungsbemühungen der Siemens AG unwahrscheinlich.

Als der öffentlichen Hand jedoch zwei Jahre später ein lukratives Kaufangebot unterbreitet wurde, entschloss sich der Senat, der Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) als Nachfolgegesellschaft der HIBEG einen Verkaufsauftrag zu erteilen. Die hierdurch erlangte Medienöffentlichkeit brachte weitere, ebenfalls nicht erwartete Kaufangebote, so dass sich die BIG entschloss, zwischen den Interessenten eine beschränkte Ausschreibung durchzuführen. Das war rechtlich nicht erforderlich, versprach aber zunächst die Erzielung eines höheren Kaufpreises. Ergebnis der Ausschreibung war jedoch entgegen diesen Erwartungen, dass das ursprünglich den Wettbewerb auslösende Angebot der Firma Zechbau auch das Höchstgebot war, so dass schließlich im November 2000 mit diesem Bieter ein Kaufvertrag geschlossen wurde.

Anhaltspunkte, dass bei der rechtlichen Gestaltung der Übereignung des Siemens-Hochhauses von rechtlichen Vorgaben abgewichen wurde, haben sich nicht ergeben.

Bei der Vermarktung des **Contrescarpe-Centers** bestand zunächst Einigkeit, das Grundstück auszuschreiben, was auch so vom Vermögensausschuss beschlossen worden war. Ein schneller Verkauf war aufgrund der planungs- und eigentumsrechtlichen Situation ohnehin zu Beginn der Vermarktungsüberlegungen Mitte des Jahres 1997 nicht möglich.

Bevor die zunächst beabsichtigte Ausschreibung konkretisiert worden war, meldeten sich aufgrund der Presseberichterstattung drei Investoren. Das erste Angebot war aufgrund des engen Zeitrahmens, den der Bieter voraussetzte, zeitlich nicht realisierbar. Mit den beiden weiteren lagen hochwertige und belastbare Angebote für Investitionsvorhaben vor. Dass sich trotz breiter öffentlicher Diskussion lediglich drei Interessenten gemeldet hatten, führte schließlich zusammen mit den Erfahrungen mit der Vermarktung des Investorengrundstückes am Bahnhofsvorplatz dazu, dass der Vermögensausschuss erneut mit der Angelegenheit befasst wurde. Er beschloss auch im Hinblick auf die Qualität der vorgelegten Angebote den freihändigen Verkauf des Grundstückes an den Bieter mit dem attraktiveren Investitionskonzept und hob damit inzident seine vorherige Entscheidung auf.

Auch dieses Grundstück ist im Einklang mit rechtlichen Vorschriften aufgrund einer Entscheidung der zuständigen Gremien verkauft worden.

Der Verkauf des **Polizeihauses Am Wall** ist ebenfalls das Ergebnis einer öffentlichen Ausschreibung. Nach eingehender Beratung und Prüfung in der Verwaltung ist eine Ausschreibung nicht nach Höchstgebot, sondern bezogen auf das attraktivste Nutzungskonzept und die Quali-

tät der Investition vorgenommen worden. Diese Entscheidung ist im breiten Kreis in der Verwaltung und in den politischen Gremien diskutiert worden. In öffentlicher Beiratssitzung gab es keine Kritik daran, dass der Senat nicht das Alternativangebot mit dem höheren Preis berücksichtigen wollte, sondern daran, dass der Zuschlag nicht zugleich eine Entscheidung über die Unterbringung der Zentralbibliothek im Polizeihaus bedeutete, da nicht dasjenige der zwei Angebote der Firma Zechbau angenommen werden sollte, das im Wesentlichen die Stadtbibliothek als öffentliche Mieterin vorsah und damit zugleich eine neue Heimstatt für die Zentralbibliothek versprach. Auch in der Bürgerschaft war es dieser Punkt, der die heftige Gegenwehr der grünen Oppositionsfraktion hervorrief. Kritik an dem vermeintlichen Verzicht auf höhere Einnahmen durch den Verkauf an den Alternativbieter „Weser-Wohn-Bau“ wurde von keiner Seite geführt. Vielmehr wurde kritisiert, dass durch die Vergabeentscheidung keine Festlegung auf die Unterbringung der Zentralbibliothek im Polizeihaus erfolgte.

Die Wirtschaftlichkeit der Angebote richtete sich nicht allein nach betriebswirtschaftlichen, sondern auch nach wirtschaftsstrukturpolitischen Erwägungen. Insofern war die vorgenommene Ausschreibung das zur Verwirklichung bremischer Interessen am besten geeignete Instrument.

Es haben sich insoweit keinerlei Anhaltspunkte für eine Abweichung von gesetzlichen Vorgaben erkennen lassen.

## **2) Koppelungsabreden**

Dem Vorwurf, der Senat habe zugunsten eines bestimmten Investors verschiedene Vergaben aneinander „gekoppelt“, ist der Ausschuss in seiner Zeugenbefragung umfassend nachgegangen. Dabei war zunächst festzustellen, dass es einen einheitlichen Sprachgebrauch zur Verwendung des Begriffs „Koppelung“ nicht gab.

Koppelungsabreden im Sinne der Verbindung mehrerer Abreden zu einer insgesamt verbindlichen Vereinbarung sind bei den untersuchten Projekten nach den Feststellungen des Ausschusses in zwei Formen im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben getroffen worden.

Zum einen war der Verkauf des Polizeihauses Am Wall mit dem Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne zunächst in der Weise verbunden, dass der Kaufpreis als Finanzierungsbaustein für das neue Polizeipräsidium in die Gremienbeschlüsse eingestellt wurde. Diese Form der haushaltstechnischen Verbindung zweier Vorhaben der öffentlichen Hand entspricht der Rechtslage. Daneben liegt als tatsächliche Verbindung auf der Hand, dass es hier nur zweckmäßig war, das Polizeihaus Am Wall solange nicht zur Umnutzung freizugeben und damit an den Käufer liefern zu können, bis die Fertigstellung des neuen Polizeipräsidiums den Umzug der Polizeibehörden dorthin ermöglichte.

Zum anderen wurden Koppelungsabreden in der Form getroffen, dass im Rahmen eines Projektes der Verkauf eines Grundstückes an die Umsetzung einer bestimmten Investition auf die-

sem Grundstück gebunden wurde. Mit einer solchen Vereinbarung sicherte Bremen die Verwirklichung sowohl stadtplanerisch und städtebaulich als auch wirtschaftsstrukturpolitisch wirksamer Maßnahmen. Dies war bezüglich des Investorengrundstückes am Bahnhofsvorplatz beabsichtigt, ohne dass jedoch bislang - aufgrund des noch nicht erfolgten Verkaufes - eine solche Vereinbarung geschlossen werden konnte. Bezüglich des Contrescarpe-Centers und des Polizeihauses Am Wall ist diese vertragliche Konstruktion realisiert worden.

Der Erwerber des Contrescarpe-Centers verpflichtete sich kaufvertraglich, das Grundstück nach Durchführung eines Architektenwettbewerbes mit einem hochwertigen Büro- und Geschäftshaus zu bebauen. Des weiteren sicherte er in Form des „letter of intent“ die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in Bremen zu. Während inzwischen nach aktuellen Medienberichten bereits zusätzliche Arbeitsplätze in Bremen geschaffen wurden, steht die weitere Umnutzung des Grundstückes noch aus.

Anhand des der Vergabe des Polizeihauses zugrundeliegenden und den Erwerber somit bindenden Nutzungskonzeptes verpflichtete sich dieser kaufvertraglich zur Durchführung entsprechender Baumaßnahmen.

Weitere Koppelungsabreden, etwa in Gestalt von Kompensationsgeschäften oder verdeckten Investitionsförderungen, sind nicht getroffen worden. Insbesondere hat der Ausschuss nicht feststellen können, dass der Verkauf des Polizeihauses Am Wall durch die Erteilung des Bauauftrages für den Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne kompensiert werden sollte. Hier wurden zwei voneinander unabhängige ausschreibungsverfahren durchgeführt, bei denen der Zuschlag jeweils auf das für Bremen günstigste Angebot erteilt wurde.

Sofern der im Einsetzungsbeschluss genannte Begriff der Koppelungsabrede als rechtlich unzulässige Form einer Vereinbarung verstanden wird, haben sich für solche Abreden keine Anhaltspunkte ergeben.

### **3) Wertermittlungen**

Die dem Untersuchungsausschuss aufgebene Prüfung von Hintergründen fehlender oder mangelhafter Wertermittlungen für Immobilienkaufgeschäfte hat keine Beanstandungen ergeben.

Den Verkäufen von Immobilien der öffentlichen Hand liegen in der Regel Wertermittlungen zugrunde. Diese wurden und werden durch die Kataster- und Vermessungsverwaltung (jetzt GeoInfo) angefertigt. Bei den vom Untersuchungsausschuss geprüften Projekten wurden sie vom damaligen Amtsleiter Prof. Dr. Lucht an die Liegenschaftsverwaltung des Finanzressorts und weiter an die für das operative Immobiliengeschäft zuständige Gesellschaft übersandt. Die Kataster- und Vermessungsverwaltung arbeitet heute wie damals als unabhängige Grundstücksbewertungsinstanz, die weder von Kaufinteressenten noch durch die bremische Exekutive beeinflussbar war und ist.



Von diesen Bewertungen ist in keinem Falle abgewichen worden.

Allerdings ist anhand der Entwicklung der Vermarktung des Investorengrundstückes am Bahnhofsvorplatz deutlich geworden, dass der hier ermittelte Wert durch die sich aus der veränderten Planung des gesamten südlichen Bahnhofsbereichs und aus den Ausschreibungen entwickelnden Dynamik überholt wurde und dementsprechend eine Neubewertung durch die Kataster- und Vermessungsverwaltung notwendig war. Zudem handelte es sich um ein einzigartiges Grundstück ohne entsprechendes Vergleichsobjekt, was eine Bewertung von Anfang an als schwierig gestaltete.

#### 4) Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Vorhabens wurde bei den untersuchten Projekten geprüft, wenn auch in unterschiedlicher Weise. Allerdings flossen in diese Bewertung nicht allein betriebswirtschaftliche und finanzökonomische Aspekte mit ein. Das jeweilige Projekt wurde vielmehr stets auch unter regionalwirtschaftlichen und strukturpolitischen Gesichtspunkten betrachtet, da ein allein betriebswirtschaftlicher Ansatz die Gesamtinteressen Bremens nicht ausreichend berücksichtigen kann und daher oftmals zu kurz greift. Bei keinem Vorhaben wurde unter diesen Prämissen festgestellt, dass es unwirtschaftlich war.

Zunächst stellen auch die o.g. Wertermittlungen die Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines beabsichtigten Grundstücksverkaufes dar, so dass bei Vorliegen einer solchen Wertermittlung und Übereinstimmung des angebotenen Kaufpreises mit dieser die haushaltsrechtliche Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gegeben ist. Solche Ermittlungen lagen beim Polizeihaus Am Wall, beim Contrescarpe-Center und beim Bahnhofsvorplatz vor. Daran hatte sich die Verwaltung zu orientieren.

Die Wirtschaftlichkeit des Ankaufes gegenüber einer Anmietung des **Siemens-Hochhauses** durch die insoweit treuhänderisch für Bremen handelnde HIBEG wurde durch das Finanzressort entsprechend § 7 LHO überprüft und bejaht.

Die Nutzung des Siemens-Hochhauses durch den „Konzern Bremen“ war darüber hinaus aus wirtschaftsstrukturpolitischen Erwägungen notwendig. Zwar konnte wohl nicht davon ausgegangen werden, dass der Elektronikkonzern Bremen ganz verlassen würde, wenn es zu einer Übernahme des Hochhauses nicht käme. Es wurde jedoch deutlich, dass alle Beteiligten davon ausgehen mussten, dass eine Weiterentwicklung des Standortes Bremen der Firma Siemens als hochwertiges Technologieunternehmen gefährdet worden wäre, wenn es nicht zur Ansiedlung im Technologiepark bei gleichzeitiger Abnahme des Hochhauses gekommen wäre. In der Folge hätte dies bremische Arbeitsplätze bedroht und den Wirtschaftsstandort Bremen nachhaltig verunsichert.

Ein Weiterverkauf des Hochhauses durch Bremen war zunächst nicht beabsichtigt. Als schließlich das konkrete Kaufangebot durch Zechbau vorgelegt wurde, und der gebotene Kaufpreis erheblich höher war als der zwei Jahre zuvor durch die HIBEG gezahlte, wurde die Wirtschaftlichkeit des Verkaufes zunächst nicht erneut nach Maßgabe der Landeshaushaltsordnung überprüft. Dies ist durch den Rechnungshof mit der Begründung moniert worden, wer eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 7 LHO unterlasse, handele fahrlässig im Hinblick auf die Möglichkeit der Verursachung eines finanziellen Schadens für Bremen. Der Rechnungshof hat jedoch konkret keinen Schaden durch den Verkauf des Siemenshochhauses an Zechbau ausgemacht.

Im Verlaufe von Ausschreibung und Verkaufsverhandlungen prüfte die BIG unter Betrachtung der eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten und der Auswirkungen der entsprechenden Verträge auf den eigenen Finanzhaushalt, ob sie ein ebenso attraktives Angebot unterbreiten konnte wie die meistbietende Firma Zechbau. Sie verneinte das, nicht zuletzt wegen der mit der Bausubstanz verbundenen Risiken. Ein Verkauf war demnach in seinen finanzwirtschaftlichen Auswirkungen vorteilhafter als die ursprüngliche Eigentumslage. Insofern wurde auch die Wirtschaftlichkeit des Verkaufes des Siemens-Hochhauses überprüft. Die Richtigkeit dieser Berechnung bestätigt sich nunmehr angesichts von Mängeln wie z.B. der Sanierungsbedürftigkeit der Klimaanlage, die aufgrund des Verkaufes nicht zu Lasten Bremens, sondern zu Lasten der Eigentümerin zu beheben ist.

Auch das Vorhaben, im Siemenshochhaus Behörden anzusiedeln, ist auf seine Wirtschaftlichkeit hin überprüft worden. Neben der regionalwirtschaftlichen Notwendigkeit, eine Teilabwanderung der Firma Siemens aus Bremen zu verhindern, stand für das Wirtschaftsressort die Umsiedlung von Behörden aus attraktiven Innenstadtlagen an die Peripherie der Innenstadt nicht minder als Ziel über dem Ankauf. Bei der Entwicklung des Belegungskonzeptes waren unterschiedliche Ziele in Einklang zu bringen. Im Interesse des Finanzressorts, das das Siemenshochhaus als „McKinsey-Modellprojekt“ verstand, lag vorrangig die finanzielle Optimierung. Hier bestanden in erster Linie Bestrebungen, das Siemenshochhaus zu nutzen, um Einsparungen durch Verkauf und Abmietung von durch Behörden genutzten hochwertigen Innenstadtimmobilien zu erzielen. Das Wirtschaftsressort verfolgte demgegenüber zusätzlich das Ziel, das Siemenshochhaus zur Aufwertung des Bahnhofsareals im Rahmen von wirtschaftsstrukturpolitischen Maßnahmen zu nutzen. Darüber hinaus bestanden bei den umzusiedelnden Behörden zunächst einige Bedenken gegen den Umzug. Letztlich wurde jedoch eine Lösung gefunden, die all diese Belange zu vereinen suchte, insbesondere die bei der Nutzungsdebatte im wesentlichen von Wirtschaftsressort vertretenen, dem Ankauf der Immobilie ursprünglich zugrundeliegenden Ziele verwirklichte und trotzdem den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu wahren versprach.

Die Veränderung der tatsächlichen bremischen Immobilienmarktverhältnisse, insbesondere, dass sich die beabsichtigte Abmietung und der beabsichtigte Verkauf heute nicht in der u-

sprünglich geplanten Weise zu verwirklichen sind und damit aufgrund der Dynamik des noch laufenden Prozesses der räumlichen Behördenumstrukturierung eine betriebswirtschaftliche Analyse der Umsiedlung anders ausfallen könnte, war zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar. Die vordringlich maßgeblichen wirtschaftsstrukturpolitischen Gründe für die Nutzung des Siemenshochhauses durch Bremen, vor allem die Sicherung des Standortes, haben sich jedoch als tragfähig herausgestellt.

Beim Umbau der **Lettow-Vorbeck-Kaserne** zum neuen Polizeipräsidium wurde die Wirtschaftlichkeit durch die vorgenommene Ausschreibung gewährleistet. Der Auftrag für die Finanzierung und Durchführung des Umbaus wurde nach Durchführung eines Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens an diejenige Firma vergeben, die nach den umfassenden Vergleichsberechnungen der von der Vergabestelle beauftragten FIDES zwischen den nach einer entsprechenden Prüfung auch baufachlich vergleichbaren Angeboten das für die Vergabestelle wirtschaftlichste Angebot abgegeben hatte.

Im übrigen kann darauf hingewiesen werden, dass der Umzug auch notwendig wurde, weil sich für viele der betroffenen Behörden die Bedingungen in den bisherigen Räumlichkeiten als nahezu untragbar erwiesen. Das Polizeigewahrsam in der Ostertorwache stellt sich nur als prominentes und sogar gerichtsbekanntes Beispiel dar.

Nachdem die HIBEG eine Vergabeentscheidung zugunsten des wirtschaftlichsten Angebotes getroffen hatte, änderten sich die steuerlichen Rahmenbedingungen für das allen auf die Ausschreibung abgegebenen Angeboten zugrundeliegende Finanzierungsmodell. Für diesen Fall sahen alle Angebote eine entsprechende Modifikation der vertraglichen Gestaltung und Umsetzung des ausgeschriebenen Auftrages, insbesondere eine Erhöhung der Finanzierungskosten für die Auftraggeberin vor. Dieser Vorbehalt, den das wirtschaftlichste Angebot ebenso wie die anderen Angebote enthielt, musste nun Anwendung finden. Der HIBEG gelang es jedoch, durch weitere Verhandlungen mit dem Bieter, dem der Zuschlag erteilt worden war, Konditionen zu erreichen, die gegenüber den ursprünglich von allen Bietern für den Eintritt des Vorbehaltes vorgesehenen erheblich günstiger waren. Obwohl also aus den geschilderten Gründen die letztlich gewählte vertragliche Konstruktion der Umsetzung der Vergabeentscheidung nicht dem ausgeschriebenen Modell entsprach, änderte sich am Verhältnis der einzelnen Angebote in ihrer Rangfolge nichts.

Der Umbau der **Ostkurve** des Weserstadions war ausgesprochen kostengünstig. Das ergibt sich nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses insbesondere wegen der umfassenden und qualifizierten Kostenkontrolle sowie den harten Nachverhandlungen hinsichtlich des Leistungsumfanges durch Herrn Mellenthin. Von Zeugen ist die Ostkurve eingeordnet worden in die übrigen Umbaumaßnahmen mit der Überzeugung, es sei ein „Schmuckkästchen“ entstanden. Dabei sind Vergleichsfinanzierungen aus anderen Städten referiert worden, die um ein Vielfaches höher lagen als der Betrag, der ins Weser-Stadion geflossen ist.

Auch beim **Großmarkt**neubau wurde die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme durch das durchgeführte, umfangreiche und komplexe Ausschreibungs- und Vergabeverfahren gewährleistet.

## 5) Anmietungen durch die öffentliche Hand

Mietverträge der öffentlichen Hand mit privaten Immobilieneigentümern bestehen zum einen beim Polizeihaus hinsichtlich der Zentralbibliothek, dem Innenstadtrevier und dem Verkehrsbau. Zum anderen ist das Siemenshochhaus als Behördenhochhaus insgesamt von Bremen angemietet worden.

Die untersuchten Mietverträge weichen weder von rechtlichen noch von politischen Vorgaben ab. Gremienbeschlüsse sind eingehalten worden. Sie sind das Ergebnis eines umfangreichen Verhandlungsprozesses, in dem die vertraglichen Konditionen und ihre Vereinbarkeit mit bremsenden Interessen sowohl durch die Bedarfsträger als auch durch das Finanzressort und die GBI immer wieder durchdacht und geprüft wurden. Der Rahmen in Form von haushaltsgesetzlichen Vorgaben und grundsätzlichen Beschlüssen im Hinblick auf Anmietung und Nutzung der Immobilien wurde vom Parlament und seinen Ausschüssen bestimmt.

Ausschlaggebend beim Verkauf des **Polizeihauses Am Wall** war das Nutzungskonzept des Investors. Es sollte gewährleisten, dass diese schwierige Immobilie nicht zur Investitionsruine, sondern zum Trittstein zwischen Innenstadt und Ostertor würde. Dieser Aufgabe wurde das von der Firma Weser-Wohnbau vorgelegte Angebot, das im wesentlichen Wohnnutzung vorsah, nicht gerecht. Notwendig waren hierfür vielmehr andere Nutzungen, die sich als Frequenzbringer auswirkten. Solche Frequenzbringer hatte die Firma Zech sowohl in ihrem ersten Konzept, aufgrund dessen der Verkaufszuschlag erteilt wurde, als auch in dem nunmehr umgesetzten Konzept in Form der Stadtbibliothek bzw. der Zentralbibliothek vorgesehen. Die Abweichungen vom ursprünglichen Konzept haben sich dementsprechend nicht auf die Funktionalität des Konzeptes ausgewirkt.

Von rechtlichen Rahmenbedingungen ist bei der Anmietung für die Zentralbibliothek nicht abgewichen worden, da auch das geänderte Nutzungskonzept von den Ausschreibungs- und damit Zuschlagskriterien getragen wird.

Sowohl das Nutzungskonzept für das Polizeihaus als auch der Standort der zukünftigen Zentralbibliothek waren Gegenstand von parlamentarischen Beratungen und entsprechenden Gremienbeschlüssen. Da für die Stadt entsprechend dem parlamentarischen Auftrag Verhandlungen über einen potentiellen Standort für die Zentralbibliothek nur mit einem verbindlichen Verhandlungspartner wie dem Eigentümer des Standortes von Interesse sein konnten, sind diese Verhandlungen ernsthaft erst aufgenommen worden, nachdem im Vergabeverfahren eine Verkaufsentscheidung bezüglich des Polizeihauses zugunsten der Firma Zechbau getroffen wor-

den war. Das nunmehr abgeschlossene Vertragswerk hat auch die zugrundeliegenden Gremienentscheidungen konsequent umgesetzt.

Die Unterbringung des Zentralrechners im Polizeihaus war Vergabebedingung.

Für das zunächst aus dem Polizeihaus umzusiedelnde Innenstadttrevier wurden mehrere Standorte eingehend überprüft. Es stellte sich heraus, dass die Anmietung eines Teils des Polizeihauses für dieses Revier die für Bremen günstigste Lösung darstellt und dementsprechend verwirklicht werden sollte. Abweichungen von rechtlichen oder Gremienvorgaben liegen diesbezüglich ebensowenig vor wie unzulässige Einflussnahmen durch den Investor.

Die Anmietung des **Siemens-Hochhauses** als Behördenhochhaus war bereits Bestandteil der Planungen, die Immobilie zur Entlastung der Firma Siemens in strukturpolitischem Interesse Bremens durch die HIBEG erwerben zu lassen. Der Mietvertrag sollte mit dem Eigentümer, also zunächst der HIBEG, abgeschlossen werden. Als dann die Firma Zechbau Kaufinteresse bekundete, wurden die noch nicht abgeschlossenen Mietverträge mit Zechbau nochmals zugunsten Bremens nachverhandelt. Das Belegungskonzept wurde ebenso wie die Vertragsbedingungen vom Senat beschlossen. Die Bürgerschaft wurde über die jeweils aktuellen Entwicklungen sowohl des Belegungskonzeptes als auch der Vertragsgestaltung sowie über das entsprechende Ergebnis informiert. Weder von den Senatsbeschlüssen noch von den der Bürgerschaft mitgeteilten Vertragsbedingungen wurde abgewichen.

Die Erarbeitung und mietvertragliche Umsetzung des Nutzungskonzeptes für das Behördenhochhaus stellen sich als transparent und durch die Gremien nachvollziehbar dar. Rechtsverstöße hat es nicht gegeben.

Insgesamt ist festzustellen, dass für die Anmietungen sachliche Gründe im Interesse Bremens ausschlaggebend waren. Anhaltspunkte für die Absicht, dem Investor hierdurch Vorteile zu verschaffen, haben sich nicht ergeben.

## **II. Politisch-administrative Verantwortung des Senats für Einflussnahmen auf Vergabeentscheidungen (Kauf, Verkauf, Auftrags- und Dienstleistungsvergabe)**

Der Ausschuss hatte ausdrücklich auch den Auftrag, zu untersuchen, ob möglicherweise Vergabeentscheidungen beeinflusst wurden und ob in diesem Zusammenhang Anhaltspunkte für unzulässige Einflussnahmen zu finden waren. Letzteres ist auch Gegenstand der Strafverfahren. Als Kontrollinstrument des Parlamentes gegenüber der Verwaltung und insbesondere der verantwortlichen Regierung oblag dem Ausschuss vor allem die Untersuchung, ob und inwieweit durch den Senat verantwortete Beeinflussungen von Vergabeentscheidungen vorliegen, ob solche systematisch in den Strukturen der Exekutive angelegt sind und inwieweit sich mögliches individuelles Fehlverhalten durch Desinformation der Gremien ausgewirkt haben könnte.

### Gewährung von Vorteilen

Der Ausschuss hat festgestellt, dass in Bremen kein System unzulässiger Einflussnahme besteht. Auf politische Entscheidungsträger selbst ist kein entsprechender Einfluss ausgeübt worden. In Einzelfällen bestand der Verdacht einer unzulässigen Einflussnahme auf Verwaltungsangehörige, der in keinem Fall die Ressortspitze, sondern lediglich die Verwaltungsebene betraf. Insbesondere beim Verdacht gegen Herrn Prof. Dr. Zantke, gegen den im übrigen inzwischen Anklage durch die Staatsanwaltschaft erhoben wurde, ist durch die zuständige Ressortspitze adäquat reagiert worden, indem Vorwürfe zunächst so weit behördenintern möglich aufgeklärt und sodann unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen wie Suspendierung und Verdachtskündigung getroffen wurden.

Für eine politische Verstrickung in der Weise, dass Einflussnahmen auf Entscheidungsträger durch den Senat gefördert und gedeckt würden, gibt es noch nicht einmal Anhaltspunkte.

Ein Schwerpunkt der Beweiserhebung des Ausschusses lag auf der Frage, ob Vertretern der Verwaltung Vorteile von privater Seite gewährt wurden. Die Beweisaufnahme hat die - vorläufigen - Erkenntnisse der Staatsanwaltschaft nicht widerlegt. Der Ausschuss hat keine weiteren Erkenntnisse über die der Staatsanwaltschaft hinaus erlangt.

Im übrigen hat sich abgesehen von wenigen zu feierlichen Anlässen überreichten Flaschen, Kalendern oder Büchern der schon im Einsetzungsbeschluss geäußerte Verdacht, es könnten Behördenvertretern Vorteile von Privaten gewährt worden sein, nicht bestätigt.

Die von der Staatsanwaltschaft vermutete Gewährung von Vorteilen durch die Privatwirtschaft und die damit möglicherweise erwartete Einflussnahme auf Vergabeentscheidungen konnten in Beeinflussung der abschließenden Entscheidung jedoch nicht erfolgreich sein. Die Frage, ob die Argumentation zugunsten der freihändigen Vergabe des Bauauftrages für das neue Polizeipräsidium auf dem Gebiet der Lettow-Vorbeck Kaserne seitens Herrn Prof. Dr. Zantke seiner sonst vertretenen Auffassung zuwiderlief, musste für die vorliegende Bewertung nicht abschließend geklärt werden, da sich diese Äußerungen aufgrund des komplexen Abstimmungsverfahrens nicht im Ergebnis niederschlugen. Auch bei der Beurteilung der verschiedenen Nutzungskonzepte für das Polizeihaus am Wall war die Meinung Herrn Prof. Zantkes lediglich eine Stimme unter vielen. Sowohl die Verkaufsentscheidung als auch die Festlegung auf das Nutzungskonzept erfolgte im Rahmen eines umfassenden, durch Gremienentscheidungen und massiven öffentlichen Druck insbesondere aus der Stadtteilpolitik begleiteten Verfahrens. Auch die Vergabe des Bauauftrages für die Ostkurvensanierung erfolgte als Abschluss eines von zwei Privaten begonnenen, laufend überaus öffentlich diskutierten Prozesses unter kritischer und stringenter Überprüfung durch Herrn Mellenthin, so dass weder durch den Geschäftsführer der BSF noch durch seine Mitarbeiter hierauf entscheidend Einfluss ausgeübt hätte werden können.

Abschließend ist also durch den Ausschuss zu konstatieren, dass die den Gegenstand der Untersuchung bildenden Entscheidungen letztlich immer als Ergebnis eines transparenten Prozesses und entsprechend den Vorgaben der Gremien und der rechtlichen Rahmenbedingungen

getroffen wurden und eine entscheidende Einflussnahme auf diese Entscheidungen durch die Gewährung von Vorteilen auszuschließen ist.

#### Frühes Einbeziehen privater Investoren

Sämtliche von den zuständigen Gremien getroffenen Entscheidungen bezüglich der untersuchten Vorhaben sind in komplexen Verfahrensabläufen unter Einbindung möglichst aller potentiell Betroffenen vorbereitet worden. Beteiligt waren an den vorbereitenden Gesprächen zur Erörterung machbarer Vorhaben und Alternativen neben Vertretern der bremischen Verwaltung aus Behörden und Eigengesellschaften zuweilen auch private Projektentwickler und Investoren. Ihnen muss jeweils klar gewesen sein, dass verbindliche Zusagen im Vorbereitungsstadium nicht gemacht werden konnten und Planungen dementsprechend auf eigenes Risiko erfolgen mussten. Obwohl die Informationen zu den betreffenden Bauvorhaben durch die Medienberichterstattung bereits frühzeitig öffentlich zugänglich waren, haben allerdings nur wenige Investoren entsprechende Eigeninitiative gezeigt.

Sowohl in diesem Zusammenhang als auch generell ist im Rahmen der Untersuchung die Bedeutung von Kontakten zu privaten Investoren deutlich geworden. Diese sind erforderlich, um innovative Anregungen der Privatwirtschaft im Hinblick auf interessante Projekte aufgreifen und deren Planungsressourcen nutzen zu können. Diese Verbindungen zwischen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft können die Verwirklichung solcher im Interesse Bremens liegender Vorhaben ermöglichen und vorantreiben. Überdies ist gerade Bremen gehalten, potentielle Investoren für interessante Projekte zu gewinnen.

Dabei ist nicht zu verkennen, dass sich von Herrn Bürgermeister Perschau sogenannte „Präferenzkorridore“ ergeben können. Das muss dann als zulässig gelten, wenn, wie die Feststellungen des Untersuchungsausschusses zeigen, die Einbeziehung Privater in offener Form geschieht. Die zuständigen Gremien sind über diese Einbeziehung jeweils in der das Vorhaben betreffenden Entscheidungsgrundlage informiert worden und haben sodann ihre Entscheidungen getroffen.

#### Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher Aspekte

Deutlich geworden ist dem Ausschuss weiter das Bestreben sowohl der senatorischen Behörden und der nachgeordneten Dienststellen und Eigenbetriebe als auch der Parlamentarier, regionalwirtschaftliche Aspekte besonders zu beachten.

Sowohl die jeweilige Vergabestelle als auch die Vergabeprüfstelle ist im Verlaufe von Planungen ebenso wie eines Vergabeverfahrens gebeten worden, auch den Aspekt der Förderung bremischer Unternehmen zu bedenken. In keinem Fall ist diese Bitte jedoch verbunden worden mit der Aufforderung, diesen Gesichtspunkt notfalls contra legem durchzusetzen oder die Angebotsprüfung im Hinblick auf einen ganz bestimmten Unternehmer vorzunehmen.

Auch hier bleibt zu konstatieren, dass die Entscheidungen für das jeweils betreffende Vorhaben durch die in bremischem Interesse handelnden zuständigen Gremien getroffen und von sachlichen Erwägungen getragen waren. Weder war eine erfolgte Einflussnahme ausschlaggebend noch bestand die Absicht, einem (bestimmten) Investor hierdurch Vorteile zu verschaffen.

Der Einsatz von Politik und bremischen Parlamentariern für bremische Belange im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ist gerade wünschenswert und muss begrüßt werden, da dieser Einsatz in besonderem Maße dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer bremischer Arbeitsplätze gilt.

### **III. Finanzieller Schaden für Bremen**

Der Ausschuss ist den finanziellen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahmen nachgegangen. Hierbei hat der Ausschuss auch die oben dargestellten jeweils aktuell vorgenommenen Überprüfungen der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen durch die betroffenen Ressorts nachvollziehen können. Er hat festgestellt, dass keine Nachteile für Bremen entstanden sind.

Dem steht nicht entgegen, dass zuweilen aufgrund der damaligen Verhältnisse prognostizierte Entwicklungen, zum Beispiel des Immobilienmarktes, einen anderen, zum jeweiligen Zeitpunkt nicht vorauszusehenden Verlauf genommen haben. Dies betrifft insbesondere den Verkaufswert des Investorengrundstückes am Bahnhofsvorplatz und die Möglichkeiten, durch die Anmietung des Siemenshochhauses als Behördenhochhaus hochwertige Innenstadtimmobilien verkaufen und abmieten zu können. Solche Entwicklungen sind im wesentlichen den langen Zeitspannen, in denen die Projekte bearbeitet wurden, und den sich innerhalb dieser Zeiträume ergebenden Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschuldet. Die damaligen Voraussagen wurden jedoch auf belastbarer Grundlage getroffen und konnten daher als realistische Basis für die sodann getroffenen Entscheidungen dienen.

Obwohl die Vorgehensweise der öffentlichen Hand bei Immobiliengeschäften also wenig schadensgeneigt ist, so ist sie doch hinsichtlich der Wirkungen für den Haushalt in bestimmten Bereichen wie im Folgenden anhand der einzelnen Projekte dargestellt weiter optimierbar, etwa im Bereich der Verhandlung von Miet- und Kaufverträgen bei der Dauer der Mietverträge, der Indexierung des Mietzinses, bei Zahlungsfristen für die privaten Käufer bzw. Investoren und Regelungen für den Fall des (teilweisen) Scheiterns der Verträge.

#### **1) bei (an Verkauf anschließenden) Mietverträgen**

In die Verhandlungen über die Mietverträge Bremens mit Privaten sind die Bedarfsträger ebenso wie die zuständigen Eigengesellschaften und das Finanzressort eingebunden worden. Über die Verhandlungsergebnisse wurde das Parlament umfassend informiert.



Der Mietvertrag zwischen der Stadtbibliothek Bremen und der Firma Zechbau über Teile des **Polizeihauses Am Wall** zur Nutzung durch die Zentralbibliothek ist zwischen der Firma Zechbau und der Geschäftsführung der GBI unter Einbeziehung von Vertretern des Finanzressorts unter generellen Vorgaben durch das Parlament verhandelt worden. Zunächst hatte die GBI im Auftrag des Senats Verhandlungen mit der Firma Zechbau über einen Mietvertrag für Zentralbibliothek und Volkshochschule aufgenommen. Da aufgrund der unzureichend geklärten Finanzierung eine verbindliche Anmietungsentscheidung noch nicht möglich war, wurden jedoch vorerst keine Ergebnisse in Form eines Vertragsschlusses erzielt. Nachdem sich dann der Senat in Übereinstimmung mit der parlamentarischen Meinung im August 2000 für eine Zentralbibliothek ohne gleichzeitige Unterbringung der Volkshochschule im Polizeihaus entschieden hatte, wurden die Mietvertragsverhandlungen - nunmehr bezogen nur noch auf die Zentralbibliothek - wieder aufgenommen. Grundlage dieser Verhandlungen war also zum einen die verbindliche Standortentscheidung, die i.ü. die Verhandlungen für Bremen erschwerte, zum anderen die bereits erzielten Zwischenergebnisse der bisher geführten Gespräche. Vorabsprachen mit der Firma Zechbau über die Anmietung oder über vertragliche Regelungen wie Miethöhe und -dauer existierten zu keinem Zeitpunkt. Die in diesem Rahmen erzielten Vertragskonditionen stellen möglicherweise nicht den günstigsten Mietvertrag Bremens dar. Unter den gegebenen Bedingungen war eine Verbesserung jedoch kaum zu erreichen, eine indirekte Subventionierung des Vermieters ist nicht erkennbar. Im Endeffekt ist allerdings dieses Ergebnis in Bezug auf die Miethöhe zusätzlich noch durch Eigenleistungen der Stadtbibliothek verbessert worden.

Die Anmietung des **Siemens-Hochhauses** für Behördennutzung stand bereits bei dessen Ankauf fest. Vor Abschluss eines Mietvertrages begannen jedoch Kaufvertragsverhandlungen, die dann zur Optimierung beider Verträge mit Verhandlungen über mietvertragliche Konditionen verbunden wurden. Die HIBEG als treuhänderische Eigentümerin kam der öffentlichen Hand dabei weit entgegen. Dennoch war der letztlich nach dem Verkauf des Grundstücks abgeschlossene Vertrag noch günstiger, so dass von einem Schaden nicht gesprochen werden kann.

Sowohl über den Mietpreis als auch über die übrigen Vertragsbedingungen sind die zuständigen Gremien unterrichtet worden.

Die Miete für das neue **Polizeipräsidium** wird durch die Leasing-Raten, die die BIG zu tragen hat, bestimmt. Da sich die erhofften und dem ursprünglichen Angebot der CommerzLeasing ebenso wie den anderen Angeboten zugrundeliegenden steuerlichen Bedingungen nicht realisierten, hätte sich aufgrund der für diesen Fall vorbehaltenen Modifikationen eine erhebliche Verteuerung der durch die HIBEG zu zahlenden Leasingraten und damit eine Erhöhung des durch das Innenressort zu zahlenden Mietzinses ergeben. Der HIBEG ist es jedoch gelungen, den noch bestehenden engen Verhandlungsspielraum zur Verbesserung der Leasingkonditionen zu nutzen und die Mietbelastung der öffentlichen Hand damit zu senken.

## 2) bei Immobilienkaufgeschäften

Im Hinblick auf die vertragliche Gestaltung des Immobilienan- und -verkaufes durch die öffentliche Hand zeigen sich, wie bereits oben erwähnt und im Folgenden anhand der einzelnen Projekte dargestellt, zwar Ansätze für eine Optimierung. Auch hier ist aber kein konkret bei der Durchführung der untersuchten Vorhaben entstandener Schaden festzustellen.

Der Kaufpreis für das Gelände der **Lettow-Vorbeck-Kaserne** ist nach umfangreichen Verhandlungen zwischen Bremen und dem Bundesvermögensamt auf der Grundlage von Wertgutachten vereinbart worden. Weder bei der Höhe des Entgeltes noch bei den übrigen Vertragsbedingungen ist ein Schaden für Bremen auch nur ansatzweise erkennbar.

Das **Polizeihaus Am Wall** ist zu dem durch die unabhängige Kataster- und Vermessungsverwaltung ermittelten Verkehrswert verkauft worden.

Die Ausschreibung erfolgte nicht zum Höchstgebot, sondern auf der Basis dieses Verkehrswertes zur Vergabe aufgrund des Nutzungskonzeptes. Das durch die jetzige Eigentümerin vorgesehene, der Vergabeentscheidung zugrundegelegte Nutzungskonzept setzte im Gegensatz zu dem nicht zum Zuge gekommenen Konzept die Anforderungen Bremens im Sinne einer wirtschaftsstrukturpolitischen Maßnahme mit innenstadtbelebendem Charakter um. Auch an dieser Stelle ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Verwirklichung der Nutzungsänderung auf entsprechenden Gremienbeschlüssen nach breiter öffentlicher und parlamentarischer Diskussion erfolgte und noch erfolgt.

Selbst ohne Berücksichtigung des - als maßgeblichem Vergabekriterium nicht übergehbaren - Nutzungskonzeptes hätte die Erzielung eines höheren Kaufpreises nicht unmittelbar einen wirtschaftlichen Vorteil für Bremen bedeutet, da dieser sich voraussichtlich in höheren Mieten für Zentralbibliothek und Innenstadtrevier niedergeschlagen hätte, der Abschluss dieser Mietverträge aber durch die zuständigen Gremien vorgegeben war.

Die der Käuferin gewährte lange Zahlungsfrist bezüglich des Kaufpreises entspricht - ebenso wie die oben dargestellte erhebliche Länge der Mietdauer und der Verzicht auf ein Moratorium bei der Indexierung des Mietzinses - durchaus den üblichen Gepflogenheiten. Hier sind Verbesserungen zugunsten der öffentlichen Hand zu überdenken. Das gleiche gilt für die Regelungen, die für den Fall der mangelnden Verwirklichung der angekündigten Investition oder des angestrebten Konzeptes in bremische Kaufverträge aufgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Frage nach den Konditionen eines Rückkaufsrechtes für die Verkäuferin ebenso wie die Frage nach der Vereinbarung einer Vertragsstrafe.

Die bremischen Transaktionen bezüglich des **Siemens-Hochhauses** haben sich insgesamt nicht zum Schaden Bremens ausgewirkt. Der im Rahmen eines Höchstgebot-Ausschreibungsverfahrens erzielte Verkaufspreis lag auch nach eingehender Prüfung über dem durch die HIBEG gezahlten Kaufpreis. Zudem konnte die HIBEG und damit letztlich die das Siemenshochhaus nutzenden Ressorts vom Altbaurisiko wie etwa hinsichtlich der Klimaanlage entlastet werden. Der Ankauf der Immobilie durch die HIBEG hat also schon aus dem Grunde des wirtschaftlichen Weiterverkaufes keinen Schaden verursacht. Für den Ankauf sprachen jedoch ohnehin neben den fiskalischen Aspekten vornehmlich auch wirtschaftsstrukturpolitische Gründe, die sich weitgehend bestätigt haben. Zudem wurden sowohl der Ankauf als auch der Verkauf ebenso wie die Nutzung des Siemens-Hochhauses in der Öffentlichkeit breit erörtert und in den zuständigen Gremien entschieden. Der Rechnungshof selbst hat in seinem Jahresbericht 2000 bei den Transaktionen keinen konkreten Schaden festgestellt, sondern nur die mangelnde Wirtschaftlichkeitsberechnung moniert. Sofern sich hieraus ergibt, dass die in § 7 LHO vorgeschriebene Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht bei allen betroffenen Vorhaben mit ausreichender Verlässlichkeit durchgeführt wird, ist dies, wie bereits durch die zuständigen parlamentarischen Gremien ausgesprochen, verbesserungswürdig. Sämtliche durch den Ausschuss untersuchten Vorhaben wurden jedoch, wie oben dargestellt, auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft. Dementsprechend ist ein konkret aus einer unzuverlässigen Berücksichtigung der in § 7 LHO vorgegebenen Kriterien einer Wirtschaftlichkeitsberechnung resultierender Schaden nicht zu erwarten.

Der für das Grundstück **Contrescarpe-Center** erzielte Kaufpreis liegt über dem von der Kataster- und Vermessungsverwaltung ermittelten Verkehrswert. Der Kaufpreis wurde anhand der Geschossfläche ermittelt. Für eine mögliche Erweiterung letzterer sieht der Kaufvertrag ein zusätzliches Entgelt vor. Die Pflichten des Käufers im Hinblick auf die vorzunehmenden Investitionen sind im Kaufvertrag festgelegt worden. Nicht zuletzt aufgrund der Abstimmungsprozesse zwischen den beteiligten Ressorts und der umfassenden Gremienbeteiligung konnte das Vorhaben noch nicht abgeschlossen werden. Dass die Verpflichtung des Käufers, durch die Verlegung der Konzernzentrale in Bremen Arbeitsplätze zu schaffen, in Form eines „letter of intent“ mit der entsprechenden Bindungswirkung abgesichert wurde, entspricht der üblichen Vorgehensweise.

Obwohl hieraus kein Schaden für Bremen entstanden ist, wäre an dieser Stelle ebenfalls eine Optimierung der vertraglichen Festlegungen anzudenken, um den getroffenen Vereinbarungen als Vertragsklauseln eine verbindlichere Form zu geben als die des „letter of intent“.

Das Investorengrundstück am **Bahnhofsvorplatz** wurde bislang nicht verkauft. Der ursprünglich angenommene Verkehrswert hat sich im Laufe der Vermarktungsbemühungen mittels der erfolgten Ausschreibungen drastisch reduziert. Um das Baugrundstück nicht durch weitere Aus-

schreibungen noch weiter zu beschädigen, wurde entschieden, von einer weiteren Ausschreibung abzusehen.

Solange sich das Grundstück noch im Eigentum Bremens befindet, steht nicht fest, ob ein Schaden in Form der tatsächlichen Wertminderung letztendlich eingetreten ist. Eine solche Wertminderung beruhte in diesem Fall allerdings gerade auf den Bemühungen, das Grundstück durch Ausschreibung ohne zusätzliche Absprachen mit potentiellen Investoren zu veräußern.

### **3) bei Vergabe und Durchführung von Bauaufträgen**

Die von bremischen Eigengesellschaften in Bauherrinneneigenschaft durchgeführten Bauvorhaben sind nach entsprechender Beschlussfassung zügig durchgeführt und abgeschlossen worden. In wenigen Einzelfällen traten zeitliche Verzögerungen auf, die durch unvorhergesehene Entwicklungen wie etwa den Brand beim Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne verursacht wurden. Diese hielten sich ohne Ausnahme im üblichen Rahmen.

Auch finanzökonomisch sind die Vorhaben ohne Schaden für Bremen abgewickelt worden.

Im Vergleich mit den ersten von Bremen angestellten Planungen und Berechnungen für den Umbau der **Ostkurve** ist der mit der Firma Zechbau vereinbarte Festpreis erkennbar günstig. Er ist ordnungsgemäß überprüft und für angemessen erklärt worden. Zusätzlich ist in weiteren Verhandlungen der Leistungs- und Qualitätsumfang zum gleichen Preis noch erheblich verbessert worden. Dementsprechend wurden entsprechende Nachforderungen von vornherein unterbunden. Auch der SV Werder als Hauptnutzer des Stadions erkannte an, dass das Schmuckkästchen Weserstadion beneidenswert günstig erstellt worden ist.

Der Festpreis wurde zunächst zwischen dem Bauunternehmer und dem Hauptnutzer SV Werder ausgehandelt und später mit der Bauherrin nachverhandelt. Ob an diesem Vorhaben beteiligten Mitgliedern der bremischen Verwaltung Vorteile von Privaten gewährt wurden, klärt die Strafjustiz. Der Ausschuss kann solche Vorteilsgewährungen weder ausschließen noch bestätigen. Dies ist Aufgabe der Staatsanwaltschaft und des Gerichtes. Ausgeschlossen werden kann aber wegen der Festpreisvereinbarung, dass solche Vorteile zu Lasten Bremens gingen. Die ggf. intern beim Bauunternehmer erfolgte Abrechnung von Baukostenanteilen privater Bauvorhaben über die Kostenstelle des Ostkurvenumbaus konnte aufgrund des für Bremen optimal ausgehandelten Festpreises nicht kostenerhöhend auf das Bauvorhaben Ostkurve wirken. Auch das Ergebnis der Ausschreibung der Einzelgewerke durch die Firma Zechbau als Generalunternehmerin konnte aufgrund des vereinbarten Festpreises keine finanziell nachteiligen Wirkungen für Bremen entfalten.

Im Vergleich zu Stadien anderer Städte wie z.B. Berlin, Gelsenkirchen und Hamburg war die Modernisierung des Weserstadions beispielhaft. Während die Bauinvestitionen für diese Stadien jeweils zwischen 300 und 500 Mio. DM betragen und ausschließlich über Steuergelder finanziert wurden, hat die Stadtgemeinde Bremen seit 1978 maximal ein Drittel dessen inves-

tiert, um den Anforderungen an ein modernes Bundesliga-Stadion Rechnung zu tragen. Mit dem Neubau der Ostkurve, d.h. dem Konzept der Großraumlogen, war Bremen sogar führend im Bundesgebiet. Dabei sind, insgesamt betrachtet, in hohem Maße privatwirtschaftliche Finanzierungslösungen realisiert worden. Auch um diesen Aspekt wird Bremen von anderen Städten beneidet.

Der Umbau der Ostkurve konnte zum finanziellen Vorteil Bremens abgewickelt werden. Anzumerken bleibt noch, dass der aufgrund der gewählten Vorgehensweise gewonnene Generalunternehmer das Projekt zuverlässig durchgeführt und beendet hat.

Die Kosten des Umbaus der **Lettow-Vorbeck-Kaserne** zum neuen Polizeipräsidium sind durch die unabhängige FIDES Treuhandgesellschaft im Rahmen der durchgeführten Ausschreibung geprüft worden. Die Vergabe erfolgte an den günstigsten Bieter, so dass keine Anhaltspunkte für die Entstehung eines Schadens bestehen.

Den berechtigten, sich im üblichen Rahmen haltenden Nachforderungen standen entsprechende Mehrleistungen gegenüber, deren Erbringung nicht etwa schon aufgrund einer ursprünglichen Unvollständigkeit der Funktionalen Leistungsbestimmung, sondern aufgrund neu aufgetretener Notwendigkeiten und Anforderungen durch die Polizei erforderlich war.

Der Rechnungshof hat die Verfahrensweise der FIDES zwar zunächst kritisch beleuchtet. Nach ergänzender Aufklärung durch die FIDES im Hinblick auf die Vorgehensweise bei Analysen der Art, wie sie im Rahmen der Angebotswertung von der FIDES gewählt worden war, hat der Rechnungshof jedoch letztlich keinen Schaden feststellen können und das Verfahren - auch unter dem Gesichtspunkt der Nachforderungen - nicht weiter verfolgt.

Der Neubau des **Großmarktes** ist entsprechend der Ausschreibungsbedingungen innerhalb des gesetzten Zeitraumes ohne über das Übliche hinausgehende Nachforderungen fertiggestellt worden. Sämtliche Kosten sind im Rahmen des Vergabeverfahrens und der Zuschlagserteilung an das jeweils günstigste Angebot geprüft worden.

#### **IV. Strukturelle Ursachen („die korrekte und rentierliche Abwicklung behindern“), bes. Strukturen von Zuständigkeiten und Verfahren**

Die Verwaltungsstrukturen, die sowohl Planung als auch Durchführung der untersuchten Projekte bestimmten, haben nicht etwa Probleme im Kern angelegt, die sich dann auch verwirklicht hätten. Vielmehr hat sich ergeben, dass sämtliche Projekte breit abgestimmt wurden und damit selbst möglicherweise aufgetretene Einzelverfehlungen sich aufgrund der umfassenden Kontrolle durch die laufenden Erörterungen nicht im Ergebnis niederschlagen konnten. Insbesondere die konstante parlamentarische Beteiligung an den Entscheidungsprozessen und damit die fortlaufende Kontrollmöglichkeit ist bei den untersuchten Vorhaben deutlich geworden.

Nichts desto trotz sind auch im Rahmen dieser Untersuchung bestimmte bereits zuvor erkennbare Problemfelder im Rahmen der Exekutivstrukturen thematisiert worden. Dies betrifft zum Beispiel die Umsetzung der im Zuge der Jahre auch durch europarechtliche Vorgaben weiter entwickelten Anforderungen des Vergaberechtes an die Verwaltungsstrukturen. Die Frage nach dem Verhältnis der nebeneinander geschaffenen Verwaltungseinheiten wie Vergabekammer, Vergabepflichtstelle, VOB-Stelle und Vergabeausschuss ist in Bremen zunächst nicht zügig genug geklärt worden. Diese Schwächen in Verwaltungsverfahren und -organisation sind anzugehen. Da jedoch im Verlaufe des Untersuchungszeitraumes seit Anfang der 90er Jahre die zuständigen Stellen diese Probleme ebenfalls als solche erkannt haben, ist in vielen Bereichen durch Weiterentwicklung der strukturellen Voraussetzungen bereits Abhilfe geschaffen worden. Nicht zuletzt sind im Januar 2001 verwaltungsinterne Richtlinien zum Ablauf von Auftragsvergabeprozessen geschaffen worden, um Korruption zu vermeiden und zu bekämpfen. Im Zuge dessen ist auch eine zentrale Antikorruptionsstelle geschaffen worden.

Anfang der 90er Jahre noch bestehende Unsicherheiten sowohl im Bereich der Verpflichtungen aus dem Vergaberecht in sachlicher und personeller Hinsicht als auch generell im Hinblick auf die Auswirkungen der Ausgliederung von Verwaltungszweigen in Eigengesellschaften, die bei den Bauvorhaben Ostkurve und Lettow-Vorbeck-Kaserne virulent geworden sind, haben die Betroffenen veranlasst, eine Klärung durch die entsprechenden Experten etwa im Bauressort oder auch mittels externer fachkompetenter Begutachtung herbeizuführen.

Die nicht immer genau festgelegten Ressortverantwortlichkeiten für bestimmte Projekte und die Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen sind bei der Planung des Umbaus der Lettow-Vorbeck-Kaserne ebenso deutlich geworden wie bei dem anlässlich des Ostkurvenumbaus aufgetretenen Zielkonflikt, gleichzeitig bestehende Planungen umsetzen und dem ggf. entgegenstehendes Vergaberecht beachten zu müssen.

Unklarheiten und Konkurrenzverhalten im Hinblick auf Zuständigkeit und Kompetenzen sowohl der betroffenen Eigengesellschaften und ihrer Gremien als auch der zuständigen Senatsressorts haben auch beim Verkauf des Siemenshochhauses zu Missstimmungen zwischen dem Finanzressort, der BIG und der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) geführt, die sich im Nachhinein als vermeidbar herausgestellt haben.

Bei der Veräußerung des Siemenshochhauses durch Übertragung von Vermögenswerten in Form von Gesellschaftsanteilen ist zudem deutlich geworden, dass die Möglichkeiten parlamentarischer Kontrolle verselbständigter Verwaltungseinheiten noch nicht abschließend geklärt sind. Das Ergebnis der Abwägung zwischen dem Bedürfnis nach Ausgliederung von öffentlichen Aufgaben einerseits und der Notwendigkeit demokratischer Legitimation öffentlichen Han-

delns andererseits erscheint, wie bereits durch den Bremischen Staatsgerichtshof in seiner Entscheidung zum Beleihungsgesetz ausgeführt, in diesem Bereich noch optimierbar.

Auch der Bereich der amtsinternen formellen Verfahrensabläufe ist verbesserungswürdig. Dies ist deutlich geworden an der Überprüfung der Baugenehmigungsgebühren für den Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne. Die Erhebung dieser Gebühren hätte bei klaren Regelungen etwa im Hinblick auf Aktenführung auch für einen möglichen Amtsnachfolger oder einer verbindlichen Festlegung des „Vier-Augen-Prinzips“ bei Großprojekten effizienter gestaltet werden können.

Festzustellen ist schließlich ein Zielkonflikt zwischen dem Wunsch, in einen produktiven Entwicklungsprozess zum Vorteile Bremens auch die bestehenden Beziehungen zwischen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft einzubinden und damit zügig innovative Projekte mit individuellen Lösungsmöglichkeiten verwirklichen zu können einerseits und dem daraus resultierenden Problem der faktischen „Präferenzkorridore“ andererseits. Hier wird die Notwendigkeit deutlich, weiterhin Verfahren in diesem Bereich stets parlamentarisch kontrollierend zu begleiten, um die Offenheit dieses produktiven Prozesses wie bisher zu gewährleisten.

Letztlich bleibt nochmals zu konstatieren, dass alle sieben untersuchten Projekte ohne Schaden für Bremen in einem transparenten Verfahren mit Öffentlichkeitsbegleitung in einem pluralistischen Diskussionsprozess geplant, entwickelt und durchgeführt worden sind. Die wenigen durch den Ausschuss festgestellten Strukturmängel haben sich nicht schädlich ausgewirkt. Sie zu beheben bleibt dennoch Aufgabe von Verwaltung und Parlament.

## D. Anlagen

### 1) Verfahrensordnung des UA beschlossen am 20. März 2002

#### 1. Bezeichnung des Untersuchungsausschusses

Der Ausschuss trägt die Kurzbezeichnung Untersuchungsausschuss „Bau und Immobilien“.

#### 2. Teilnahme der stellvertretenden Mitglieder an den Ausschusssitzungen

Die stellvertretenden Mitglieder können an den nichtöffentlichen Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmen. Bei den öffentlichen Beweisaufnahmen haben sie kein Fragerecht, es sei denn, sie vertreten ein Mitglied. Nach § 4 Abs. 3 Satz 2 Untersuchungsausschussgesetz besteht keine persönliche Stellvertretung.

#### 3. Teilnahme von Fraktionsassistenten

Der Ausschuss ist mit der Teilnahme jeweils eines namentlich benannten Fraktionsassistenten an den nichtöffentlichen Sitzungen einverstanden. Die Fraktionsassistenten werden darauf hingewiesen, dass sie hinsichtlich ihrer Verschwiegenheit den gleichen Pflichten unterliegen wie die Mitarbeiter der Verwaltung der Bürgerschaft, und nach dem Verpflichtungsgesetz verpflichtet.

#### 4. Anwesenheit von Senatsvertretern

Im Hinblick auf Art. 98 Abs. 1 LV werden dem Senat Einladungen zu den Ausschusssitzungen übermittelt. Zu nichtöffentlichen Sitzungen haben Vertreter des Senats keinen Zutritt (Art. 98 Abs. 3 Satz 2 LV).

#### 5. Protokollführung im Ausschuss

Von den Beweisaufnahmen werden Wortprotokolle, von den nichtöffentlichen Sitzungen grundsätzlich Beschlussprotokolle erstellt. Einsicht in die Protokolle der öffentlichen Beweisaufnahme wird erst gewährt, nachdem sie den vernommenen Zeugen vorgelegen haben.

#### 6. Information der Presse

Die Information der Presse erfolgt durch mit allen Fraktionen abgesprochene Presseerklärungen oder durch Pressekonferenzen, an denen der Vorsitzende, der stellvertretende



Vorsitzende und der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen teilnehmen. Die übrigen Mitglieder und Stellvertreter können teilnehmen.

#### **7. Verwendung von Unterlagen**

Unterlagen, die nicht zuvor allen Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt worden sind, dürfen bei Zeugenbefragungen nicht herangezogen werden.

#### **8. Schriftwechsel der Ausschussassistenten**

Jeder im Ausschuss vertretenen Fraktion und den Fraktionsassistenten wird ein Exemplar des geführten Schriftwechsels zur Verfügung gestellt (Kleiner Verteiler).

#### **9. Vervielfältigung der Akten**

Die Fraktionen werden von dem Eingang des Aktenmaterials unterrichtet. Sie erhalten Gelegenheit, innerhalb von drei Wochen die Akten durchzusehen. Die von den Ausschussmitgliedern gekennzeichneten Unterlagen werden, sofern nicht nach Nr. 14 e) etwas anderes beschlossen wird, danach kopiert und an alle Ausschussmitglieder über die in der Geschäftsstelle eingerichteten Fächer verteilt.

#### **10. Reihenfolge der Befragung**

In den öffentlichen Beweisaufnahmen erhält zunächst der Vorsitzende, dann der stellvertretende Vorsitzende, dann der Vertreter der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Möglichkeit zur Befragung. Nach Abschluss der ersten Befragungsrunde werden weitere Befragungen in der Reihenfolge der Wortmeldungen durchgeführt.

#### **11. Rechtsstellung der Zeugen**

Rechtsbeistände von Zeugen haben das Recht, bei der Vernehmung ihres Mandanten anwesend zu sein. Sie können keine Beweisanträge stellen. Der Ausschuss wird aber Anregungen zu Beweiserhebungen entgegennehmen, sie prüfen und ihnen folgen, wenn er sie für berechtigt hält.

#### **12. Öffentlichkeit der Beweiserhebung**

Der Untersuchungsausschuss lässt Live-Rundfunkübertragungen bei öffentlichen Beweisaufnahmen nicht zu. Mitschnitte durch den Hörfunk sind bei öffentlichen Beweisaufnahmen zur Verwendung für O-Ton-Sequenzen in Reportagen zulässig.

#### **13. Behandlung anonymer Hinweise**

Anonyme Hinweise werden in der Regel vom Ausschuss nicht berücksichtigt. Im Einzelfall entscheiden der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende gemeinsam mit dem

Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen, ob ein anonymer Hinweis so substantiiert ist, dass er in die Beratungen eingeführt wird.

Bei anonymen Hinweisen, die nicht dem Ausschuss, sondern einzelnen Mitgliedern bzw. Fraktionen zugehen, entscheidet zunächst das Mitglied bzw. die jeweilige Fraktion über die Relevanz des Hinweises. Halten sie ihn für substantiiert, wird der anonyme Hinweis dem Vorsitzenden und seinem Stellvertreter sowie dem Vertreter der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zugeleitet, die über die weitere Verwendung befinden. In Zweifelsfällen entscheidet der Ausschuss, ob entsprechenden Hinweisen weiter nachgegangen wird.

#### **14. Verfahren zur Behandlung von Akten**

- a) Akten oder Teile von Akten, die von der übersendenden Stelle bei der Übergabe an den Untersuchungsausschuss ausdrücklich als „vertraulich“ bezeichnet werden, und die Ermittlungsakten der Staatsanwaltschaft gelten als vom UA mit einem Beschluss nach § 7 Abs. 5 UAG versehen.
- b) Aufgrund des Vertraulichkeitsbeschlusses besteht im Hinblick auf den Inhalt der der Vertraulichkeit unterliegenden Akten die Pflicht zur Verschwiegenheit. Auf § 353 b Abs. 2 StGB wird hingewiesen.
- c) Die der Vertraulichkeit unterliegenden Akten sind zugänglich den Mitgliedern und stellvertretenden Mitgliedern des UA, den benannten Fraktionsassistenten sowie den mit der Betreuung des Ausschusses beauftragten Bediensteten der Bürgerschaft. Der Umgang mit diesen Akten ist im Verantwortungsbereich eines jeden Empfängers so zu organisieren, dass andere als die in Satz 1 genannten Personen keinen Zugang haben.
- d) Der UA behält sich vor, einen Vertraulichkeitsbeschluss hinsichtlich einzelner Akten oder Aktenbestandteile für Zwecke der Verwendung in öffentlicher Beweisaufnahme und/oder im Abschlussbericht aufzuheben. Hat eine öffentliche Stelle Akten oder Aktenbestandteile für vertraulich erklärt, wird die Vertraulichkeit nur mit deren Einverständnis oder aufgrund gerichtlicher Entscheidungen aufgehoben.
- e) Für Akten von besonderer Schutzwürdigkeit (VS-Sachen, Personalakten etc.) kann der Ausschuss abweichende und/oder ergänzende Regelungen beschließen.
- f) Der Vertraulichkeit unterliegende Akten, die sich im Besitz der Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des UA und der Fraktionsassistenten befinden, sind nach Auflösung des UA der Verwaltung der Bürgerschaft zwecks Vernichtung zurückzugeben.

- g) Akten (vertrauliche und nicht vertrauliche) dürfen nur von den unter Buchstabe c) Satz 1 genannten Personen eingesehen und nur innerhalb dieses Personenkreises weitergegeben werden.

**2) Beweisbeschluss I**

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag durch Beiziehung aller einschlägigen Unterlagen aus den Senatsbereichen einschließlich aller Dienststellen des Landes, einschließlich der Staatsanwaltschaft, der Stadtgemeinde Bremen sowie den staatlichen und kommunalen Eigen- und (Mehrheits)-beteiligungsgesellschaften.

Die Beiziehung ist begrenzt auf Unterlagen zu den sieben am Ende des Untersuchungsauftrages genannten Komplexen.

### 3) Beweisbeschluss II

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) vom 14. März 2002, insbesondere zu folgenden Fragen

betreffend die Planung der Vorhaben

Siemenshochhaus,  
Polizeihaus am Wall,  
Polizeipräsidium/ Lettow-Vorbeck-Kaserne,  
Bahnhofsvorplatz,  
Contrescarpe-Center,  
Großmarkt-Neubau und  
Weserstadion Ostkurve:

Welches Ressort war initiativ bzw. federführend bei der Planung?

Welche staatlichen und sonstigen Stellen waren an der Planung beteiligt?

Wer hat das erste Konzept entwickelt?

Wie waren die Beratungen über die weitere Konzeptentwicklung?

Sind Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungskonzepte aufgestellt, fortgeschrieben, geändert worden?

Welche alternativen Konzepte sind entwickelt worden?

Welche Privatunternehmer bzw. potenzielle Investoren waren an der Planung beteiligt und sind ihnen Konzeptentwicklungs- und Planungsaufträge erteilt worden?

Sind einzelne Vorhaben mit anderen Vorhaben im Hinblick auf ihre Durchführung und Finanzierung sowie der späteren Nutzung durch das Land oder die Stadtgemeinde Bremen verknüpft worden?

Lag das Bauvorhaben im Rahmen eines übergeordneten Gesamtkonzeptes? (baupolitisch, wirtschaftspolitisch, infrastrukturpolitisch, finanzpolitisch)

Welche Ziele wurden mit den einzelnen Bauvorhaben verfolgt?

Gab es unzulässige Einflussnahmen auf die politischen, administrativen oder faktischen Entscheidungsträger bzw. Verfahrensbeteiligten?

Welche landes-, bundes- und europarechtliche Vorgaben und Richtlinien galten für die Planung der Vorhaben und in welcher Form wurden diese den beteiligten Stellen zur Kenntnis gegeben?

Ist die spätere Nutzung des Vorhabens durch Einrichtungen des Landes oder der Stadtgemeinde einem Investor versprochen bzw. von einem Investor gefordert worden?

Soweit eine spätere Nutzung des fertig gestellten Vorhabens durch Einrichtungen Bremens geplant/zugesichert/gefordert worden ist:

Ist eine Kosten-Nutzen-Untersuchung vorgenommen worden?

Wie haben sich unterschiedliche Nutzungskonzepte auf die Wirtschaftlichkeit ausgewirkt?

durch Vernehmung von Zeugen, die der Ausschuss demnächst benennen wird.

#### 4) Beweisbeschluss III

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) vom 14. März 2002, insbesondere zu folgenden Fragen betreffend die Ausschreibung der Vorhaben

Siemenshochhaus,  
Polizeihaus am Wall,  
Polizeipräsidium/ Lettow-Vorbeck-Kaserne,  
Bahnhofsvorplatz,  
Contrescarpe-Center,  
Großmarkt-Neubau und  
Weserstadion Ostkurve:

Welches Ressort war für die Ausschreibung zuständig?

Welche landes-, bundes- und europarechtliche Vorgaben und Richtlinien galten für die Ausschreibung der Vorhaben und in welcher Form wurden diese den beteiligten Stellen zur Kenntnis gegeben?

Wie wurde die Ausschreibung jeweils vorbereitet und durchgeführt?

Aus welchen Gründen ist gegebenenfalls von einer Ausschreibung abgesehen, eine Ausschreibung aufgehoben, nur ein Teilvorhaben oder lediglich die Finanzierung eines Vorhabens ausgeschrieben worden?

Ist auf die Entscheidung, ob und wie die Ausschreibung durchgeführt werden soll, oder während der Ausschreibung auf das Verfahren in unzulässiger Weise Einfluss genommen worden?

Welche Angebote sind auf die jeweilige Ausschreibung eingegangen?

Welche Stellen waren an der Sichtung, Prüfung und Bewertung der Angebote beteiligt?

durch Vernehmung von Zeugen, die durch gesonderten Beschluss benannt werden.

## 5) Beweisbeschluss IV

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) vom 14. März 2002, insbesondere zu folgenden Fragen betreffend die Vergabe der Vorhaben

Siemenshochhaus,  
Polizeihaus am Wall,  
Polizeipräsidium/ Lettow-Vorbeck-Kaserne,  
Bahnhofsvorplatz,  
Contrescarpe-Center,  
Großmarkt-Neubau und  
Weserstadion Ostkurve:

Welches Ressort war für die Vergabe zuständig?

Welche landes-, bundes- und europarechtliche Vorgaben und Richtlinien galten für die Vergabe der Vorhaben und in welcher Form wurden diese den beteiligten Stellen zur Kenntnis gegeben?

Wie wurde die Vergabe jeweils vorbereitet und durchgeführt?

Welche Stellen waren an der Vergabeentscheidung beteiligt?

Ist auf die Vergabeentscheidung in unzulässiger Weise Einfluss genommen worden?

Ist bei der Vergabeentscheidung oder bei der späteren Durchführung des Vorhabens von den Ausschreibungsbedingungen abgewichen worden?

In welchem Umfang ist es bei den Vorhaben zu Neben-/Zusatz-/ Nachtragsaufträgen gekommen?

Ist während und nach Durchführung der Vorhaben eine Rechnungs-/Kosten-/ Gebührenkontrolle durchgeführt worden? Ist es in diesem Zusammenhang zu Unregelmäßigkeiten gekommen?

Wurden öffentliche und private Bauvorhaben in unzulässiger Weise miteinander verknüpft?

durch Vernehmung von Zeugen, die durch gesonderten Beschluss benannt werden.



**6) Zeugen**

<b>Name</b>	<b>Funktion im Untersuchungszeitraum</b>
Backhaus, Volker	Amtsleiter Grundstücksamt, Geschäftsführer der GBI
Baltes, Prof. Dr., Joachim	Staatsrat beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung
Bayer, Dr., Wolfgang	2. Vergabekammer beim Senator für Bau und Umwelt
Behnken, Rainer	Projektmanager der Hanseatischen Projektentwicklungsgesellschaft mbH (HAPEG)
Bischoff, Jürgen	Mitarbeiter beim Senator für Finanzen
Block, Günter	Referatsleiter beim Senator für Finanzen
Bock und Polach, von, Hans-Georg	Staatsrat beim Senator für Inneres
Böhmert, Dr., Franz	Präsident des Sport-Vereins „Werder“ von 1899 e. V. (SV Werder)
Borttscheller, Ralf	Senator für Inneres (07/1995 bis 07/1999)
Brühl, Eberhard	Vereinsmitglied des SV Werder
Brünjes, Jochen	Mitarbeiter im Sportamt
Bücking, Robert	Leiter des Ortsamtes Mitte / Östliche Vorstadt
Büssing, Burkhard	Inhaber Bauunternehmen, Langförden
Coors, Wolfgang	Ingenieur bei der IPS Ingenieur- und Planungsbüro Skornicka GmbH, Achim
Damm, Dietrich	Referatsleiter beim Senator für Finanzen
Dannemann, Dr., Günter	Staatsrat beim Senator für Finanzen
Dittbrenner, Claus	MdBB (SPD)
Dombrowski, Rainer	Geschäftsführer der HAPEG
Dücker, Helmut	2. Vergabekammer beim Senator für Bau und Umwelt
Eckhoff, Jens	MdBB (CDU)
Facklam, Rolf-Gerhard	Abteilungsleiter beim Senator für Inneres
Fischer, Heiko	Mitarbeiter der HIBEG, danach Abteilungsleiter Immobilien der BIG
Fischer, Klaus- Dieter	Präsidiumsmitglied des SV Werder
Flottau, Frank	Mitarbeiter der BIG
Frademann, Gertrud	Mitarbeiterin beim Grundstücksamt, jetzt GBI
Friedrich, Annegret	Mitarbeiterin beim Rechnungshof

Ganten, Prof. Dr., Hans	Rechtsanwalt, Bremen
Geertz, Klaus	Geschäftsführer der HIBEG
Gieschler, Jochen	Geschäftsführer der Schlütter Stahl- und Metallbau GmbH, Bremen
Gottwald, Dr., Christoph	FIDES Treuhandgesellschaft, Bremen
Grewe-Wacker, Marianne	Mitarbeiterin beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten
Grotheer-Hüneke, Marlis	Referatsleiterin Liegenschaftswesen beim Senator für Finanzen
Hahm, Henrik	Geschäftsführer der Hahm-Brieger & Co. GmbH, Kfm. Gewerbe- und Industrieberatungsgesellschaft, Bremen / Berlin
Halves, Dr., Jan-Peter	Mitarbeiter der WfG
Haller, Prof. Dr., Frank	Staatsrat beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten; Vorsitzender des Aufsichtsrates der HIBEG
Hamann, Werner	Leiter der Verdingungsstelle der Bremer Baubetriebe, vorher BreHoch / Hochbauamt
Hecklau, Hans-Jürgen	Niederlassungsleiter der Walter Bau AG, Augsburg, Zweigniederlassung Bremen
Heibey, Dr., Friedrich	Rechtsanwalt, Hamburg
Heins, Johann	Mitarbeiter beim Senator für Finanzen
Heise, Wolfgang	nebenamtlicher Geschäftsführer der Bremer Sport und Freizeit GmbH (BSF), jetzt Bremer Weserstadion GmbH, sowie hauptamtlicher Geschäftsführer der Bremer Bäder GmbH
Hildebrandt, Holger Wolfgang	Mitarbeiter der Kurt Zech GmbH
Hoedt, Dr., Martin	Rechtsanwalt, Bremen
Hoffmann, Reinhard	nebenamtlicher Geschäftsführer der BSF sowie hauptamtlicher Leiter des Sportamtes
Huflaender, Bernward	Rechtsanwalt, Bremen
Hundsdörfer, Andreas	Geschäftsführer der Kurt Zech GmbH
Hüneke, Heinz	Mitarbeiter beim Rechnungshof
Jacobs, Hans-Dieter	Mitglied des Kollegiums des Rechnungshofes
Katschke, Peter	Geschäftsführer der Kurt Zech GmbH
Kauert, Eckart	Inhaber der Fa. Waltjen/Kauert Raumausstatter, Bremen
Keller, Ulrich	Abteilungsleiter beim Senator für Finanzen, Geschäftsführer der HIBEG/BIG

Kluge, Uwe	Geschäftsführer der Großmarkt Bremen GmbH
Kniemeyer, Detlev	Amtsleiter des Planungsamtes beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung
Koineke, Hildegard	Referatsleiterin beim Senator für Bildung, Wissenschaft, Kunst und Sport - Bereich Kultur
Kolbeck-Rothkopf, Dorothee	Mitglied des Kollegiums des Rechnungshofes sowie Mitarbeiterin beim Senator für Finanzen
Kröger, Klaus	Mitarbeiter beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten; Aufsichtsrat BSF
Krukemeier, Günther	Referatsleiter beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung
Lambrecht, Karl-Dieter	Abteilungsleiter Landesvermögen und Bauabteilung bei der Oberfinanzdirektion
Lemke, Willi	Manager des SV Werder
Lison, Barbara	Direktorin der Stadtbibliothek
Lucht, Prof. Dr., Harald	Amtsleiter Kataster- und Vermessungsverwaltung Bremen
Lüken, Rolf	Polizeipräsident
Luther, Ulla	Staatsrätin beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung
Lüthge, Prof. Dr., Jürgen	Staatsrat beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung
Mellenthien, Fritz	Mitarbeiter bei BreHoch und Bremer Baubetrieb
Mohr, Jürgen	CommerzLeasing und Immobilien Vertrieb GmbH, Hamburg
Müller, Manfred	Präsidiumsmitglied des SV Werder
Nau, Peter	Mitarbeiter der Polizei Bremen
Nispen, van, Friedrich	Senator für Inneres und Sport (12/1991 bis 07/1995)
Noltenius, Peter	Abteilungsleiter Bau- und Verkehrsrecht beim Senator für Bau und Umwelt
Ostermeier, Hans	Mitarbeiter im Amt für Stadtplanung und Bauordnung in Bremen (SPBO), Bauordnungsamt
Peinemann, Klaus	Mitarbeiter im Amt für Stadtplanung und Bauordnung in Bremen, Bauordnungsamt
Perschau, Hartmut	Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten (07/1995 bis 10/1997);

Pfob, Andreas	Senator für Finanzen und Bürgermeister (seit 09/1997) Inhaber Zentralheizungs- und Lüftungsbauunternehmen, Delmenhorst
Plaggenmeier, Arno	Inhaber Malerbetrieb, Bremen
Pleister, Hans	Referatsleiter beim Senator für Inneres, Kultur und Sport
Pottstock, Carl-Heinz	Mitarbeiter beim Senator für Finanzen
Pusch, Heinz-Jürgen	Polizeiführungsstab, Polizeipräsidium Bremen
Rieper, Birgit	Mitarbeiterin der BIG
Rüter, Andreas	KG Allgemeine Leasing, Hamburg
Schelb, Dr., Ronald	Referatsleiter beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtent- wicklung
Schreiber, Karl-Heinz	MdBB (SPD)
Schulenberg, Klaus-Peter	Geschäftsführer der KPS Programme Schulenberg GmbH & Co.KG, Bremen
Schulte, Dr., Bernt	Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung (07/1995 bis 07/1999); Senator für Inneres, Kultur und Sport (07/1999 bis 07/2001)
Sommer, Dr., Christiane	FIDES Treuhandgesellschaft, Bremen
Spielhoff, Lothar	Präsident des Rechnungshofes
Steinweg, Wilfried	Mitarbeiter der Oberfinanzdirektion und BreHoch
Strauß und Torney, von, Falko	Betriebsleiter BreHoch
Suling, Heinrich	Mitarbeiter der Kurt Zech GmbH
Swakowski, Ulrich	Mitarbeiter beim Rechnungshof
Thomas, Martin	MdBB (Bündnis 90/Die Grünen); Mitglied im Aufsichtsrat der BSF
Timm, Klaus-Wilhelm	Abteilungsleiter beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten (SfWMTE); Vorsit- zender des Aufsichtsrates der Großmarkt Bremen GmbH
Turk, Wilfried	Präsident der Architektenkammer
Voigt, Wolfrat	Geschäftsführer der Zech Immobilien GmbH
Westermann, Jürgen	Geschäftsführer der GBI
Wichern, Dipl. Ing., Günter	Mitglied der Architektenkammer
Windhorst, Uwe	Inhaber Bautischlerei, Bassum

Zantke, Prof., Gottfried	Abteilungsleiter für Bau beim Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung; Geschäftsführer der BMB GmbH
Zech, Kurt	Geschäftsführer der Kurt Zech GmbH
Zedel, Wolfgang	Referatsleiter Betriebswirtschaft/Preisrecht beim SfWMTE und Vergabepflichtstelle beim SfWMTE
Zimmermann, Dr., Manfred	Geschäftsführer der Weser Wohnbau GmbH, Bremen

## 7) Abkürzungsverzeichnis

AFB	Arbeit für Bremen
AG	Aktiengesellschaft
AG TOX	Arbeitsgemeinschaft toxische Baustoffe
Art.	Artikel
Az.	Aktenzeichen
B&B	Bilfinger+Berger Bauaktiengesellschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BBB	Bremer Baubetrieb Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGG	Bremer Gewerbeflächen Gesellschaft mbH
BIG	Bremer Investitions-Gesellschaft mbH
BLG	Bremer Lagerhaus Gesellschaft AG
BMB	BauManagement Bremen GmbH
BreHoch	Bremer Hochbau Management Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen
BreKom	Bremer Kommunikationstechnik Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen
Brem.GBI.	Bremisches Gesetzblatt
BSF	Bremer Sport und Freizeit GmbH
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DIN	Deutsche Industrienorm
DRiG	Deutsches Richtergesetz
DSR	Deutsche Städtereklam GmbH
e.V.	eingetragener Verein
EU	Europäische Union
evtl.	eventuell
f., ff.	folgende
FHB	Freie Hansestadt Bremen
FLB	funktionale Leistungsbeschreibung
GBI	Gesellschaft für Bremer Immobilien GmbH
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

GeoInformation	GeoInformation Bremen Eigenbetrieb des Landes Bremen
GfÖB	Gesellschaft für Öffentliche Bäder, jetzt Bremer Bäder GmbH
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HAPEG	Hanseatische Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Bremen
HIBEG	Hanseatische Industriebeteiligungen GmbH, jetzt BIG
HVG	Hanseatische Veranstaltungsgesellschaft mbH
HVV	HIBEG Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
i.d.R.	in der Regel
i.S.v.	im Sinne von
IBZ	Infrastrukturprogramm zur Stärkung des Bremer Zentrums
incl.	inclusive (einschließlich)
ISP	Investitionssonderprogramm
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KG	Kommanditgesellschaft
KPS	KPS Programme Schulenberg GmbH & Co. KG, Bremen
KuV	Kataster und Vermessungsverwaltung
KVB	Kataster und Vermessung Bremen
lfd.	laufend
LG	Landgericht
LHO	Haushaltsordnung der Freien Hansestadt Bremen (Landeshaushaltsordnung) vom 25.05.1971, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.06.00, Brem.GBl. Seite 163
LSB	Landessportbund
LVK	Lettow-Vorbeck-Kaserne
MdBB	Mitglied der Bremischen Bürgerschaft
Mio.	Million
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (zit. nach Jahr und Seite)
NpV	Verordnung über das Nachprüfungsverfahren für öffentliche Aufträge (Nachprüfungsverordnung) vom 22.02.1994, BGBl. I, 324 ff.
Nr.	Nummer
o.a.	oben angegeben
o.g.	oben genannt
OFD	Oberfinanzdirektion
OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	per annum (jährlich)
PUA	Parlamentarischer Untersuchungsausschuss; Beweisunterlagen des PUA (zit. nach lfd. Nr./Seite des Aktenstücks)
rd.	rund

Riggers	P. R. Riggers Baubetreuungsgesellschaft mbH, Bremen
RLBet	Richtlinien für Betriebe nach § 26 Abs. 1 LHO des Landes und der Stadtgemeinde Bremen vom 14.11.1993, Brem. Amtsbl. Seite 507
StPO	Strafprozessordnung
StV	Strafverteidiger, Juristische Fachzeitschrift
SV Werder	Sportverein „Werder“ von 1899 e.V., Bremen
T.I.M.E.	Telekommunikation, Informationstechnologien, Multimedia, Entertainment
u.a.	unter anderem
VBC	Veranstaltungszentrum Bremen, jetzt Congress-Centrum Bremen
vgl.	vergleiche
VgV	Verordnung über die Vergabebestimmungen für öffentliche Aufträge (Vergabeverordnung) vom 22.02.1994, BGBl. I, 321 ff.
VHS	Volkshochschule
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
VOF	Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen
VOL	Verdingungsordnung für sonstige Lieferungen und Leistungen
VS	Verschlusssache
WAP	Wirtschaftspolitisches Aktionsprogramm
WfG	Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Freien Hansestadt Bremen GmbH, jetzt WfG Bremer Wirtschaftsförderung GmbH
z.B.	zum Beispiel
zit.	zitiert



Votum  
der Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen  
im  
Parlamentarischen  
Untersuchungsausschuss  
„Bau und Immobilien“

## **Votum der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Parlamentarischen Untersuchungsausschuss „Bau und Immobilien“**

### **I. Kritische Bewertung der Sachaufklärung durch den Untersuchungsausschuss**

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Zur Einsetzung des Untersuchungsausschusses                    | (S. 5)         |
| 2. Schwierigkeiten der Sachaufklärung                             | (S. 7)         |
| 2.1. Akteneinsicht und Aktenübermittlung                          | (S. 7)         |
| 2.2. Aussageverweigerung und unzulässige Beeinflussung von Zeugen | (S. 8)         |
| 2.3. Mangelnde Aufklärungsbereitschaft der Ausschussmehrheit      | (S. 9)         |
| <b>3. Befangenheit von Ausschussmitgliedern</b>                   | <b>(S. 10)</b> |

### **II. Abweichende Feststellungen von Bündnis 90/Die Grünen im Parlamentarischen Untersuchungsausschuss „Bau und Immobilien“**

#### **A. Generelle Feststellungen (S. 11)**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Umfang und Bedeutung der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren  | (S. 11) |
| 1.1. Unzulässige Einflussnahme auf die politischen und administrativen Entscheidungsträger<br>im Rahmen strafbarer Handlungen (Korruption) | (S. 11) |
| 1.2. Anlass und Verlauf der polizeilichen Ermittlungsverfahren   | (S. 13) |
| 1.3. Wertung der Erkenntnisse zu den strafrechtlichen Ermittlungsverfahren   | (S. 14) |
| 1.4. Nach Abschluss der Beweisaufnahme eröffnete Verfahren wegen Vorteilsnahme/<br>Bestechlichkeit   | (S. 18) |
| 1.5. Fazit   | (S. 18) |
| 2. System Zech   | (S. 19) |
| 2.1. Das Unternehmen Zechbau   | (S. 19) |
| 2.2. Die Spendenpraxis des Unternehmens Zechbau  | (S. 20) |

#### **B. Feststellungen zu den einzelnen Bauvorhaben und Grundstücksverkäufen (S. 21)**

1. Weserstadion-Ostkurve	(S. 21)
1.1. Die Planung des Ostkurvenausbaus durch das Unternehmen Zechbau	(S. 22)
1.2. Ungeprüfte Übernahme des Festpreisangebots in die Gremienbeschlüsse	(S. 23)
1.3. Unterlassene Prüfung des Festpreisangebotes des Unternehmens Zechbau gemäß DIN 276	(S. 25)
1.4. Umgehung vergaberechtlicher Vorschriften	(S. 28)
1.5. Die Vergabe der Rohbauarbeiten durch das Unternehmen Zechbau	(S. 30)
1.6. Fortgesetzte Missachtung vergaberechtlicher Vorschriften auch bei den neuen Ausbaustufen des Weserstadions	(S. 31)
2. Großmarkt	(S. 32)
2.1. Die Vergabe sämtlicher Rohbauarbeiten an das Unternehmen Zechbau	(S. 33)
2.2. Nachprüfverfahren und teilweise Aufhebung der Vergabeentscheidung	(S. 37)
2.3. Bewertung	(S. 38)
3. Polizeihaus am Wall	(S. 39)
3.1. Die Paketlösung mit dem neuen Polizeipräsidium in der Vahr	(S. 39)
3.2. Der ursprüngliche Ausschreibungsverzicht	(S. 41)
3.3. Missachtung der Ausschreibungsbedingungen bei der Vergabeentscheidung	(S. 43)
3.4. Großflächige Anmietung für Zwecke der Zentralbibliothek	(S. 45)
3.5. Die Fischer-Vermerke	(S. 47)
4. Polizeipräsidium in der Vahr	(S. 47)
4.1. Die Planung durch das Unternehmen Zechbau	(S. 48)
4.2. Die beabsichtigte freihändige Vergabe an das Unternehmen Zechbau	(S. 52)
4.3. Ausschreibung und Vergabeentscheidung	(S. 62)
4.4. Fehlerhafte Festsetzung der Baugenehmigungsgebühr	(S. 72)
5. Siemens-Hochhaus	(S. 73)
5.1. Der ursprüngliche Ausschreibungsverzicht	(S. 73)
5.2. Die fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnung	(S. 74)

6. Contrescarpe-Center (S. 75)
- 6.1. Verkauf des Grundstücks 'Contrescarpe-Center' durch den Senat entgegen anderslautender Beschlusslage zum Mindestpreis (S. 75)
- 6.2. Zusammenhang mit dem Teilerwerb der Ticket-Service-Center GmbH und der Musicalbetreibergesellschaft für das Musical "Hair" (S. 77)
7. Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz (S. 78)

### **III. Lösungsansätze und Empfehlungen**

1. Korruptionsbekämpfung als Standortfaktor für Bremen - Konsequente Beachtung und Kontrolle der geltenden Vergabevorschriften als Chance für Bremer Unternehmen auf dem nationalen und europäischen Markt (S. 82)
2. Bewusstsein für das Thema Korruption schärfen (S. 85)
3. Einrichtung einer externen oder internen Stelle zur Bewertung und Kontrolle von Unternehmen, die sich um öffentliche Bauaufträge bewerben (S. 87)
4. Stärkere Kontrolle der bremischen Beteiligungsgesellschaften (S. 87)
5. Konsequente Beachtung der Kontrollrechte des Landesrechnungshofes (S. 88)
6. Strenge Beachtung der Vorschriften für die Annahme von Belohnungen und Geschenken (S. 88)
7. Sonderzuständigkeiten und Vernetzung im Bereich der Strafverfolgungsbehörden zur Bekämpfung der Korruption (S. 89)
8. Akteneinsichts- und Informationsfreiheitsgesetz (S. 89)
9. Zentrales Ausschlussregister für korrupte Unternehmen (S. 90)
10. Einführung eines Unternehmensstrafrechts (S. 90)

## **Votum der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Parlamentarischen Untersuchungsausschuss „Bau und Immobilien“**

### **I. Kritische Bewertung der Sachaufklärung durch den Untersuchungsausschuss**

Der Vertreter der Fraktion von Bündnis 90/Die Grünen bedauert, dass er sich durch den von der Ausschussmehrheit im Untersuchungsausschuss vorgelegten Bericht gezwungen sieht, ein Minderheiten-Votum vorzulegen, dass die abweichenden Beurteilungen der Opposition deutlich macht. Das vor 14 Tagen, am 28. Januar 2003, nahezu zeitgleich den Ausschussmitgliedern und der Presse vorgelegte Mehrheits-Votum entspricht nach unserer Auffassung im Sachbericht und in den Wertungen in weiten Bereichen nicht dem Ergebnis der Beweisaufnahme.

Bündnis 90/Die Grünen sahen sich daher gezwungen, den Sachbericht auf eine angemessene Darstellung der Schwerpunkte zu beschränken und hinsichtlich der untersuchten Bauprojekte die Bearbeitungstiefe zu variieren.

#### **1. Zur Einsetzung des Untersuchungsausschusses**

Die Bremische Bürgerschaft hat in ihrer 55. Sitzung am 14. März 2002 die Einsetzung eines parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur Aufklärung von 'Unregelmäßigkeiten bei

Bauvorhaben und Immobiliengeschäften zum Schaden Bremens' (im Folgenden kurz: 'Bau und Immobilien') beschlossen.

Hintergrund für die Beantragung des Ausschusses durch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen waren der Verkauf des im Stadtzentrum gelegenen sogenannten "Siemens Hochhauses" im Jahre 2000 an die Zechbau-Unternehmensgruppe (im Folgenden kurz: 'Unternehmen Zechbau'<sup>1034</sup>) und die Vergabe des 'Investorengrundstücks Bahnhofsvorplatz' an eine Bietergemeinschaft unter Beteiligung des Unternehmens Zechbau Anfang 2002. Hinzu kam die gleichzeitige Anmietung des veräußerten Siemens-Hochhauses über einen Zeitraum von 30 Jahren für Behördenzwecke durch die Stadtgemeinde Bremen.

Diese Vorgänge waren zwar bereits Anlass parlamentarischer Initiativen, ohne dass aber eine ausreichende Aufklärung erfolgt ist. Eine ähnliche Problematik ergab sich zudem aus dem Verkauf eines innerstädtischen 'Contrescarpe'-Grundstücks an die KPS Programme Schulenberg GmbH (KPS) und einem möglichen Zusammenhang zwischen dieser Veräußerung mit weiteren geschäftlichen Verbindungen zwischen der öffentlichen Hand und dem Unternehmen.

Zudem wurde Ende 2001 erstmals öffentlich bekannt, dass sowohl gegen den früheren Abteilungsleiter des Bauressorts und Geschäftsführer der Bau Management Bremen GmbH, Herrn Prof. Zantke, als auch Verantwortliche des Unternehmens Zechbau, staatsanwaltschaftliche Ermittlungen wegen Korruptionsverdachts eingeleitet worden waren.

Als Abteilungsleiter im Bauressorts war Herr Prof. Zantke in die Vergabeentscheidungsprozesse mehrerer - im Rahmen des Untersuchungsauftrages zu untersuchender - Komplexe involviert. Weitere Ermittlungsverfahren richteten bzw. richten sich gegen Behördenmitarbeiter und Verantwortliche der Bau- und Finanzierungsbranche.

**Als Ergebnis der Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses ist festzustellen, dass es bei den untersuchten Bauvorhaben in einer ganzen Reihe von Fällen zu gravierenden Verstößen gegen geltende Vergabevorschriften gekommen ist. Daneben wurden unzu-**

---

<sup>1034</sup> <sup>1034</sup> Als Synonym für die verschiedenen Unternehmen der Zechbau-Unternehmensgruppe wird der Begriff 'Unternehmen Zechbau' verwandt.

**lässige Einflussnahmen auf die politischen und administrativen Entscheidungsträger bestätigt, die zu erheblichen nachteiligen fiskalischen Auswirkungen zum Schaden Bremens geführt haben**

Dieses Ergebnis konnte nur durch die Einsetzung des Untersuchungsausschusses und dessen Recht, umfassend Unterlagen zu den untersuchten Komplexen beizuziehen und Zeugen zu vernehmen, erzielt werden.

## **2. Schwierigkeiten der Sachaufklärung**

Dem Untersuchungsausschuss stand für seine Tätigkeit aufgrund des Endes der Legislaturperiode zum Juni 2003 nur ein begrenzter Zeitraum zur Verfügung. Angesichts der Komplexität des zu untersuchenden Themas musste die Beweisaufnahme zügig durchgeführt werden. Darüber hinaus war die umfassende Aufklärung der zu untersuchenden Sachverhalte einer Vielzahl von Behinderungen ausgesetzt.

### **2.1. Akteneinsicht und Aktenübermittlung**

Obwohl der Ausschuss bereits am 20. März 2002 einen umfassenden Beweisbeschluss<sup>1035</sup> erlassen hatte, erreichten die letzten Akten der senatorischen Dienststellen den Ausschuss erst am 26. August 2002 und mussten parallel zu der bereits am 6. August 2002 aufgenommenen Beweisaufnahme eingesehen werden. Diese Unterlagen konnten daher nur eine eingeschränkte Verwendung in der Beweisaufnahme finden. Bezweifelt werden muss zudem, ob dem Ausschuss überhaupt eine vollständige Einsicht in die Behördenakten gewährt worden ist. Beispielsweise stammen von den 307 übersandten Aktenordner nur 5 unmittelbar aus dem Bauressort. Diese beinhalten lediglich Unterlagen zu den Bauvorhaben Polizeihaus am Wall, Polizeipräsidium in der Vahr und Weserstadion-Ostkurve. Auch auf ausdrückliche Nachfrage erhielt der Untersuchungsausschuss die Mitteilung aus dem Bauressort, dass dort keine weiteren Unterlagen zu den untersuchten Bauvorhaben vorhanden seien. Dies wiederum bedeutet,

---

<sup>1035</sup> <sup>1035</sup> Beweisbeschluss I: „Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag durch Beiziehung aller einschlägigen Unterlagen aus den Senatsbereichen einschließlich aller Dienststellen des Landes, einschließlich der Staatsanwaltschaft, der Stadtgemeinde Bremen sowie den staatlichen und kommunalen Eigen- und (Mehrheits-)beteiligungsgesellschaften. Die Beiziehung ist begrenzt auf Unterlagen zu den sieben am Ende des Untersuchungsauftrages genannten Komplexen.“

dass im Bauressort keinerlei Aktenbestände zu den Bauvorhaben Siemens-Hochhaus, Großmarkt, Contrescarpe-Center und Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz existieren.

Die Einsichtnahme der bei der Kriminalpolizei lagernden sichergestellten Beweismittel der Strafverfahren, die u.a. Unterlagen im Umfang von 1200 Aktenordnern umfassten, wurde dem Untersuchungsausschuss zunächst von Seiten der Generalstaatsanwaltschaft und des Justizressorts mit dem Argument verwehrt, diese Akten seien weder gesichtet, geschweige denn zur Einsichtnahme aufbereitet. Erst auf Initiative des Vertreters von Bündnis 90/Die Grünen und massives Drängen des Untersuchungsausschusses wurde eine Einsichtnahme ermöglicht. Im Rahmen der Akteneinsicht wurde dann festgestellt, dass wesentliche Aktenbestände entgegen den Äußerungen des Staatsrates beim Justizsenator Herrn Mäurer bereits durch die Kriminalpolizei gesichtet und zur Einsichtnahme aufbereitet worden waren.

Eine Besonderheit der Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses 'Bau und Immobilien' war die Erklärung sämtlicher in der Beweisaufnahme beigezogenen Strafakten als 'vertraulich' durch den Senat, der auch auf Bitte des Untersuchungsausschusses nicht aufgehoben wurde. Diese Unterlagen waren daher im Rahmen der öffentlichen Beweisaufnahme nicht verwertbar. In diesen, als vertraulich erklärten Ermittlungsakten, befinden sich wesentliche Erkenntnisse zu den Sachverhaltskomplexen Polizeihaus am Wall, Polizeipräsidium in der Vahr und Weserstadion-Ostkurve. Diese Erkenntnisse konnten in der öffentlichen Beweisaufnahme und im vorliegenden Votum nicht verwertet werden.

Der Ausschuss selbst konnte die Vertraulichkeit der Unterlagen im Einzelfall nicht aufheben, da er sich mit Beschluss der Ausschussmehrheit zu Beginn der Tätigkeit – gegen die Stimme des Vertreters von Bündnis 90 / Die Grünen - eine von bisherigen Untersuchungsausschüssen abweichende Verfahrensordnung gegeben hatte.

## **2.2. Aussageverweigerung und unzulässige Beeinflussung von Zeugen**

Wie dargestellt, war es dem Ausschuss verwehrt, die Erkenntnisse aus den Strafakten in die öffentliche Beweisaufnahme einfließen zu lassen. Diese Beschränkungen wurden dadurch verstärkt, dass Zeugen unter Berufung auf schon anhängige oder zu erwartende Strafverfahren



oder ganz grundsätzlich unter Berufung auf ihr Recht, sich nicht selbst zu belasten, die Aussage verweigert haben. Diese Zeugen, die für die Sachverhaltsaufklärung von zentraler Bedeutung gewesen wären, machten dabei von einem umfassenden Auskunftsverweigerungsrecht für alle Untersuchungsgegenstände Gebrauch, obwohl nur betreffend einzelner Objekte gegen sie Strafverfahren geführt werden.

Die strafprozessuale Vorschrift der Einräumung eines Auskunftsverweigerungsrechts gemäß § 55 StPO bedarf ohne Zweifel einer besonderen Beachtung. Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen hat aber in der Beweisaufnahme den Eindruck gewonnen, dass sich einige Zeugen auf ihr Aussageverweigerungsrecht berufen haben, selbst wenn sie ohne Gefahr einer Selbstbelastung Auskünfte hätten geben können.

Auffällig war, dass eine Reihe von Zeugen in der Beweisaufnahme vor dem parlamentarischen Untersuchungsausschuss ihre Angaben aus den polizeilichen Vernehmungen deutlich abgeschwächt haben. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es im Vorfeld dieser Zeugenaussagen zu unzulässigen Einflussnahmen gekommen ist.

Bereits in der Beweisaufnahme wurde die Übersendung der kriminalpolizeilichen Vernehmungsprotokolle der Rechnungshofsmitglieder an den Präsidenten des Landesrechnungshofes durch die Ausschussassistenten gerügt. Die danach durch den parlamentarischen Untersuchungsausschuss vernommenen Mitglieder des Landesrechnungshofes haben zu entscheidenden Punkten ihrer polizeilichen Vernehmung in der Beweisaufnahme abweichende Darstellungen gegeben.

Mit Verwunderung haben wir festgestellt, dass vor der Vernehmung des Zeugen Brühl durch den Senator für Bildung und Wissenschaft, Herrn Lemke, der ebenfalls vor dem Ausschuss als Zeuge vernommen wurde, ein Dossier über den Zeugen Brühl an Mitglieder des Ausschusses verteilt wurde. Dieses Dossier hätte Herr Lemke dem Untersuchungsausschuss unmittelbar zur Verfügung stellen müssen.

### **2.3. Mangelnde Aufklärungsbereitschaft der Ausschussmehrheit**

Die mangelnde Aufklärungsbereitschaft der Ausschussmehrheit wurde deutlich in der Weigerung dokumentiert, die mit dem Ermittlungsverfahren befassten Kriminalbeamten vor dem parlamentarischen Untersuchungsausschuss als Zeugen zu vernehmen. Von Seiten des Vertreters von Bündnis 90/Die Grünen war die Vernehmung mehrfach beantragt worden. Gerade vor dem Hintergrund der vielfach geltend gemachten umfassenden Auskunftsverweigerung, hätten diese Zeugen wichtige Erkenntnisse zum Untersuchungsauftrag liefern können. Die umfangreichen polizeilichen Ermittlungen beziehen sich gerade auf Korruptionshandlungen hinsichtlich dreier Sachverhaltskomplexe, die durch den Untersuchungsausschuss aufzuklären waren. Es ist daher ein einmaliger Vorgang in der Geschichte der Untersuchungsausschüsse des Landes Bremen, dass zentrale und wichtige Zeugen auf Beschluss der Ausschussmehrheit nicht durch den Untersuchungsausschuss gehört worden sind. Deutlicher als durch die Ablehnung der Anhörung dieser Zeugen konnte die Ausschussmehrheit ihre mangelnde Aufklärungsbereitschaft nicht dokumentieren.

Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen hat ausschließlich aufgrund der Kürze der für die Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses zur Verfügung stehenden Zeit darauf verzichtet, die Ladung der Zeugen auf dem Rechtsweg durchsetzen zu lassen.

### **3. Befangenheit von Ausschussmitgliedern**

Zu Beginn der Beweisaufnahme wurden durch den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen gegen drei Ausschussmitglieder Befangenheitsanträge gestellt, die durch die Ausschussmehrheit jeweils zurückgewiesen worden sind.

Der Ausschussvorsitzende Kleen (SPD) war bis kurz vor Aufnahme der Arbeit des Untersuchungsausschusses stellvertretender Vorsitzender des Vereins "Bremische Gesellschaft für Politik und Bildung". An diesen Verein wurden durch das Unternehmen Zechbau Spenden in den Jahren von 1996 bis 2001 in Höhe von ca. DM 26.000,00 geleistet.

Das Ausschussmitglied Arnold-Kramer (SPD) hat als Schatzmeisterin der SPD für die Partei in den Jahren 1999 und 2000 Spenden des Unternehmens Zechbau in Höhe von DM 19.500 und DM 16.000 entgegengenommen.

Das Ausschussmitglied Nalazek (SPD) ist Vorsitzender der deutsch-polnischen Gesellschaft, die ebenfalls Spenden des Unternehmens Zechbau in Höhe von DM 10.000 erhalten hat.

Es hat der Glaubwürdigkeit des Untersuchungsausschusses insgesamt geschadet, dass die Ausschussmehrheit trotz der deutlichen Befangenheitsgründe gegen die vorgenannten Ausschussmitglieder die entsprechenden Anträge zurückgewiesen hat. Die Niederlegung des Vorstandsmandats bei der Bremischen Gesellschaft für Politik und Bildung mit Einsetzung des Untersuchungsausschusses durch den Ausschussvorsitzenden Kleen dokumentiert jedoch deutlich, dass er selbst die Gefahr einer Befangenheit gesehen hat.

Im Übrigen ist es ausschließlich den Recherchen der Presse zu verdanken, dass die vorgenannten Spenden an die jeweiligen Organisationen und Parteien mit Beginn der Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses der Öffentlichkeit bekannt gemacht wurden.

## **II. Abweichende Feststellungen von Bündnis 90/Die Grünen im Parlamentarischen Untersuchungsausschuss „Bau und Immobilien“**

### **1. A. Generelle Feststellungen**

#### **1. Umfang und Bedeutung der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren**

##### **1.1. Unzulässige Einflussnahme auf die politischen und administrativen Entscheidungsträger im Rahmen strafbarer Handlungen (Korruption)**

Auftrag des Untersuchungsausschusses war es unter anderem, Feststellungen zu treffen, ob durch Korruption unzulässige Einflussnahmen auf die Entscheidungen im Rahmen der untersuchten Bauvorhaben erfolgt sind. Im Rahmen des ersten Beweisbeschlusses des Untersuchungsausschusses wurden daher ausdrücklich die von der Staatsanwaltschaft Bremen in dem bekannten Korruptionsverfahren geführten Akten durch einstimmigen Beschluss aller Ausschussmitglieder angefordert. Die Mitglieder des Untersuchungsausschusses haben in diese Akten, die vom Senat als vertraulich erklärt worden sind, Einsicht genommen. Zusätzlich wurden die bei der Kriminalpolizei Bremen gelagerten umfangreichen Beweismittel (Unterlagen im Umfang von ca. 1.200 Aktenordnern) in Augenschein genommen und im Rahmen der Akteneinsicht teilweise in die Beweisaufnahme eingeführt.

Weiter wurde die Mehrzahl der in den Strafverfahren Beschuldigten als Zeugen vor den Untersuchungsausschuss geladen. Sie haben überwiegend von ihren umfassenden Aussageverweigerungsrechten gem. § 55 StPO Gebrauch gemacht.

Dagegen haben in öffentlicher Sitzung u.a. die als Zeugen in den Ermittlungsverfahren vernommenen Handwerker vor dem Untersuchungsausschuss Angaben gemacht.

Obwohl der Untersuchungsausschuss somit umfangreich zu den bei der Staatsanwaltschaft Bremen geführten Korruptionsverfahren (Vorteilsgewährung, Vorteilsnahme, Begünstigung, Nötigung und Bestechung) Beweis erhoben hat, enthält der von der Ausschussmehrheit vorgelegte Bericht hierzu keine Feststellungen.<sup>1036</sup> Die im Mehrheitsbericht hierzu angeführte Begründung, die in den Strafverfahren erlangten Erkenntnisse seien im Untersuchungsverfahren nicht zu werten, da im Strafverfahren ausschließlich die Frage der Schuld einzelner Personen zu klären sei, vermag nicht zu überzeugen. Wäre diese Begründung zutreffend, hätte die Ausschussmehrheit schon der Einsichtnahme in die Akten und der umfangreichen Beweisaufnahme zu den Strafverfahren nicht zustimmen dürfen.

Bündnis 90/die Grünen sieht hier ausschließlich den Versuch der Ausschussmehrheit, den für den Untersuchungsauftrag des Ausschusses brisanten Inhalt der Strafverfahren der Wertung im Abschlussbericht und damit der öffentlichen Diskussion zu entziehen.

---

<sup>1036</sup> <sup>1036</sup> Vgl. Mehrheitsbericht S. 219.

Im Übrigen ergeben sich, wie nachfolgend dargestellt wird, aus den Ermittlungsverfahren wesentliche Erkenntnisse auch über strukturelle Defizite in den Vergabeverfahren und erhebliche Indizien für Einflussnahmen auf administrative Entscheidungen, die über den Einzelfall hinausgehen.

Es ist nach unserer Auffassung auch nicht zu beanstanden, dass Erkenntnisse aus den staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren in die öffentliche Beweisaufnahme eingeflossen sind. Hier gilt die Gleichwertigkeit der staatsanwaltschaftlichen und der parlamentarischen Untersuchungsverfahren. Dies ist eine Problematik, die auch in anderen Untersuchungsausschüssen bereits dahingehend gelöst wurde, dass Erkenntnisse aus staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren in die öffentliche Beweisaufnahme eingeflossen sind, soweit hierdurch nicht weitere Ermittlungen der Polizei erschwert oder vereitelt worden sind.<sup>1037</sup>

Es bleibt daher dem Minderheitenvotum von Bündnis 90/Die Grünen vorbehalten, nachfolgend die Erkenntnisse aus der Beweisaufnahme zu den polizeilichen Ermittlungsverfahren darzustellen.

## **1.2. Anlass und Verlauf der polizeilichen Ermittlungsverfahren**

Ausgangspunkt war nach einer Betriebsprüfung des Unternehmens Zechbau eine Strafanzeige der Straf- und Bußgeldstelle des Finanzamtes Bremen im Mai 2001. Aufgrund dieser Anzeige ergab sich der Verdacht, dass der Geschäftsführer der Baumanagement Bremen, Herr Prof. Zantke, beim Umbau seines Privathauses einen vermögenswerten Vorteil in Höhe von mehreren DM 100.000,00 erhalten haben sollte. Mit Aufnahme der Ermittlungen bei der Kriminalpolizei Bremen meldete sich fast zeitgleich ein Handwerker, Herr Pfob, als Zeuge bei der Kriminalpolizei Bremen und gab an, dass er 1996 durch das Unternehmen Zechbau mit Umbauarbeiten an dem Privathaus des Prof. Zantke beauftragt gewesen sei. Nach Anweisungen des Bauleiters des Unternehmens Zechbau habe er einen Großteil des erheblichen Rechnungsbetrages aus der Schlussrechnung auf das Bauvorhaben Weserstadion-Ostkurve berech-

---

<sup>1037</sup> **Siehe: Untersuchungsausschuss „Parteispenden“ des Deutschen Bundestages, Untersuchungsausschüsse „Aufklärung der Missstände um das Zentralkrankenhaus St.-Jürgen-Straße“ und „Justizvollzugsanstalt“ der Bremische Bürgerschaft.**

nen müssen. Auf dieser Baustelle habe er aber noch nie gearbeitet. Der auf das Privatvorhaben des Herrn Prof. Zantke entfallene Betrag der Rechnung sei dann unterhalb des ursprünglichen Angebots geblieben, obwohl erheblich zusätzliche Leistungen in Rechnung gestellt wurden.

Diese Aussage wurde von Herrn Pfob in der öffentlichen Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses sehr detailliert wiederholt.<sup>1037</sup> Durch die umfangreichen Angaben des Zeugen Pfob, die weitere möglicherweise strafrechtlich relevante Vorgänge in Zusammenhang mit der Firma Zechbau enthielten und durch die detaillierten Angaben aus der vorerwähnten Strafanzeige der Straf- und Bußgeldstelle des Finanzamtes Bremen-Ost wurden zur Jahresmitte 2001 durch die Dienststelle K 42/OK der Polizei Bremen umfangreiche Ermittlungen aufgenommen. Nach Befragung von Mitgliedern des Landesrechnungshofes und weiterer Zeugen wurden auf Anordnung des Amtsgerichts Bremen im Dezember 2001 umfangreiche Durchsuchungen von Privat- und Geschäftsräumen von Unternehmen der Zechgruppe und dort angestellten Personen, in Geschäftsverbindung stehenden Unternehmen, bei bremischen Behörden und bei bremischen Beteiligungsgesellschaften durchgeführt.

In die Bewertung sind nur die bis zum Schluss der Beweisaufnahme dem Untersuchungsausschuss vorgelegten Erkenntnisse aus den Ermittlungsverfahren mit Stand September 2002 eingeflossen.

### **1.3. Wertung der Erkenntnisse zu den strafrechtlichen Ermittlungsverfahren**

Die Erkenntnisse beziehen sich auf Angaben der Generalstaatsanwaltschaft Bremen, den staatsanwaltschaftliche Ermittlungsakten, den aus den Strafverfahren ausgewerteten Beweismitteln und Angaben der Zeugen/Beschuldigten in der öffentlichen Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses:

Die Verfahren wegen Vorteilsannahme/Bestechlichkeit beziehen sich auf fünf Personen, die mit der Entscheidungsfindung im Rahmen von Bauvorgaben befasst waren.

---

<sup>1037</sup> <sup>1038</sup> Pfob 12713/4 ff..

Gegen Herrn Prof. Zantke, als die zentrale Person der Bremer Bauverwaltung in den vergangenen Jahren, wurde am 09. Januar 2003 Anklage zum Landgericht Bremen wegen Bestechlichkeit in einem besonders schweren Fall erhoben.<sup>1039</sup> Der Tatvorwurf bezieht sich auf die Ausführung von Baumaßnahmen am Privathaus des Prof. Zantkes durch das Unternehmen Zechbau. Ausweislich der Pressemitteilung über die erhobene Anklage soll Prof. Zantke im Rahmen von Renovierungsarbeiten an seinem Privathaus vom Unternehmen Zechbau unentgeltlich erbrachte Bauleistungen in Höhe von DM 452.694,46 dafür erhalten haben, dass er sich im Zusammenhang mit seiner dienstlichen Zuständigkeit für die Erteilung von Bauaufträgen an das Unternehmen Zechbau eingesetzt hatte bzw. einsetzen sollte.

Indizien dafür, dass eine mögliche Bestechung durch das Unternehmen Zechbau zudem aktiv verschleiert werden sollte, ergeben sich aus den Aussagen der Zeugen Pfob und Büssing vor dem Untersuchungsausschuss. Beide Handwerker haben in Übereinstimmung mit den polizeilichen Ermittlungen erklärt, dass sie Handwerkerrechnungen für das private Bauvorhaben des Prof. Zantke nach Aufforderung des zuständigen Mitarbeiters des Unternehmens Zechbau auf das Bauvorhaben Weserstadion-Ostkurve ausgestellt bzw. umgeschrieben haben.<sup>1040</sup> Die Anweisungen von leitenden Mitarbeitern der Firma Zechbau an Handwerker, Rechnungen für ihre Werkleistungen nicht auf das Bauvorhaben des Herrn Zantke, sondern auf das Weserstadion-Ostkurve auszustellen, ist ein sicheres Indiz dafür, dass seitens des Unternehmens Zechbau Spuren einer möglichen Bestechung Herrn Prof. Zantkes verwischt werden sollten.

Diese Vorgänge wiederholen sich hinsichtlich des Verdachts der Vorteilsannahme an weitere Personen. In ähnlichen Fällen sollen durch oder über das Unternehmen Zechbau erbrachte private Baumaßnahmen weit unter Wert berechnet worden sein.

Dieser Verdacht richtet sich gegen den beim Ausbau der Weserstadion-Ostkurve beteiligten Geschäftsführer der damaligen Bremer Sport- und Freizeitgesellschaft (BSF), ab 1. Juli 2002 Weserstadion Bremen GmbH (WSB), Abteilungsleiter der obersten Landesbehörde für Sport und Leiter des Kommunalen Sportamtes, Herrn Hoffmann, und gegen den als Verwaltungsbeamten beim Sportamt und in einer Nebentätigkeit bei der BSF beschäftigten Herrn Brünjes.

---

<sup>1038</sup> <sup>1039</sup> Pressemitteilung der Staatsanwaltschaft Bremen – Pressestelle – 01/2003.

<sup>1039</sup> <sup>1040</sup> Büssing 12205/2.

Herr Brünjes hat vor dem Untersuchungsausschuss angegeben, er habe zwei Privatbauvorhaben durch das Unternehmen Zechbau durchführen lassen. Dabei habe es sich um Rohbauarbeiten beim Einbau einer neuen Küche nebst Installations- und Fliesenlegerarbeiten gehandelt. Weiter seien Mitte der 90er Jahre durch einen vom Unternehmen Zechbau beauftragten Tischler in seinem Privathaus zwei Schränke eingebaut worden. Auf Nachfrage, ob er üblicherweise Einbauschränke bei einer Hochbaufirma in Auftrag geben würde, antwortete der Zeuge Brünjes, er habe das Unternehmen Zechbau nur als Mittler zwischen sich und dem Tischler gesehen. Der Tischler habe den Schrank eingebaut und das Unternehmen Zechbau ihm die Arbeiten nur weiter berechnet.<sup>1041</sup>

Die Rechnungsstellung des Unternehmens Zechbau lag einige tausend DM unter dem Wert der vom Unternehmen Zechbau an die Tischlerei gezahlten Kosten.

Zwei weitere Strafverfahren wegen Vorteilsannahme richten sich gegen zwei Polizeibeamte, die an den Umbauplanungen des neuen Polizeipräsidiums in der Vahr beteiligt waren.

Ermittlungen werden auch gegen einen Prokuristen der BREPARK Bremer Parkraumbewirtschaftungs- und Management GmbH (im Folgenden kurz: BREPARK GmbH), der mit der Auftragsvergabe für Baumaßnahmen im Bereich der Parkhäuser zuständig ist, geführt. Die BREPARK GmbH ist eine 100 %ige Tochter der Freien Hansestadt Bremen, deren Gesellschafterrechte durch den Senator für Bau und Umwelt wahrgenommen werden. Vergleichbar zu anderen Fällen bezieht sich das Ermittlungsverfahren auf den Verdacht, dass für einen Ausbau des Privathauses des Prokuristen durch das Unternehmen Zechbau ein niedrigerer als der vertraglich vereinbarte Preis in Rechnung gestellt worden ist. Nach Pressemitteilungen soll der tatsächliche Rechnungsbetrag €35.000 unterhalb des Selbstkostenpreises gelegen haben. In den Zuständigkeitsbereich des von 1985 bis 2000 alleinigen Prokuristen soll die Vergabe von Aufträgen im Gesamtvolumen von 3,6 Mio. Euro an das Unternehmen Zechbau gefallen sein.<sup>1042</sup>

---

<sup>1041</sup> **Brünjes 11008/9.**

<sup>1040</sup> <sup>1042</sup> Nachrichtenmagazin 'Focus' Nr. 34 vom 19. August 2002.



Spiegelbildlich zu den Strafverfahren wegen des Verdachts der Vorteilsannahme/Bestechlichkeit werden unter anderem gegen Verantwortliche des Unternehmens Zechbau Strafverfahren wegen Vorteilsgewährung und Nötigung geführt.

Die Zeugen Kurt Zech und die als Zeugen geladenen Bauleiter des Unternehmens Zechbau, Herr Hildebrandt und Herr Suling, haben aufgrund dieser Ermittlungsverfahren vor dem Untersuchungsausschuss von ihrem umfassenden Zeugnisverweigerungsrecht gemäß § 55 StPO Gebrauch gemacht. Auch der Zeuge Hundsdörfer, der nach seinen Angaben gegenüber der Presse als Gesellschafter aus dem Unternehmen Zechbau ausgeschieden ist, hat sich umfassend auf sein Aussageverweigerungsrecht gemäß § 55 StPO vor dem Ausschuss berufen.

Weitere Strafverfahren wegen des Verdachts des Betruges und der Untreue beziehen sich auf die im Rahmen der Baugenehmigung der Lettow-Vorbeck-Kaserne abgerechnete Genehmigungsgebühr beim Bauordnungsamt.

Die Gebühr war aufgrund der angegebenen Baukosten in Höhe von 27 Mio. DM auf DM 256.500,00 festgesetzt worden. Dies, obwohl in allen internen Berechnungen zum Bauprojekt und auch in den Veröffentlichungen der örtlichen Presse, die sich teilweise auch in der Bauakte befunden haben, über weit höhere Baukosten von zum Teil bis zu 86 Millionen DM berichtet worden ist.<sup>1043</sup> Dafür, dass hier bewusst und vorsätzlich die Baugenehmigungsgebühr aufgrund einer falschen Angabe über die Höhe der Baukosten festgesetzt wurde, spricht unter anderem, dass Anfang 1998, nachdem ein Gebührenbescheid auf Grundlage einer irrtümlich durch das Bauordnungsamt eingesetzten Bausumme von 37 Mio. DM beim Unternehmen Zechbau eingegangen war, dieses nochmals gegenüber dem Bauordnungsamt ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, dass die Baukosten für die Genehmigungsgebühren nur 27 Mio. DM betragen würden.<sup>1044</sup> Auch nach Abschluss des Bauvorhabens ist es zunächst nicht zu einer Nachberechnung der Gebühren aufgrund der tatsächlichen Bausumme des Polizeipräsidiums in der Vahr gekommen und die Bauakte wurde ohne abschließende Prüfung abgelegt. Erst nach Aufnahme der kriminalpolizeilichen Ermittlungen und nachdem die Einsetzung des Untersuchungsausschusses absehbar war, wurde durch das Bauordnungsamt mit Schreiben vom 25. März 2002 an das Unternehmen Zechbau ein Nachweis der

<sup>1041</sup> <sup>1043</sup> Der damalige Innensenator Borttscheller im Weser Kurier vom 19.06.1998.

<sup>1042</sup> <sup>1044</sup> Erklärung des UA-Vorsitzenden Kleen über den Inhalt einer nichtöffentlichen Sitzung v. 01.11.02, 12703/11.

vom 25. März 2002 an das Unternehmen Zechbau ein Nachweis der tatsächlichen Baukosten für das Polizeipräsidium in der Vahr angefordert.<sup>1045</sup>

Diese Berechnungen liegen nunmehr vor und der Zeuge Peinemann gab in seiner Aussage vom 01. November 2002 vor dem Untersuchungsausschuss an, dass mittlerweile Nachforderungen auf der Basis einer Bausumme von 52 Mio. DM berechnet werden.<sup>1046</sup> Diese Summe erschließt sich aus neuen Angaben des Unternehmens Zechbau und liegt damit fast um das Doppelte über der ursprünglich genannten Bausumme. Damit hat sich für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen der Verdacht erhärtet, dass hier gezielt und vorsätzlich im Zusammenwirken des Unternehmens Zechbau, der BIG, der Commerzleasing und Beamten des Bauordnungsamtes die Bausumme mit 27 Mio. DM deutlich unter dem zu erwartenden und tatsächlichen Baupreis angegeben wurde, um in den Vorteil einer ca. 200.000 DM niedrigeren Baugenehmigungsgebühr zu kommen.

#### **1.4. Nach Abschluss der Beweisaufnahme eröffnete Verfahren**

Der Ausschuss konnte nicht in alle staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsakten zum Tatkomplex „Korruption“ Einsicht nehmen, da Teile aus ermittlungstaktischen Gründen gesperrt waren. Wie dargestellt, bestehen gegen eine solche Sperrung von Aktenteilen aus ermittlungstaktischen Gründen von Bündnis 90/Die Grünen keine Vorbehalte.

Nach Auswertung der bei den Durchsuchungen aufgefundenen Beweismittel wurden die Ermittlungen der Polizei und Staatsanwaltschaft erheblich ausgeweitet. Während und nach der Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses kam es laut Presseberichten zur Einleitung weiterer Ermittlungsverfahren. Im Rahmen dieser Ermittlungsverfahren wurden im Dezember 2002 auch die Geschäftsräume des SV Werder Bremen und Privaträume des Vorstandsmitglieds des SV Werder Bremen, Herrn Klaus-Dieter Fischer, durchsucht.<sup>1047</sup>

---

<sup>1045</sup> **Kleen, 12704/2.**

<sup>1043</sup> <sup>1046</sup> Peinemann 12705/1 ff.; beispielhaft sei an dieser Stelle auf die in diesem Zusammenhang nicht den Tatsachen entsprechende Darstellung im Mehrheitsbericht hingewiesen, S. 128.

<sup>1044</sup> <sup>1047</sup> 'die tageszeitung' vom 16.12.2002.

## **1.5. Fazit**

Insgesamt sind die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen, die durch die Akteneinsicht für den Untersuchungsausschuss umfassend dokumentiert wurden, als äußerst sorgfältig zu bewerten. Aus ihnen ergibt sich der dringende Verdacht, dass Entscheidungsträger im Rahmen der Untersuchungskomplexe Polizeipräsidium in der Vahr, Polizeihaus am Wall und Weserstadion-Ostkurve durch Vorteilsannahmen im Bereich privater Bauprojekte begünstigt worden sind. Es besteht der dringende Verdacht, dass sie im Rahmen ihrer Entscheidungsbefugnis oder Einflussmöglichkeit die entsprechenden Vergabeverfahren zu Gunsten einer Auftragsvergabe an das Unternehmen Zechbau beeinflusst haben bzw. beeinflussen sollten.

## **2. Das “System Zech“**

### **2.1. Das Unternehmen Zechbau**

Im Hinblick auf die zu untersuchenden Bauvorhaben hatte der Untersuchungsausschuss ein besonders Augenmerk auf das Unternehmen Zechbau zu legen. Dieses Unternehmen steht unter dem Verdacht, Entscheidungsprozesse bei städtischen Immobiliengeschäften unzulässig zu seinen Gunsten beeinflusst zu haben.

Das Unternehmen Zechbau spielte zu Beginn der 90er Jahre sowohl in Bremen, als auch bundesweit nur eine unbedeutende Rolle in der Baubranche. Während der Beweisaufnahme wurde häufiger durch Zeugen ein frühzeitiges Herantreten an das Unternehmen Zechbau, auch mit den hervorragenden Referenzen die dieses Unternehmen vorzuweisen habe, begründet. Dass diese Qualifizierung des Unternehmens Zechbau zum damaligen Zeitpunkt – Anfang bis Mitte der 90er Jahre – als unzutreffend anzusehen ist, machte der Zeuge Prof. Dr. Haller in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss besonders deutlich:

*„1994, würde ich jetzt einmal vermuten, hatte die Firma Zechbau in Bremen praktisch überhaupt kein Projekt. Das wird ja immer wieder gern erzählt, aber sie hatten sich sehr stark im Osten engagiert und hatten sich bundesweit engagiert, aber so doll war das nicht“<sup>1048</sup>*

Auch der Zeuge Rüter, dem als Mitarbeiter im Immobiliengeschäft der Allgemeinen Leasing Hamburg GmbH eine Kompetenz im Bereich der Baubranche zuzuschreiben ist, erklärte, *„Zech war uns damals<sup>1049</sup>, ehrlich gesagt, auch nicht sonderlich bekannt.“<sup>1050</sup>*

Erst Mitte der 90er Jahre gelang dem Unternehmen ein schneller wirtschaftlicher Aufstieg. Einher ging dieser Aufstieg mit den ersten Planungen der öffentlichen Bauvorhaben 'Weserstadion-Ostkurve' und 'Polizeipräsidium in der Vahr'.

## **2.2. Die Spendenpraxis des Unternehmens Zechbau**

Deutlich gemacht hat die Beweisaufnahme, dass das Unternehmen Zechbau es verstanden hat, durch eine gezielte und großzügige Spendenpraxis sowie durch das Gewähren von Vergünstigungen, für das Unternehmen ein günstiges Beziehungsgeflecht aufzubauen.

Hinzu kommen breit gestreute Geschenke an Entscheidungsträger in Politik und Verwaltung. Sorgfältig geführte Listen des Unternehmens weisen eine Gesamtzahl von mehreren hundert Personen aus.

Weiter sind durch das Unternehmen Zechbau Spenden in Höhe von ca. DM 3 Millionen im Zeitraum von 1998 bis 2002 an verschiedene politische Parteien, Verbände und Institutionen geleistet worden. Beispielhaft konnte der Untersuchungsausschuss zu den Empfängern dieser Spenden folgendes feststellen:

---

<sup>1045</sup> <sup>1048</sup> Prof. Dr. Haller 10112/7.

<sup>1046</sup> <sup>1049</sup> Anm. d. Verf.: Anfang 1997.

<sup>1047</sup> <sup>1050</sup> Rüter 11426/2.

- Der Vorsitzende des Untersuchungsausschusses Kleen (SPD) war bis zu Beginn des Untersuchungsausschusses stellvertretender Vorsitzender des Vereins 'Bremische Gesellschaft für Politik und Bildung', die in den Jahren 1996 - 2001 Zech-Spenden in Höhe von ca. DM 26.000,00 erhalten hatte.
- Das Ausschussmitglied Arnold-Cramer hat als Schatzmeisterin der SPD im Wahlkampf 1999 eine Zech-Spende in Höhe von DM 19.500 und im Jahre 2000 eine Zech-Spende in Höhe von DM 16.000 entgegengenommen.
- Das Ausschussmitglied Nalazek (SPD) hat als Vorsitzender der Deutsch-Polnischen Gesellschaft im Juli 2000 eine Spendenbescheinigung über eine Zech-Spende in Höhe von DM 10.000 ausgestellt.
- Jens Eckhoff (CDU), MdB und seit 1999 Fraktionsvorsitzender der CDU in der Bremischen Bürgerschaft, hat im Jahre 1997 DM 20.000,00 von Zechbau für sein Unternehmen 'Hanseatische Consulting' für eine Beratertätigkeit in einem Immobiliengeschäft in Magdeburg erhalten. Gerüchte, wonach Herr Eckhoff weitere DM 100.000,00 erhalten haben sollte, wiesen sowohl er als auch Herr Zech, zunächst vor der Beweisaufnahme gegenüber der Presse zurück. Später musste Herr Eckhoff dann ein Zech-Darlehen mit späterem Forderungsverzicht aus dem Jahre 1995 an die Firma 'Bremer Sport- und Investitionsgesellschaft' (BSI), an der er gemeinsam mit dem damaligen SPD-Fraktionsvorsitzenden Claus Dittbrenner beteiligt war, über DM 100.000,00 eingestehen. Darüber hinaus erhielt 1999 die Firma 'Hanseatische Sport-Marketing' – bei der Herr Eckhoff tätig war – Sponsorenmittel der Firma Zech in Höhe von DM 87.000,00.

Grundsätzlich birgt die Annahme von Spenden – zumal wenn sie bei kleineren Organisationen einen Großteil des Etats ausmachen – immer die Gefahr der Entstehung von Abhängigkeiten. Problematisch ist es, wenn politische Entscheidungsträger Spenden nicht offen legen,

obwohl sie mit politischen Entscheidungen befasst sind, die die Spender betreffen. Dies gilt natürlich insbesondere auch für eine Tätigkeit in einem Untersuchungsausschuss.

## **B. Feststellungen zu den einzelnen Bauvorhaben und Grundstücksverkäufen**

### **1. Weserstadion-Ostkurve**

**Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen stellt fest, dass unter Verletzung vergabe-rechtlicher Vorschriften auf der Grundlage eines ungeprüften Festpreisangebotes das Bauvorhaben an die Firma Zechbau vergeben wurde.**

#### **1.1. Die Planung des Ostkurvenausbaus durch das Unternehmen Zechbau**

Auf Initiative des SV Werder Bremen erstellte das Unternehmen Zechbau ab 1993 eine Planung für den Neubau der Ostkurve des Weserstadions. Mit Fertigstellung der Planung unterbreitete das Unternehmen Zechbau für die Umsetzung des Bauvorhabens ein Festpreisangebot in Höhe von 21,244 Mio. DM zzgl. der damals geltenden Mehrwertsteuer von 15 %.<sup>1051</sup>

In einer Besprechung am 11. Juli 1994 unter Beteiligung des SV Werder Bremens, des Senators für das Bauwesen, des Senators für Umweltschutz und Stadtentwicklung, des Senators für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, des Senators für Inneres und Sport sowie des Unternehmens Zechbau wurde vereinbart, dass der SV Werder Bremen und das Unternehmen

---

<sup>1048</sup> <sup>1051</sup> PUA 40,16c-e.

Zechbau auf der Basis der vom Unternehmen Zechbau entwickelten Planung eine Bauvoranfrage stellen sollten.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt waren die beteiligten Ressorts mit den Planungen des Unternehmens Zechbau befasst. Und spätestens zu diesem Zeitpunkt wurde versäumt, die – ohne öffentlichen Auftrag – erstellte Umbauplanung des Unternehmens Zechbau für ein im Eigentum der Stadtgemeinde Bremens stehendes Gebäude, einer vergaberechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Am 19. Juli 1994 stellten der SV Werder Bremen und das Unternehmen Zechbau – beide mittlerweile zu einer Projektgemeinschaft verbunden – eine Bauvoranfrage zur rechtlichen Zulässigkeit des geplanten Neubaus. Die Bauvoranfrage wurde am 18. Januar 1995 durch den Senator für das Bauwesen positiv beschieden.

Einen deutlichen Verstoß gegen vergaberechtliche Vorschriften stellt die anschließende Übernahme sowohl der Planung, als auch des vorgelegten Festpreisangebotes durch die BSF dar. Als Betreibergesellschaft des Weserstadions war die BSF eine kommunale Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH. Einzige Gesellschafterin war mit 100 % die Stadtgemeinde Bremen. Sie war damit öffentlicher Auftraggeber im Sinne des seit 01. Januar 1994 geltenden § 57 a Abs. 1 des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG).<sup>1052</sup> Die §§ 57 a – 57c HGrG verpflichteten die öffentlichen Auftraggeber erstmalig kraft Gesetzes zur öffentlichen Vergabe von Aufträgen. Da auch der zum damaligen Zeitpunkt geltende Schwellenwert in Höhe von 5 Mio. ECU (ca. 9,5 Mio. DM) durch den Auftragswert des Bauvorhabens Weserstadion-Ostkurve überschritten wurde, hätte eine europaweite Ausschreibung von Planung und Bauausführung erfolgen müssen. Unter Missachtung dieser Vorschriften unterbreitete die BSF am 13. April 1995 dem Senator für Inneres und Sport einen Finanzierungsvorschlag, der vorsah, die Investition des Neubaus der Ostkurve auf der Grundlage des Angebotes des Unternehmens Zechbau durch die BSF zu realisieren.

## **1.2. Ungeprüfte Übernahme des Festpreisangebots in die Gremienbeschlüsse**

---

<sup>1049</sup> <sup>1052</sup> Vgl. zur gleichgelagerten Problematik: Kurzgutachterliche Stellungnahme im Auftrag der HIBEG von Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Kirchhoff (Entwurf Oktober 1996) – PUA 187,76 ff..

Die Höhe des Festpreisangebot über 21,244 Mio. DM fand ohne Kostenprüfung Eingang in die Gremienbeschlüsse über den Ostkurvenausbau.

Am 27. April 1995 wurde das Festpreisangebot durch das Unternehmen Zechbau der Bremer Sport und Freizeit GmbH (BSF) übermittelt.<sup>1053</sup> Obwohl in Vorbereitung des Senatsbeschlusses über den Neubau der Osttribüne vom 30. Mai 1995 aus dem Wirtschaftsressort kritisch angemerkt wird, dass eine Kostenberechnung nach DIN 276 nicht vorliege<sup>1054</sup>, findet der Kostenansatz des ungeprüften Festpreisangebotes Eingang in den Beschluss des Senats.<sup>1055</sup> Nach den Richtlinien für die Planung und Durchführung von Bauaufgaben (RLBau), Abschnitt V.1., ist eine Kostenermittlung gemäß DIN 276 vorgeschrieben. Auch die nachfolgenden Beschlüsse der städtischen Finanzdeputation vom 02. Juni 1995<sup>1056</sup> und der städtischen Deputation für Sport vom 12. Juni 1995 übernehmen in ihren Beschlüssen dieses Investitionsvolumen ungeprüft. Am 13. Juni 1995 stimmt der Aufsichtsrat der BSF dem Ausbau der Ostkurve auf der Grundlage der Senatsentscheidung zu und beauftragt die Geschäftsleitung der BSF den Vertrag mit dem Projektträger Zechbau zu schließen.<sup>1057</sup> Auch zum Zeitpunkt dieses Beschlusses lag noch keine Kostenprüfung des Festpreisangebotes vor.

Beispielhaft lässt sich an dieser Stelle auch die interessengeleitete Verhandlungsführung des Untersuchungsausschussvorsitzenden Kleen dokumentieren. Auf die Ausführungen des Zeugen Hüneke, Rechnungshof, zur Prüfung des Festpreisangebotes „... . *Dann aber muss auf jeden Fall von Herrn Mellenthin, der war ja Controller dort, eine Aussage sein, ob dieser Preis, insgesamt Generalunternehmerpreis, angemessen ist, und das begründet, ausführlich!*“ entgegnete der Vorsitzende: *„Das hat er getan! Aber in einem Zeitpunkt vor<sup>1058</sup> der Entscheidung des Senats hat er die Angemessenheit des Generalunternehmerpreises geprüft, und dann ist auf dieser Grundlage der Vertrag geschlossen worden. Würden Sie mit mir einer Meinung sein, dass danach dieser Preis feststeht und in späteren Prüfberichten nicht mehr nachgeprüft werden muss?“*. Auf diese - nicht den

---

<sup>1050</sup> <sup>1053</sup> PUA 40,28a.

<sup>1051</sup> <sup>1054</sup> PUA 59,319.

<sup>1052</sup> <sup>1055</sup> PUA 40,38j.

<sup>1053</sup> <sup>1056</sup> PUA 40,40a.

<sup>1054</sup> <sup>1057</sup> PUA 86,36.

<sup>1055</sup> <sup>1058</sup> Hervorh. d. d. Verf..



tatsächlichen Abläufen entsprechende Darstellung - antwortet der Zeuge Hüneke „*Ja! Natürlich!*“. Und auf die Nachfrage des Vorsitzenden: „*Da sind Sie mit mir einer Meinung?*“, entgegnet der Zeuge Hüneke: „*Ja! Das ist richtig!*“<sup>1059</sup>. Deutlicher lassen sich erwünschte Antworten wohl nicht produzieren.

Besondere Bedeutung gewinnt der mehrfach beschlossene Kostenrahmen vor dem Hintergrund der Aussage des Zeugen Lemke. Dieser hat ausgeführt, „*nur, ich kann Ihnen sagen, wenn wir mit der Firma Zech, ... , wenn wir beide [Anm. d. Verf.: Herr Müller und Herr Lemke] das letztendlich ausverhandelt hätten, dann wären wir nicht bei 21,2 Millionen geblieben. Das ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Darüber waren wir uns auch immer einig. Aber das war nicht mehr unser Bier.*“<sup>1060</sup>

Oder wie es der Zeuge Noltenius formulierte:

„*Einmal galt Zech, das ist jetzt vielleicht sehr salopp, als Apotheke in der Branche oder jedenfalls nicht als sehr preisgünstig.*“<sup>1061</sup>

### **1.3. Unterlassene Prüfung des Festpreisangebotes des Unternehmens Zechbau gemäß DIN 276**

Eine Prüfung des Festpreisangebotes des Unternehmens Zechbau gemäß DIN 276 hat auch in der Folgezeit nicht stattgefunden. Dem Kostenvolumen wurde am 31. Juli 1995 durch den BreHoch-Mitarbeiter Mellenthin lediglich eine Angemessenheit des Preises in Anlehnung an Baupreise für frühere Umbaumaßnahmen im Weserstadion bescheinigt. Herangezogen wurden von ihm für diese Prüfung die Baupreise für die Südtribüne aus dem Jahre 1992 und die Westkurve aus dem Jahre 1988.

---

<sup>1056</sup> <sup>1059</sup> Hüneke 11705/3.

<sup>1057</sup> <sup>1060</sup> Lemke 11003,2 f..

<sup>1058</sup> <sup>1061</sup> Noltenius 12108/3.

Es ist damit festzustellen, dass eine Kostenermittlung gemäß DIN 276 für das Bauvorhaben Weserstadion-Ostkurve zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe nicht vorgelegen hat. Ein überschlägiger Kostenvergleich bei einem Bauvolumen von über 20 Mio. DM mit vorangegangenen Bauvorhaben im Weserstadion ist unzureichend und unzulässig. Denn sowohl das Heranziehen zeitlich erheblich früherer Umbaupreise, als auch die zum Teil völlig unterschiedliche Bauweise, lassen eine seriöse Preisermittlung nicht zu. Der Zeuge Hüneke, der vor seiner Tätigkeit beim Landesrechnungshof beim Hochbauamt für die Preisprüfung von Bauvorhaben zuständig war, und auf sein breites Erfahrungswissen in diesem Gebiet hinwies, antwortete auf die Frage, ob er ein solches Verfahren der Preisprüfung für ausreichend halte: *„Nein! Man kann nicht nach so und so viel Jahren dazwischen so etwas heranziehen zur Beurteilung eines Preises. Das ist völlig daneben. Das kann kein Mensch so machen. Dort muss ein neuer Wettbewerb gestartet werden. Das ist für mich völlig klar.“*<sup>1062</sup>

In diesem Zusammenhang muss auch auf eine zentrale – aber in einem sinnentstellenden Zusammenhang wiedergegebene - Aussage des Zeugen Hüneke im vorgelegten Mehrheitsbericht hingewiesen werden. Der Zeuge Hüneke wird dort mit den Worten: *„Das höre ich zum ersten Mal, aber das ist ganz klar, soweit in Ordnung!“* zitiert und daraus wird die Schlussfolgerung gezogen, dass er seine Unkenntnis einräume und seine Bewertung der Preisprüfung insgesamt anders ausgefallen wäre. Verschwiegen wird, dass sich die zitierte Antwort lediglich auf die folgende Frage des Vorsitzenden zur Zuständigkeit des Herrn Mellenthin auf interne Ausschreibungsüberprüfungen des Unternehmens Zechbau bezog: *„Da sind wir unterschiedlicher Ansicht, sage ich an dieser Stelle noch einmal deutlich. Der Vertrag zwischen Bremer Sport- und Freizeit GmbH und Kurt Zech GmbH besagt: 'Der Projektentwickler wird alle Teilleistungen mit Ausnahme der Planungsleistungen in Einzelgewerken ausschreiben und vergeben.' Das ist also eine vertragliche Pflicht der Kurt Zech GmbH, und Herr Mellenthin als von der BSF bezahlter Baucontroller hatte sicher die Pflicht, sich darüber zu informieren, ob dieser Vertragsbestandteil erfüllt worden ist oder nicht.“*<sup>1063</sup> Lediglich die Unkenntnis über diese eventuell bestehende Nebenpflicht des Herrn Mellenthin wurde durch Herrn Hüneke eingeräumt. Ansonsten erneuerte Herr Hüneke in seiner Aussage vor dem Un-

---

<sup>1059</sup> <sup>1062</sup> Hüneke 11705/4.

<sup>1060</sup> <sup>1063</sup> Hüneke 11704/8.

tersuchungsausschuss die schon gegenüber den Ermittlungsbehörden geäußerte Kritik an der zweifelhaften Qualität des Prüfungsvorgangs.

Nach Auswertung aller vorgelegten Akten und Zeugenaussagen ist davon auszugehen, dass Herr Mellenthin in Absprache zwischen der Geschäftsführung der BSF und Herrn Prof. Zantke gezielt als Einzelperson für die Kostenkontrolle beim Neubau der Ostkurve eingesetzt worden ist. Ungewöhnlich ist dieser einmalige<sup>1064</sup> Vorgang auch deshalb, da Herr Mellenthin zu diesem Zeitpunkt intensiv in die komplexe Kostenkontrolle des Kongresszentrums Bremen eingebunden war und *„auch überhaupt kein vernünftiger Grund erkennbar [war], warum in dieser extremen Art und Weise von der Geschäftsverteilung in BreHoch abgewichen werden sollte.“*<sup>1065</sup> BreHoch sei, nachdem Herr Mellenthin *„uns auf diese Weise aus den Händen gerissen war, auch beim Kongresszentrum teilweise wochenlang führungslos herumgelaufen.“*<sup>1066</sup>

Herr Mellenthin wurde von Herrn Prof. Zantke gegen den erklärten Widerspruch und nachfolgender Remonstration des Betriebsleiters der BreHoch, Herrn von Strauß und Torney, für die Kostenkontrolle des Bauvorhabens Weserstadion-Ostkurve abgezogen. Er erhielt eine *„zunehmend persönlich auf seine Person“*<sup>1067</sup> zugeschnittene Stelle und war der alleinigen dienstlichen Aufsicht durch Herrn Zantke unterstellt. Der damalige Dienstvorgesetzte des Herrn Mellenthin, Herr von Strauß und Torney, gab vor dem Ausschuss an, dass ihm seit der Aufnahme seiner Tätigkeit im Jahre 1992 ein derart ungewöhnlicher Vorgang nicht begegnet sei.<sup>1068</sup> Auf Nachfrage zu den wesentlichen Kritikpunkten dieser Vorgehensweise erklärte der Zeuge von Strauß und Torney:

*„Die wichtigsten Gründe sind natürlich, dass ich nach wie vor der Meinung bin, dass man mit einer einzigen Person ein solches Vorhaben nicht ausreichend kontrollieren kann, geschweige denn die Angemessenheit von Preisen bescheinigen und Ähnliches. Ein solches Leistungsbild kann mit einer einzelnen Person bei einem derart komplexen Vorhaben nicht erbracht werden. Es wurde uns auch zu keinem Zeitpunkt irgendein vernünftiger Grund genannt, warum*

---

<sup>1061</sup> <sup>1064</sup> von Strauß und Torney 11114/6.

<sup>1062</sup> <sup>1065</sup> von Strauß und Torney 11112/5.

<sup>1063</sup> <sup>1066</sup> von Strauß und Torney 11114/8.

<sup>1064</sup> <sup>1067</sup> Heise 11105/2.

<sup>1065</sup> <sup>1068</sup> von Strauß und Torney 11114/6.

*von unserer Zuständigkeit abgewichen werden sollte. Nachdem wir also unbürokratisches Verfahren und Flexibilität und alles Mögliche zugesagt hatten, bisherige Vorhaben ordnungsgemäß und termingerecht abgewickelt hatten, da war das also für uns nicht nachvollziehbar, warum das nun genau so sein musste.“<sup>1069</sup>*

Die Ungewöhnlichkeit dieser Einzelverantwortung wird im Vergleich zu früheren Umbaumaßnahmen im Weserstadion deutlich. Zwar war Herr Mellenthin auch am Umbau der Südgeraden beteiligt, aber zum damaligen Zeitpunkt *„richtig integriert mit Abteilungsleitung und technischem Betrieb.“<sup>1070</sup>*

Dieser einmalige Vorgang macht deutlich, dass durch die gezielte Aufgabenübertragung auf eine Einzelperson, eine nachhaltige Kostenkontrolle nicht angestrebt und möglicherweise verhindert werden sollte.

Bemerkenswert ist, dass Herr Mellenthin auch nach seiner Pensionierung weiterhin für die BSF entgeltlich tätig war.<sup>1071</sup> Als sich Mitte 2002 die Hinweise auf Unregelmäßigkeiten beim Bau der Ostkurve des Weser-Stadions in der öffentlichen Diskussion verdichteten, wurde das Beschäftigungsverhältnis mit Herrn Mellenthin durch die BSF beendet.

#### **1.4. Umgehung vergaberechtlicher Vorschriften**

Für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen steht fest, dass durch die freihändige Vergabe vergaberechtliche Vorschriften verletzt worden sind.

Wiederum im Vorfeld des Senatsbeschlusses vom 30. Mai 1995 wird aus dem Wirtschaftsressort am 26. Mai 1995 kritisch zum Verfahrensvorschlag der Beschlussvorlage zur Sitzung des

---

<sup>1066</sup> <sup>1069</sup> von Strauß und Torney 11114/7.

<sup>1067</sup> <sup>1070</sup> von Strauß und Torney 11114/10; Mellenthin 11119/6.

<sup>1068</sup> <sup>1071</sup> Hoffmann 11109/11.

Senats Stellung bezogen.<sup>1072</sup> Augenscheinlich sei im Hinblick auf das Vergabeverfahren keine Bieter-Ausschreibung nach verbindlichen EU-rechtlichen Vorgaben vorgesehen.<sup>1073</sup> In der Senatsvorlage wird – vergaberechtswidrig - lediglich auf eine Ausschreibung des Abrissarbeiten hingewiesen und die Beachtung geltender Vergabevorschriften angemahnt. Dort heißt es, *„die BSF beabsichtigt, den Abriss der Ostkurve unverzüglich auszuschreiben“* und *„bei der Durchführung der Bauvorhaben werden die geltenden Vergabevorschriften beachtet werden“*.<sup>1074</sup>

Diese Formulierungen sind bereits in sich widersprüchlich. Entweder werden durch den öffentlichen Auftraggeber BSF die geltenden Vergabevorschriften beachtet, dann wäre die Ausschreibung von Planung und Bauausführung zwingend gewesen. Oder es wird durch die BSF nur der Abriss ausgeschrieben, dann liegt ein Verstoß gegen das Vergaberecht vor.

Aber unter Missachtung der in der Senatsvorlage erwähnten Ausschreibung der Abrissarbeiten, erfolgt – auch ohne Ausschreibung - am 04. August 1995 die Unterzeichnung eines Generalunternehmervertrages zwischen der BSF und dem Unternehmen Zechbau über den Abbruch und den Neubau der Ostkurve des Weserstadions; auf der Grundlage der durch das Unternehmen Zechbau gefertigten Planungen.

Zudem ist davon auszugehen, dass bereits vor Unterzeichnung des Generalunternehmervertrages am 04. August 1995 durch das Unternehmen Zechbau mit den Bauarbeiten an der Ostkurve begonnen wurde, obwohl mit Baumaßnahmen gemäß § 54 Abs. LHO nur begonnen werden darf, wenn ausführliche Entwurfszeichnungen und Kostenberechnungen vorliegen.

Bereits am 05. August 1995 erschien aber im Weser-Kurier ein bebildeter Zeitungsartikel mit der Überschrift 'Großes Loch in der Ostkurve'<sup>1075</sup> Da auf dem Foto weitreichende Abbrucharbeiten zu erkennen sind, muss demnach mit dem Arbeiten zum Neubau der Ostkurve schon nach dem Ende der Deutschen Leichtathletikmeisterschaften am 02. Juli 1995 und vor der Vertragsunterzeichnung am 04. August 1995 begonnen worden sein. Zudem legt der auf dem

---

<sup>1069</sup> <sup>1072</sup> PUA 59,319.

<sup>1070</sup> <sup>1073</sup> PUA 59,319.

<sup>1071</sup> <sup>1074</sup> PUA 40,38d.

<sup>1072</sup> <sup>1075</sup> PUA 68,140.

Foto abgebildete Baufortschritt auch den Schluss nahe, dass die Arbeiten zum Neubau der Osttribüne bereits vor dem 31. Juli 1995 begonnen haben müssen, und damit zu einem Zeitpunkt, an dem eine erste Preisprüfung des Gesamtvorhabens noch gar nicht vorlag.

Auch der Zeuge Mellenthin wollte einen Beginn der Arbeiten vor Vorlage der Preisprüfung nicht ausschließen: *„Das kann ich nicht mit hundertprozentiger Sicherheit beantworten, ob die Bagger schon eher angerollt sind, als ich mit meiner Preisprüfung fertig war. Meine Preisprüfung ist, meine ich, mit Datum von Ende Juli versehen, und wenn die vorher angerollt waren, dann aufgrund eines mündlichen Auftrages.“*<sup>1076</sup> Aber auch ein Baubeginn aufgrund eines mündlichen Auftrages stellt ohne Vorlage einer Preisprüfung einen Verstoß gegen die genannten haushaltrechtlichen Bestimmungen dar.

Gerade diese aus den Akten und den Zeugenaussagen gewonnenen Erkenntnisse machen deutlich, dass unter Inkaufnahme rechtlicher Verstöße der Gesamtauftrag an das Unternehmen Zechbau vergeben werden sollte.

Dass mit dem Wettbewerbsverzicht aufgrund einer freihändigen Vergabe auch immer ein höherer Kostenansatz einhergeht, verdeutlichte der Zeuge Mellenthin. Auf die Frage nach den Vorteilen einer Ausschreibung einzelner Gewerke durch einen Generalunternehmers, erklärte Herr Mellenthin, *„darauf braucht man auch gar nicht hinzuweisen. Das macht der Generalunternehmer ja aus eigenem Interesse. Er vergibt ja nicht freihändig, denn damit muss er ja rechnen, dass er dann nicht ein günstiges Angebot bekommt.“*<sup>1077</sup>

### **1.5. Die Vergabe der Rohbauarbeiten durch das Unternehmen Zechbau**

Für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen besteht zudem der begründete Verdacht, dass eine Ausschreibung aller Teilleistungen entgegen der vertraglichen Vereinbarung mit dem Unternehmen Zechbau durch dieses nicht oder nur scheinbar erfolgt ist.

---

<sup>1073</sup> <sup>1076</sup> Mellenthin 11121/12.

<sup>1074</sup> <sup>1077</sup> Mellenthin 12312/8.

Im Projektentwicklervertrag zwischen der BSF und dem Unternehmen Zechbau hatte sich das Unternehmen verpflichtet, alle Teilleistungen, mit Ausnahme der Planungsleistungen, in Einzelgewerken einschließlich Rohbau auszuschreiben und zu vergeben. Lediglich die Vergabe der Rohbauarbeiten als Folge einer Ausschreibung des Unternehmens Zechbau zu einem Preis von DM 6.268.475,02 ist im - dem Ausschuss vorgelegten - Aktenmaterial dokumentiert und durch Zeugenaussagen bestätigt. Über die geforderte Ausschreibung der weiteren Teilleistungen ergaben sich weder aus den Akten noch aus den Zeugenaussagen Hinweise.

Dass das Unternehmen Zechbau für die von ihr selbst veranlasste Ausschreibung der Rohbauarbeiten über die Tochtergesellschaft Zechbau Baubetriebe den Zuschlag erhielt, war auch für den Zeugen Mellenthin selbstverständlich. Er gab an, dass er mit nichts anderem gerechnet habe und es sei ja normal so. *„Das war mir von vornherein, vom Grundsatz her wohl klar, dass das so laufen wird.“*<sup>1075</sup> Und weiter führte er aus *„Das hätte man sich sparen können, indem man sagt, wir machen diese Arbeiten von vornherein.“*<sup>1076</sup> Im Gegenteil, es hätte den Zeugen Mellenthin *„schon ein bisschen stutzig gemacht“*,<sup>1077</sup> wenn das Unternehmen Zechbau nicht selbst zum Zuge gekommen wäre.

Die Beweisaufnahme hat deutlich gemacht, dass neben der exklusiven Einbindung des Unternehmens Zechbau in die Planung, und unter Missachtung vergaberechtlicher Vorschriften durch die freihändige Vergabe des Gesamtauftrages, dieses Unternehmen in erheblichem Maße begünstigt worden ist. Die konsequente Verhinderung einer Vorfestlegung durch eine exklusive Planungsbeteiligung ist eine Konsequenz aus den am Bauvorhaben Weserstadion-Ostkurve gewonnenen Erkenntnissen.

## **1.6. Fortgesetzte Missachtung vergaberechtlicher Vorschriften auch bei den neuen Ausbaustufen des Weser-Stadions**

Die unzulässige freihändige Vergabe des Bauvorhabens Ostkurve stellt zudem keinen Einzelfall dar. Sie ist Teil einer systematischen Missachtung vergaberechtlicher Vorschriften. Be-

---

<sup>1075</sup> <sup>1078</sup> Mellenthin 12313/1.

<sup>1076</sup> <sup>1079</sup> Mellenthin 12313/2.

<sup>1077</sup> <sup>1080</sup> Mellenthin 12313/2.

sonders deutlich zeigt sich dies an den weiteren Ausbaustufen des Weser-Stadions. Denn auch im Zusammenhang mit der Kapazitätserweiterung und dem geplanten Ausbau der Nordgeraden ist eine erneute Verletzung vergaberechtlicher Vorschriften festzustellen.

Im Mai 2001 wurde durch die BSF ein Generalplanungs- und Projektsteuerungsauftrag in Millionenhöhe an die Firma PROCON Ingenieurgesellschaft für wirtschaftliches Bauen mbH (im Folgenden kurz: PROCON GmbH) erteilt und die entsprechenden Verträge geschlossen. Beteiligt am Zustandekommen dieses Auftrages war der ehemalige Mitgesellschafter des Unternehmens Zechbau und nunmehr für die PROCON GmbH tätige Andreas Hundsdörfer. Auf Seiten der BSF zeichnete der Geschäftsführer Herr Hoffmann für die Vertragsschließung verantwortlich. Vereinbart wurde zwischen der BSF und der PROCON GmbH ein Pauschalhonorar 'Generalplanung' in Höhe von ca. 2,2 Mio. DM (exkl. MwSt.) und ein Pauschalhonorar 'Projektsteuerung' in Höhe von ca. 390.000 DM (exkl. MwSt.).

Nach dem seit 01. Januar 1999 geltenden Vergaberechtsänderungsgesetz (VgRÄG) sind die Vergabevorschriften des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) anzuwenden, wenn ein Bau-, Liefer- oder Dienstleistungsauftrag von einem in § 98 GWB genannten öffentlichen Auftraggeber vergeben wird und der Wert des Auftrags die sogenannten Schwellenwerte gemäß § 100 Abs. 1 GWB erreicht oder übersteigt.

Diese Voraussetzungen lagen im Fall der Planungsvergabe durch die BSF eindeutig vor.

Die BSF war zum damaligen Zeitpunkt öffentlicher Auftraggeber im Sinne des § 98 GWB. Sie wurde von einer Gebietskörperschaft beherrscht, d.h. überwiegend finanziert und kontrolliert, und zu dem besonderen Zweck gegründet, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nicht gewerblicher Art zu erfüllen. Ausweislich der dem Ausschuss vorliegenden Akten hat die BSF zu dieser Frage im Januar 2002 eine eigene rechtliche Stellungnahme eingeholt, die die getroffenen Feststellungen in vollem Umfang bestätigt.



Gemäß § 99 Abs. 4 i.V.m. Abs. 3 GWB gelten isolierte Planungsleistungen regelmäßig als Dienstleistungsaufträge.<sup>1081</sup> Damit beträgt - und seit Erlass der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge – Vergabeverordnung – (VgV) in § 2 Nr. 3 dieser Verordnung festgelegt - der Schwellenwert für derartige Dienstleistungsaufträge ohne Mehrwertsteuer €200.000,00 (DM 384.253,00). Bei der vorliegenden Überschreitung dieses Schwellenwertes hätte demnach für die Planungsvergabe die Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) Anwendung finden müssen, die in der Regel die öffentliche Ausschreibung eines Verhandlungsverfahrens vorschreibt.

Eine solche Ausschreibung ist nach den bisherigen Erkenntnissen unterblieben, ohne dass substantielle Ausnahmegründe dafür vorlagen.

Hinzu kommt, dass die Vertragsunterzeichnung erfolgte, obwohl ein Mitarbeiter der BMB im Januar 2001 den Kosten nach stichprobenartiger Prüfung der Zusammenstellung der Firma PROCON GmbH eine Plausibilität und Angemessenheit nicht bescheinigte. Der Mitarbeiter vermerkte zu hoch angesetzte Einheitspreise und nicht nachvollziehbare und zum Teil falsche Honorarberechnungen.

Diese Angaben des mittlerweile nicht mehr bei der BMB beschäftigten Mitarbeiters stellen auch die früheren Kostenkalkulationen der Bauvorhaben des Weserstadions und insbesondere die der Ostkurve in Frage. Diese stammen alle vom Zeugen Andreas Hundsdörfer, der aufgrund seiner Aussageverweigerung nicht zur Aufklärung beigetragen hat.

Der Antrag von Bündnis 90/Die Grünen, den ehemaligen Mitarbeiter der BMB als Zeugen zu hören, wurde durch die Ausschussmehrheit abgelehnt.

## **2. Großmarkt**

**Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen stellt fest, dass zunächst - entgegen anderslautender Vergabevorschläge - eine Vergabe aller Rohbauarbeiten an das Unternehmen**

---

<sup>1078</sup> <sup>1081</sup> Ingenstau/Korbion, VOB Kommentar, 14. Auflage 2001, S. 2438 f..

**Zechbau erfolgt ist. Erst durch die Inanspruchnahme vergaberechtlicher Rechtsschutzmöglichkeiten wurde eine Korrektur auf die wirtschaftlichsten Angebote herbeigeführt.**

### **2.1. Die Vergabe sämtlicher Rohbauarbeiten an das Unternehmen Zechbau**

In besonderer Deutlichkeit hat die Beweisaufnahme des Untersuchungsausschusses im Zusammenhang mit dem untersuchten Bauvorhaben 'Großmarkt' ergeben, dass die neuen Rechtsschutzmöglichkeiten des Vergaberechtes ein wichtiges Korrektiv gegen vergaberechtswidrige Auftragserteilungen darstellen.

Nur durch die Initiative von Mitbewerbern und durch die Inanspruchnahme des Nachprüfungsverfahrens konnte die beabsichtigte Vergabe aller Rohbauarbeiten zugunsten des Unternehmens Zechbau aufgehoben werden. Unter Berücksichtigung der Vergabegrundsätze verpflichtete die Vergabekammer die Großmarkt GmbH zu einer Auftragserteilung an die wirtschaftlichsten Anbieter.

Ausgeschrieben wurden für den Großmarkt Bremen EU-weit die nachfolgend aufgeführten fünf Rohbaukomplexe:

VE 7 Markthallenkomplex Rohbau

VE 8 Spezialitätenhalle Rohbau

VE 9 Distributionshalle Hameico

VE 10 Distributionshallen I – V Rohbau

VE 11 Serviceeinrichtungen Rohbau

Für diese fünf Vergabeeinheiten (VE) wurde unter anderem durch das Unternehmen Zechbau jeweils ein Angebot abgegeben. Jedes dieser Angebote enthielt folgende Formulierung:

*„Bei unserer Kalkulation sind wir davon ausgegangen, dass die Vergabeeinheiten VE 7 – VE 11 als Gesamtpaket vergeben werden.“<sup>1082</sup>*

Die Auslegung dieser Formulierung spielte sowohl im Vergabeverfahren, als auch im Nachprüfungsverfahren eine zentrale Rolle. Die Auswertung der eingegangenen Angebote erfolgte durch die 'BT Bau und Technik GmbH' und die 'hanseatische Projektentwicklungsgesellschaft mbH' (im Folgenden kurz: hapeg mbH). Ausgehend von der oben genannten Formulierung stellte die BT Bau und Technik GmbH am 28. Juni 2001 die fünf Einzelangebote des Unternehmens Zechbau als Angebotspaket den fünf Angeboten der jeweils wirtschaftlichsten Einzelbieter (3 x Wilbers & Neumann, 1 x Prien und 1 x Döpker) gegenüber. Aus der Summe der letztgenannten Einzelbieter ergab sich ein Betrag in Höhe von

**€8.028.683,40** (inkl. 16 % gesetzl. Mehrwertsteuer).

Demgegenüber belief sich die Summe der fünf Einzelgebote des Unternehmens Zechbau auf

**€8.084.819,40** (inkl. 16 % gesetzl. Mehrwertsteuer)

und lag damit über den Angeboten der Einzelbieter.<sup>1083</sup>

Wenn das Unternehmen Zechbau aber nur **ein einheitliches Nebenangebot** auf alle fünf Rohbaukomplexe beabsichtigte, hätte nach der aufgezeigten Gegenüberstellung der Preise und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Angebote, keine Vergabeempfehlung für das Unternehmen Zechbau ausgesprochen werden dürfen. Diese Auffassung wird auch von der mit der Ausschreibungsdurchführung beauftragten 'hapeg mbH' geteilt. In einem Gesprächsprotokoll vom 29. Juni 2001 wird unter der Überschrift 'Angebot Fa. Zechbau – Rohbauarbeiten' notiert: *„Gemäß dem Angebotsschreiben der Fa. Zechbau wurden die Vergabeeinheiten VE 07 – VE 11 als Gesamtpaket kalkuliert. Gemäß der vorliegenden Auswertung der Einzelangebote Rohbau der BT Bau & Technik mit aktuellem Stand ist jedoch die Fa. Zechbau in der Summe aller Vergabeeinheiten nicht die günstigste Firma. Weiterhin sind nicht alle Vergabeeinheiten der Fa. Zechbau die kostengünstigsten, tatsächlich nur die*

---

<sup>1079</sup> <sup>1082</sup> Siehe beispielhaft für die VE 7: PUA 124,43.

<sup>1080</sup> <sup>1083</sup> PUA 124,74.

*Großmarkthalle<sup>1084</sup> und die Spezialitätenhalle. Insofern kann das Angebot der Fa. Zechbau zwar als Nebenangebot gewertet werden (weil abweichend von den Verdingungsunterlagen angeboten wurde, im Gesamtpaket kalkuliert), jedoch ist die Fa. Zechbau hieraus nicht mit Einzelvergaben oder der Gesamtvergabe Rohbau zu beauftragen.“<sup>1085</sup>*

Entgegen dieser Stellungnahme der "hapeg mbH" werden durch die BT-Bau und Technik GmbH in ihren Vergabevorschlägen an die Großmarkt GmbH vom 12. Juli 2001 unterschiedliche Auslegungsvarianten geliefert. Beispielsweise lautet die Formulierung im Vergabevorschlag vom 12. Juli 2001 für die Vergabeeinheit Markthallenkomplex (VE 7):

*„Günstigster Bieter ist die Firma Zechbau. Da die Firma Zechbau **nur unter der Bedingung<sup>1086</sup>** angeboten hatte, dass sie gleichzeitig den Zuschlag für die VE 7 – 11 erhält, **ist das Angebot als zulässiges Nebenangebot** zu werten. Eine Wertung des Angebotes der Fa. Zechbau wurde durch einen Gesamtvergleich mit den Angeboten der günstigsten Einzelbieter für diese Vergabeeinheiten durchgeführt. Bei dieser Bewertung ergab sich ein Preisvorteil für das Angebot der Firma Zechbau.“<sup>1087</sup>*

Hinsichtlich der Vergabeempfehlung Distributionshallen I-V (VE 10) wird – ebenfalls am 12. Juli 2001 - dann aber ausgeführt:

*„Günstigster Bieter ist die Bietergemeinschaft Wilbers & Neumann. Rein rechnerisch wäre das isolierte Teilangebot der Firma Zechbau günstiger. Allerdings hatte die Firma Zechbau nur unter der Bedingung geboten, dass sie gleichzeitig den Zuschlag für die VE 7 – 11 erhält. **Eine Wertung des Angebotes der Fa. Zechbau durfte somit nur im Rahmen eines Gesamtvergleiches der Angebote der günstigsten Einzelbieter erfolgen. Bei dieser Bewertung ergab sich jedoch ein Preisvorteil für die Einzelvergaben<sup>1088</sup>.** Das Angebot der Bietergemeinschaft Wilbers & Neumann ist das wirtschaftlichste Angebot, **da das Angebot der Firma Zechbau***

---

<sup>1081</sup> <sup>1084</sup> Anm. d. Verf.: Großmarkthalle = Markthallenkomplex.

<sup>1082</sup> <sup>1085</sup> PUA 180,270.

<sup>1083</sup> <sup>1086</sup> Hervorh. d. d. Verf..

<sup>1087</sup> PUA 124,35 f..

<sup>1084</sup> <sup>1088</sup> Hervorh. d. d. Verf..

*für die einzelnen Vergabeeinheiten nicht gewertet werden kann und da bei Wertung der Nebenangebote die Bietergemeinschaft das günstigste Angebot abgegeben hat.“*

Mit Schreiben vom 12. Juli 2001 übersandte die BT Bau und Technik GmbH der Großmarkt GmbH die folgenden Vergabeempfehlungen über die wirtschaftlichsten Angebote:

VE 7 Zechbau

VE 8 Zechbau

VE 9 Wilbers & Neumann

VE 10 Wilbers & Neumann

VE 11 Döpker

Bereits einen Tag zuvor, am 11. Juli 2001, fand im Rahmen der regelmäßigen Zusammenkünfte das 'Projektgespräch Jour Fixe 27' über den Neubau des Großmarktes statt. Teilnehmer waren Herr Kluge (Großmarkt Bremen GmbH), Herr Franzen (BT Bau und Technik) und Herr Behnken (hapeg mbH). Punkt 11 des Protokolls ist unter der Überschrift 'Abstimmungsgespräch Vergaben VE 02 – 46 bei Herrn Timm' zu entnehmen: *„Der Aufsichtsratsvorsitzende der Großmarkt GmbH, Herr Timm, bittet um Erläuterungstermin vor Beauftragung und Darstellung der Beteiligung ortsansässiger Firmen am Wettbewerb. Termin: 20.07.2001, 15:30 Uhr. In diesem Zusammenhang erstellt BT Bau & Technik eine Übersicht der Bewerbungen in der Rangfolge **Bremer Firmen**<sup>1089</sup> und übergibt diese Unterlage Herrn Kluge sowie eine Kopie der Projektsteuerung.“*<sup>1090</sup>

Bereits am 16. Juli 2001 wird die Gegenüberstellung der Angebote des Unternehmens Zechbau mit den günstigsten Einzelbieter vom 28. Juni 2001 modifiziert. Aus dem Vergleichsangebot der günstigsten Einzelbieter werden die Angebote des Unternehmens Wilbers & Neumann durch Angebote der Bietergemeinschaft Kamü/Kathmann und des Unternehmens Döpker ersetzt. Im Ergebnis stand nun eine Angebotssumme der Einzelbieter in Höhe von

**€8.274.262,11** (inkl. 16 % gesetzl. Mehrwertsteuer)

---

<sup>1085</sup> <sup>1089</sup> Hervorh. d. d. Verf..

<sup>1086</sup> <sup>1090</sup> PUA 168,270.

den fünf – nunmehr günstigeren - Einzelangeboten des Unternehmens Zechbau in Höhe von **€8.084.819,40** (inkl. 16 % gesetzl. Mehrwertsteuer) gegenüber.

Daraufhin erfolgte mit Schreiben vom 25. Juli 2001 der Großmarkt Bremen GmbH die Vergabe sämtlicher Rohbaueinheiten - vorbehaltlich eines möglichen Nachprüfungsverfahrens - an das Unternehmen Zechbau:

VE 7 Zechbau  
VE 8 Zechbau  
VE 9 Zechbau  
VE 10 Zechbau  
VE 11 Zechbau

Entsprechende Absageschreiben gingen an die Mitbieter. Als Grund für die Nichtberücksichtigung der Angebote wird dem Unternehmen Wilbers & Neumann mitgeteilt, dass eine Berücksichtigung - trotz wirtschaftlicherer Angebote – aufgrund eines zu hohen Nachunternehmeranteils nicht erfolgen könne.

## **2.2. Nachprüfverfahren und teilweise Aufhebung der Vergabeentscheidung**

Gegen diese Vergabeentscheidung legte das Unternehmen Wilbers & Neumann Rechtsmittel ein. Das Unternehmen rügte einen Verfahrensverstoß und beantragte vor der Vergabekammer die Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens.

Die 2. Vergabekammer der Freien Hansestadt Bremen hat aufgrund der mündlichen Verhandlungen vom 15. und 23. August 2001 am 23. August durch Beschluss festgestellt, dass das Unternehmen Wilbers & Neumann in seinen Rechten nach § 97 Abs. 7 GWB verletzt ist. Der Großmarkt GmbH wird in diesem Beschluss aufgegeben, auf die Angebote des Unternehmens Zechbau für die Vergabeeinheiten 07 – 11 einen Zuschlag nicht zu erteilen und die Angebote unter Beachtung der Rechtsauffassung der Vergabekammer neu zu werten.

In ihrem Beschluss stellt die 2. Vergabekammer fest, dass die Angebote des Unternehmens Wilbers & Neumann zu Unrecht wegen eines zu hohen Nachunternehmeranteils unberücksichtigt geblieben sind. Die fünf Angebote des Unternehmens Zechbau wurden durch die Vergabekammer als Einzelangebote gewertet, die im Rahmen der jeweiligen Vergabeeinheiten im Wettbewerb zu den Einzelangeboten der Mitbewerber stehen.<sup>1091</sup>

Konsequenz dieses Beschlusses war die Auftragserteilung für die Vergabeeinheiten 8 und 9 aufgrund der wirtschaftlichsten Angebote an das Unternehmen Wilbers & Neumann.

Da die Gesamtvergabe der Rohbauarbeiten an das Unternehmen Zechbau damit gescheitert war, fiel die Vergabeeinheit 11 an den wirtschaftlichsten Bieter Döpker.

Nur hinsichtlich der Vergabeeinheiten 7 und 8 hatte das Unternehmen Zechbau die jeweils wirtschaftlichsten Einzelangebote abgegeben.

Im Ergebnis erfolgte die Vergabe damit entsprechend der ursprünglichen Vergabeempfehlung der BT Bau und Technik GmbH.

### **2.3. Bewertung**

Nach Feststellung von Bündnis 90/Die Grünen wurde im Rahmen des Vergabeverfahrens der Rohbaukomplexe des Großmarktes zunächst versucht, entgegen der eigentlichen Empfehlung der BT Bau und Technik GmbH, sämtliche Vergabeeinheiten an das Unternehmen Zechbau zu vergeben. Wer letztlich für die unrechtmäßige Wertungsveränderung der Angebote verantwortlich zeichnete, ließ sich in der Beweisaufnahme nicht endgültig klären. Fest steht aber für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen, dass erneut eine unzulässige Bevorzugung des Unternehmens Zechbau beabsichtigt war. Diese – rechtsfehlerhafte – Vorgehensweise der Großmarkt GmbH verdeutlicht die Notwendigkeit einer konsequenten Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften während des gesamten Vergabeverfahrens. Nur so lassen sich die das Vergabeverfahren leitenden - Grundsätze des Wettbewerbs und des Gleichbehandlungsgebotes gegen unzulässige Interessenausübungen durchsetzen.

---

<sup>1087</sup> <sup>1091</sup> PUA 279,307 ff..

### **3. Polizeihaus am Wall**

**Der Verkauf des in zentraler Innenstadtlage gelegenen 'Polizeihauses Am Wall' an das Unternehmen Zechbau erfolgte im Rahmen einer Paketlösung unter unzulässigem Ausschluss von Mitbewerbern. Ein um 2,3 Mio. DM höheres Konkurrenzangebot für das Gebäude erhielt daher nicht den Zuschlag. Entgegen der in der Ausschreibung vorgesehenen überwiegenden Nutzung für den Einzelhandel und private Dienstleistungsunternehmen lagen dem Unternehmen Zechbau exklusiv Erkenntnisse über eine überwiegende öffentliche Nutzung mit entsprechenden langfristigen Mietverträgen vor.**

#### **3.1. Die Paketlösung mit dem neuen Polizeipräsidium in der Vahr**

Der Verkauf des Polizeihauses am Wall und die Vergabe der Umbauarbeiten zum neuen Polizeipräsidium in der Vahr waren Teile eines Vergabepaketes an das Unternehmen Zechbau. Aufgrund dieser Paketlösung wurde dem um 2,3 Millionen DM höheren Konkurrenzangebot der Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG nicht der Zuschlag erteilt.

Als Ergebnis der Beweisaufnahme steht zunächst fest, dass eine enge Verbindung zwischen dem Verkaufserlös für das Polizeihaus am Wall und der Finanzierung des neuen Polizeipräsidioms in der Vahr bestanden hat. Eine Vielzahl von Zeugen hat diese finanzielle Verknüpfung der beiden Bauprojekte bestätigt. Der zu erwartende Verkaufserlös von 8 Mio. DM war demnach Teil der Finanzierungslösung für das neue Polizeipräsidium in der Vahr. Für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen steht aber fest, dass diese Finanzierungslösung für den Verkauf des Polizeihauses an das Unternehmen Zechbau nicht ausschlaggebend war. Insbesondere schon deshalb, da ein wesentlich höheres Angebot der Weser-Wohnbau GmbH & Co. KG abgegeben wurde.

Vielmehr steht für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen fest, dass neben diesen finanziellen Aspekten, eine sogenannte Paketlösung mit der Vergabe beider Bauvorhaben an das Unternehmen Zechbau schon frühzeitig geplant war. Hierfür spricht insbesondere die glaubhafte Aussage des Präsidenten der Architektenkammer, Herrn Turk, der in seiner Aussage vor



dem Untersuchungsausschuss angegeben hat, dass Herr Zech ihm am 19. September 1996 im SPD-Gesprächskreis 'Gemeinschaftsaufgabe Innenstadtentwicklung' persönlich mitgeteilt habe, dass zu erwartende Verluste mit dem alten Polizeihaus am Wall durch entsprechende Gewinnchancen beim Bauvorhaben Polizeipräsidium in der Vahr kompensiert werden sollten.<sup>1092</sup>

Auch die Zeugin Grewe-Wacker konnte sich, auf die Aussage des Zeugen Turk angesprochen, als Beteiligte des SPD-Gesprächskreises vom 19. September 1996 „an ähnliche Äußerungen erinnern“.<sup>1093</sup> Nach ihrer Erinnerung sei es aber Herr Schreiber, in seiner Funktion als baupolitischer Sprecher der Fraktion der SPD in der Bremischen Bürgerschaft gewesen, der dieses 'Paket' dargestellt habe. „In diesem Zusammenhang hat er eben dafür plädiert, Mittel und Wege zu finden, und wenn es eine Koppelung sei, um Projekte auf diesem Weg dann für Bremen und zu Bremens Nutzen voranzubringen. Das war aber auch eine generelle Einlassung.“<sup>1094</sup> Herr Schreiber habe es als ein Vorgehen betrachtet, das er zwar schwer billigen könne – „er hatte irgendwie so mit Kröte schlucken kommentiert“ – aber als einen Weg sehe, um beide Projekte realisierbar zu machen.<sup>1095</sup>

Diese Aussage deckt sich mit einem Vermerk des Geschäftsführers der Hanseatischen Industriebeteiligungen GmbH (HIBEG), Herrn Fischer, bereits vom **27. Juli 1994**, Jahre vor späteren Ausschreibungs- oder Vergabeverfahren. Anlässlich einer Zusammenkunft mit den Herren Zech (Unternehmen Zechbau), Hundsdörfer (Unternehmen Zechbau), Timm (Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie), Düren (Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie), Facklam (Senator für Inneres und Sport) und Geertz (HIBEG), vermerkt Herr Fischer unter der Überschrift „Basis“: „Zech übernimmt jetziges Polizeipräsidium für ca. 8 Mio.“ Weiter vermerkt der Zeuge Fischer, „Zech übernimmt vom Bund Kaserne, richtet [her] und vermietet an Innensenator.“<sup>1096</sup>

Dass zwischen den Bauvorhaben nicht lediglich eine finanzielle Verbindung bestand, ergibt sich auch aus einem weiteren Vermerk der Zeugin Grewe-Wacker. Am 20. November 1998

---

<sup>1088</sup> <sup>1092</sup> Turk 11419/5.

<sup>1089</sup> <sup>1093</sup> Grewe-Wacker 12216/2.

<sup>1090</sup> <sup>1094</sup> Grewe-Wacker 12216/8.

<sup>1091</sup> <sup>1095</sup> Grewe-Wacker 12216/2.

<sup>1092</sup> <sup>1096</sup> PUA 234,110.

notierte sie, dass der Kaufpreis benötigt werde, um den Umbau der Kaserne Vahr für Zwecke des neuen Polizeipräsidiums zu finanzieren. *„Angebote, die diesen Zusammenhang nicht berücksichtigen, sind auszuschließen.“*<sup>1097</sup> Zwar wurde dieser Vermerk nach der Vergabeentscheidung von Anfang 1998 gefertigt, die Zeugin Grewe-Wacker gab aber an, dass sie *„im Prinzip den Sachverhalt noch einmal dargestellt“* habe.<sup>1098</sup> Oder wie sich der Zeuge Haller in diesem Zusammenhang ausdrückte, *„das andere war immer die Frage: Paket, das kann nicht sein, dass wir da einen etwas höheren Preis bei Polizeihaus erlösen, aber Lettow-Vorbeck-Thema ungelöst vor uns herschlabbern. Das konnte nicht sein.“*<sup>1099</sup>

Nach Ansicht des Vertreters von Bündnis 90/Die Grünen müssen verbundene Verkäufe von öffentlichen Immobilien im Rahmen eines Koppelgeschäftes bzw. einer Paketlösung nicht zwangsläufig einen Verstoß gegen haushaltsrechtliche Vorschriften darstellen. Koppelgeschäfte – wie im vorliegenden Fall - zwischen dem Verkauf einer öffentlichen Immobilie und der gleichzeitigen Vergabe eines bedeutenden öffentlichen Investitionsvolumens, stellen aber neben einem möglichen Verstoß gegen vergabe- und haushaltsrechtliche Bestimmungen, auch immer einen Wettbewerbsverzicht dar. Bedeutung gewinnt dieser Wettbewerbsverzicht für die öffentlichen Haushalte in doppelter Sicht. Neben dem Einnahmeverlust durch einen niedrigeren Verkaufserlös wie im vorliegenden Fall, ist in der Regel eine erhöhte Belastung des öffentlichen Haushalts durch fehlende preisregulierende Mitbewerberangebote zu verzeichnen.

### **3.2. Missachtung der Ausschreibungsbedingungen bei der Vergabeentscheidung**

Anfang der 90er Jahre wurden im Wirtschaftsressort erste Überlegungen für eine gewerbliche Nutzung des Polizeihauses am Wall angestellt.

Ausgangspunkt dieser Überlegungen waren die am 23. Mai 1989 beschlossenen *„Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2000“*. Ziel der Leitlinien war die Entwicklung von Geschäftsflächen in Richtung Weser und Oster-

---

<sup>1093</sup> <sup>1097</sup> PUA 205,201.

<sup>1094</sup> <sup>1098</sup> Grewe-Wacker 12217/2.

<sup>1099</sup> Prof. Dr. Haller 10113/2.

tor. Durch die Einrichtung von Geschäften und Gastronomie im Polizeihaus sollte eine Verbindung zwischen den Einkaufszonen der Innenstadt und denen im Ostertor hergestellt werden. In diesen Überlegungen sollte das Polizeihaus einen „Trittstein“ zwischen den Einkaufszonen darstellen.

Nicht zweifelsfrei festgestellt werden konnte, wer in den Jahren 1993/94 hinsichtlich der Umbauüberlegungen den ersten Kontakt zum Unternehmen Zechbau hergestellt hatte. Vieles spricht dafür, dass diese Kontaktaufnahme durch das Wirtschaftsressort hergestellt worden ist. Der Zeuge Prof. Dr. Haller erklärte vor dem Ausschuss, dass er nicht ausschließen könne, dass das Wirtschaftsressort die Firma Zechbau angesprochen habe.<sup>1100</sup> Und der Senator für Inneres und Sport, Herr van Nispen, schreibt in einem Schreiben vom 01. Februar 1995 an den Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie:

*„Dank der in Ihrem Haus bestehenden Kontakte zu einem Investor (Fa. Zechbau und HIBEG) scheint ein Weg gefunden, die Verlegung insgesamt zu ermöglichen und sie zu verbinden mit einer gewerblichen Nutzung von Teilflächen des Kasernenareals sowie den bisher von der Polizei in der Innenstadt genutzten Gebäuden.“<sup>1101</sup>*

Ausweislich der Aktenlage und der Beweisaufnahme hat am 13. August 1993 eine erste Gesprächsrunde mit Herrn Torke (SfI), Herrn Keller, einem Vertreter der WfG und zwei Vertretern des Unternehmens Zechbau stattgefunden.<sup>1102</sup>

Auch der Zeuge Facklam konnte vor dem Ausschuss keine Angaben darüber machen, wer die Vertreter des Unternehmens Zechbau zu diesen Gesprächsrunden beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie eingeladen hatte. Ihn habe aber ziemlich überrascht, dass an der zweiten oder dritten Gesprächsrunde die Herren Zech und Hundsdörfer beteiligt gewesen seien.<sup>1103</sup>

---

<sup>1095</sup> <sup>1100</sup> Prof. Dr. Haller 10202/3.

<sup>1096</sup> <sup>1101</sup> PUA 87, 4/276.

<sup>1097</sup> <sup>1102</sup> Timm 10202/5 f..

<sup>1098</sup> <sup>1103</sup> Facklam 10701/5 f..

Im Dezember 1994 legte das Unternehmen Zechbau für das Polizeihaus eine erste Planungsstudie des Architekturbüros Klumpp vor und am 9. März 1995 wurde dem Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie ein verbindliches Angebot des Unternehmens Zechbau über den Erwerb des Polizeihauses zu einem Preis von 8 Mio. DM unterbreitet.

Das die geplante Ausschreibung weniger auf einen zu erzielenden Verkaufserlös, als vielmehr eine auf die Interessen des Unternehmens Zechbaus zugeschnittene Ausschreibung ausgerichtete Notwendigkeit darstellte, verdeutlicht ein Schreiben Herrn Timms vom 14. Dezember 1995. Er führt dort aus, *„das Zechbau-Angebot ist aus Sicht des Wirtschaftsressorts geeignet, den Standort durch eine attraktive neue Nutzung wesentlich aufzuwerten; es erfüllt insoweit in vollem Umfang die Voraussetzungen des IBZ. ... Ich halte es nicht für vertretbar, dass Bremen ... einen Investor verliert, so dass eine Realisierung dieses Schlüsselprojektes erneut fraglich wäre.“*<sup>1104</sup>

Daneben ist es im Vorfeld zu einer exklusiven Beratung der Planungen mit dem Unternehmen Zech gekommen. Aus einem Telefonvermerk des Herrn Fischer über einen Anruf des Mitarbeiters der GBI, Herrn Janssen, geht hervor:

*„Gespräch mit Hr. Westermann über Unterlagen Polizeihaus. Pläne und Baubeschreibung nur mit Zech verhandelt“*<sup>1105</sup>

Vor diesem Hintergrund erfolgte am 7. September 1996 die öffentliche Ausschreibung des Polizeihauses.

### **3.3. Missachtung der Ausschreibungsbedingungen bei der Vergabeentscheidung**

Es war nicht Aufgabe des Untersuchungsausschusses, über die verschiedenen Konzepte der Bewerber im Ausschreibungsverfahren zu urteilen. Festzustellen ist aber, dass die heute durch das Unternehmen Zechbau vorgenommene Nutzung des Gebäudes den Anforderungen der

---

<sup>1099</sup> <sup>1104</sup> PUA 239,254.

<sup>1100</sup> <sup>1105</sup> PUA 232,173.

Ausschreibung nahezu vollständig widerspricht. Diese Abweichung von den Ausschreibungsbedingungen war im Ausschreibungsverfahren bereits erkennbar und ist offensichtlich unter Missachtung der inhaltlichen Anforderungen der Ausschreibung dazu genutzt worden, die Entscheidung für den Verkauf des Polizeihauses an das Unternehmen Zechbau vorzunehmen.

Grundlage der Ausschreibung war die Anbindung der Einzelhandelsgeschäfte im Bremer Ostertor an die innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten durch den Umbau des Polizeihauses am Wall. Unter diesem Gesichtspunkt war für das Polizeihaus am Wall eine vornehmliche Nutzung durch Einzelhandel-, Gastronomie- und zum Teil Dienstleistungsunternehmen vorgesehen. Eine öffentliche Nutzung war - als Option - ausschließlich für eine mögliche Polizeiwache für die Innenstadt vorgesehen.

Bemerkenswert ist deshalb nicht nur, dass das Unternehmen Zechbau im Rahmen der Ausschreibung zwei Angebote abgab, sondern vielmehr, dass eines der Angebote bereits eine großräumige Nutzung des umgebauten 'Polizeihauses Am Wall' durch die Stadtbibliothek vorsah. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung bereits eine teilweise öffentliche Anmietung des Polizeihauses Am Wall durch die Stadtbibliothek geplant war. Nicht festgestellt werden konnte, ob die Anmietung von Teilen des Polizeihauses Am Wall für Zwecke eines Gerichtszentrums, bereits zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung politisch entschieden war.

Für eine frühzeitige Festlegung auf eine zumindest teilweise öffentliche Nutzung des Polizeihauses spricht, dass in den internen "Fischer Vermerken" vorgefundene, und - ausweislich eines Protokolls vom bereits **06. September 1994** - in Anwesenheit der Herren Timm (SWMT), Düren, Facklam, Zech und Hundsdörfer vorgestellte Konzept:

*„Nutzung Polizeipräsidium*

*EG - Läden*

*OG - öffentl. . od. halböffentliche Nutzung“<sup>1106</sup>*

Da die sich abzeichnende Entwicklung - entgegen den in der Ausschreibung genannten Voraussetzungen - nur noch einen sehr eingeschränkten städteplanerischen Gestaltungsspielraum

---

<sup>1101</sup> <sup>1106</sup> PUA 234,111.

zuließ, wäre nach Ansicht des Vertreters von Bündnis 90/Die Grünen eine erneute Ausschreibung zwingend erforderlich gewesen. Die bereits im Ausschreibungsverfahren absehbare überwiegend öffentliche Anmietung des 'Polizeihauses Am Wall' hätte zu einer nachhaltigen Verbesserung des Verkaufserlöses geführt. Dieses zeigt schon das durch die Weser-Wohnbau abgegebene Gebot, welches bereits ohne öffentliche Anmietungsversprechen mit 2,3 Mio. DM deutlich über dem Gebot des Unternehmens Zechbau lag. Durch die Missachtung der bereits absehbaren Entscheidung zur öffentlichen Anmietung des 'Polizeihauses Am Wall' ist durch die getroffene Vergabeentscheidung zugunsten des Unternehmens Zechbau ein bedeutender fiskalischer Schaden entstanden.

### **3.4. Großflächige Anmietung für Zwecke der Zentralbibliothek**

Nach Überzeugung des Vertreters von Bündnis 90/Die Grünen steht zudem fest, dass das Unternehmen Zechbau - entgegen der Ausschreibungsbeschreibung - exklusiv und frühzeitig Informationen über eine mögliche öffentliche Teilanmietung für Zwecke der Stadtbibliothek besessen hat.

Nur so ist zu erklären, dass durch dieses Unternehmen neben einem ausschreibungskonformen, ein zweites Angebot unter Einbeziehung der Raumerfordernisse der Stadtbibliothek eingereicht wurde. Hinzu kommt, dass - wettbewerbswidrig - beide Nutzungsentwürfe des Unternehmens Zechbau im Stadtteilbeirat Mitte vorgestellt wurden.

Einem, durch Frau Lison am 04. April 1997 verfassten Vermerk, ist zu entnehmen, dass Herr Zantke ihr gegenüber bereits zu diesem Zeitpunkt *„einen Erfolg für das Polizeihaus nur in Kombination mit der Zentralbibliothek sehe.“*<sup>1107</sup>

Und aus zwei weiteren handschriftlichen, persönlichen Vermerken Frau Lisons vom 16. April 1997 und 27. Mai 1997 geht hervor:

---

<sup>1102</sup> <sup>1107</sup> PUA 62, II/239.

*„- Zantke hat gesagt, Zech soll man nehmen (ohne ZB – einfach besseres Konzept)*

*- 6.6. wird Grundstücksausschuss wahrscheinlich beschließen, dass an Zech verkauft wird*

*- deshalb ist lt. H. Backhaus jetzt öffentliche Diskussion nicht so sinnvoll*

*....*

*in 2 Wochen Lettow-Vorbeck-Kaserne*

*dann gemeins. Gespräch über Grundlagen, Kosten ....<sup>1108</sup>*

*„- Hundsdörfer fragen: Interesse an den Immobilien Schlüsselkorb/Schleifmühle*

*- Gespräch mit Timm:*

*- Problem: Zech-Priorität soll nicht so deutlich werden – Zimmermann hat 2 Mio. mehr geboten, aber Zech hat mehr Investition vor*

*...<sup>1109</sup>*

Am 13. Januar 1998 erhielt das Unternehmen Zechbau den Zuschlag. Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages fand erst am 18. Juni 2001 parallel zur Unterzeichnung des Mietvertrages über ca. 3.500 qm Nutzfläche für die Zentralbibliothek.

Fest steht, dass das Unternehmen Zechbau auch nur bereit war, den Kaufvertrag zu unterschreiben, wenn zeitgleich der Vertrag über die Anmietung von Flächen der Stadtbibliothek unterzeichnet wird.

Aus einer Nachricht Herrn Köttgens an die Herren Krause und Schnoor vom 01. Februar 1999 über eine Beratung in der Staatsrätekonzferenz vom 25. Januar 1999 bezüglich der Zentralbibliothek geht hervor, dass vom “Vorsitzenden Finanz und Wirtschaft“ die Vorlage zum Stand-

---

<sup>1103</sup> <sup>1108</sup> PUA 62, II/248.

<sup>1104</sup> <sup>1109</sup> PUA 62, II 251.

ort der Zentralbibliothek angemahnt werde. Weiter führte Herr Köttgen über diese Beratung aus:

*„Haller wies darauf hin, dass der Vertrag mit Zechbau wohl nicht zustande kommen werde, wenn die Bibliothek nicht ins Polizeihaus ziehe. Das sei nicht hinnehmbar, wegen der einen Mark, die das mehr koste“.*<sup>1110</sup>

Letztlich gab auch die Zeugin Lison an, ihr sei immer gesagt worden, dass die Terminierung der Vertragsunterzeichnungen an einem Tag zu vollziehen sei. *„... mir ist immer bei der Terminierung dieser Unterschrift gesagt worden, dass muss sich an einem Tag vollziehen. Zechbau unterschreibt den Kaufvertrag nur, wenn auch der Mietvertrag vorliegt“*, sei ihr mitgeteilt worden.<sup>1111</sup>

### 3.5. Die "Fischer-Vermerke"

Das Beweisergebnis zum 'Polizeihaus am Wall' und nachfolgend dargestellt zum 'Polizeipräsidium in der Vahr' wird bestätigt durch die im Rahmen der polizeilichen Ermittlungshandlungen sichergestellten handschriftlichen Vermerke des ehemaligen Prokuristen der HI-BEG/BIG, Herrn Fischer. Diese Vermerke kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu, da Herr Fischer im Zeitraum von 1994 bis 1998 in umfangreichen Vermerken seine persönlichen Eindrücke aus Verhandlungsrunden und über Telefonate handschriftlich authentisch festgehalten hat. Die Vermerke heben sich damit von dem überwiegenden Aktenmaterial ab, welches in der Regel erst nach behörden- oder gesellschaftsinternen Abstimmungen niedergelegt worden ist. Der Zeuge Fischer hat seine Vermerke dagegen als "private Aufzeichnungen" ausschließlich für den eigenen Gebrauch gefertigt.

Im Hinblick auf die Untersuchungsgegenstände des Ausschusses finden sich in den Vermerken überwiegend Aufzeichnungen zu den Bauprojekten 'Polizeihaus Am Wall' und 'Polizeipräsidium in der Vahr'.

---

<sup>1105</sup> <sup>1110</sup> PUA 60, I/405.

<sup>1106</sup> <sup>1111</sup> Lison 11615/2.



#### **4. Polizeipräsidium in der Vahr**

**In besonderer Deutlichkeit konnte hinsichtlich des Neubaus des Polizeipräsidi-ums in der Vahr durch die Beweisaufnahme nachgewiesen werden, dass durch die exklusive - „informelle“ - Vergabe der Planung an die Kurt Zech GmbH und verschiedene Einflussnahmen im Verfahren letztlich die unzulässige Vergabeentscheidung über eine Finanzierungslösung an das Unternehmen Zechbau erfolgte.**

**Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen geht nach der Beweisaufnahme davon aus, dass die Vergabe der Umbauarbeiten zum neuen Polizeipräsidium in der Vahr im Rahmen der bereits beim Verkauf des 'Polizeihauses Am Wall' festgestellten Paketlösung erfolgten.**

##### **4.1. Die exklusive Planungsvergabe für das Polizeipräsidium in der Vahr an das Unternehmen Zechbau**

Zu Beginn der 90er Jahre wurde der Standort Lettow-Vorbeck-Kaserne in Bremen-Vahr von der Bundeswehr aufgegeben. Ausgehend von einem unbefriedigenden Zustand des Gebäudes 'Polizeihaus am Wall' wurden erste Überlegungen über eine Verlagerung des Polizeipräsidi-ums aus der Innenstadt in die umgebauten Kasernengebäude angestellt. Erstmals beschäftigte sich der Senat am 22. Juni 1993 in einer gemeinsamen Vorlage der Ressorts Inneres und Sport, Justiz, Kultur sowie Wirtschaft, Mittelstand und Technologie mit dem Thema 'Verlegung des Polizeipräsidi-ums'.<sup>1112</sup>

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht fest, dass das Unternehmen Zechbau "exklusiv" bereits in diesem frühen Stadium, spätestens aber seit Ende 1993 /Anfang 1994, mit der Planung der Umbaumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne befasst war. Wichtige Planungsunterlagen des Kasernengeländes erhielt das Unternehmen über den Abteilungsleiter für Landesvermögen und Bauabteilung bei der Oberen Finanzdirektion, Herrn Lambrecht. Herr Lambrecht war im Auftrag der Bundesvermögensverwaltung im

---

<sup>1107</sup> <sup>1112</sup> Vgl. PUA 221,1.

Jahre 1994 mit der Wertermittlung für das Kasernengrundstück befasst. Die Wertermittlung war Basis für Verkaufsverhandlungen dieser Bundesliegenschaft. Im Rahmen dieser Tätigkeit standen ihm offensichtlich die Planungsunterlagen zur Verfügung, die dann an das Unternehmen Zechbau ausgehändigt wurden.

Die Übergabe der Planungsunterlagen für die Lettow-Vorbeck-Kaserne stand bereits in Zusammenhang mit "informellen" Vereinbarungen der Entscheidungsträger zur Übernahme des Polizeipräsidiums durch und der Vergabe des Umbaufauftrages für die Lettow-Vorbeck-Kaserne Bauaufträge an das Unternehmen Zechbau im Rahmen der bereits dargestellten Paketlösung. Der Zeuge Fischer hat hierzu in einem Vermerk vom **27. Juli 1994** über ein Gespräch beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie bereits 3 Jahre vor der förmlichen Entscheidung festgehalten:

*"Projekt: Lettow/Vorbeck/Kaserne*

*TN: Hr. Timm, Hr. Düren, Hr. Facklam, Hr. Zech, Hr. Hundsdörfer, Hr. Geertz*

*- Umzug der Polizei in die Lettow-Vorbeck-Kaserne*

*- Abschnittsweise*

*- 45 bis 50 Mio.*

*- Basis*

*- Zech übernimmt jetziges Polizeipräsidium für ca. 8 Mio.*

*1. Zech übernimmt vom Bund Kaserne richtet her und vermietet an Innensenator*

*2. Bremen übernimmt – erteilt Bauauftrag an Zech*

*3. HIBEG übernimmt – erteilt Bauauftrag an Zech*<sup>1113</sup>

Die Planung für den Umbau Lettow-Vorbeck-Kaserne durch das Unternehmen Zechbau begann unter Beteiligung verschiedener Senatsressorts. In einem weiteren Vermerk vom 24. Januar 1995 notiert der Zeuge Fischer unter der Überschrift "Projekt: Lettow-Vorbeck-

---

<sup>1108</sup> <sup>1113</sup> PUA 234, 109; Hervorh. d. d. Verf..

*Kaserne*" über eine Besprechung bei Herrn Keller unter Teilnahme von Frau Gotheer-Hüneke, Herrn Timm und Herrn Geertz:

*"Ortstermin – (WMT, Inneres, Fin, Bundesvermögensverwaltung) Nutzungskonzept ist noch nicht abschließend abgestimmt, Strukturkonzept ist okay – es muss geprüft werden, ob finanzierbar – gefühlsmäßige Größenordnung ca. 65 Mio. einschließlich Grundstück (ca. 15 Mio.)"* <sup>1114</sup>

Bereits am 30. Januar 1995 fand eine weitere Besprechung zwischen Herrn Zech, Herrn Fischer und Herrn Gerste zu ersten konkreten Planungen Projekt Kaserne Vahr statt. Die Themen der Besprechung gibt der Zeuge Herr Fischer in einem handschriftlichen Vermerk wieder:

*"Projekt: Kaserne Vahr*

*1. Raumbedarf ist optimal*

*2. Technik – digitale Funkanlage ... – Baukosten optimieren ...*

*Restbetrag Zwischenfinanzierung HIBEG*

***- Bauauftrag kann nur in Verbindung mit Zusicherung der Ankäufe Polizeipräsidium etc. erteilt werden.***"<sup>1115</sup>

Bemerkenswert an diesen Vermerken ist einerseits die Tatsache, dass offensichtlich unter Beteiligung verschiedenster Ressorts auf höchster Ebene bereits die konkrete Planung für das Polizeipräsidium in der Vahr durch das Unternehmen Zechbau vorgenommen wurde, und andererseits die Vergabe des Bauauftrages für die Kaserne Vahr mit der zwingenden Zusicherung eines Ankaufs des Polizeipräsidiums verbunden worden ist.

Bereits seit 1994 beteiligte sich ein ganzer Stab von bis zu 12 Polizeibeamten in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Zechbau an der Erstellung detaillierter Planungen für das Bauvorhaben. Diese, sich über Jahre hinziehende Planung in Arbeitsgruppen zwischen der Polizei, dem Unternehmen Zechbau und Mitarbeitern verschiedener Ressorts können nach Auffassung von Bündnis 90/Die Grünen nur auf eine politische Entscheidung zurückgehen.

---

<sup>1109</sup> <sup>1114</sup> PUA 234, 117.

<sup>1110</sup> <sup>1115</sup> PUA 234, 118; Hervorh. d. d. Verf..

Die Planung mündete in einem Festpreisangebot des Unternehmens Zechbau vom 21. Februar 1995. Die Um- und Neubaukosten wurden in diesem Angebot mit einer Gesamtsumme von 48,954 Mio. DM beziffert.

Häufige Begründung, dass es sich um ein günstiges Preisangebot gehandelt habe, war, dass die vom Unternehmen Zechbau in Aussicht gestellten Baukosten, deutlich unter denen von der BreHoch veranschlagten Kosten in Höhe von 70 Mio. DM gelegen hätten.

Dieser in den Akten<sup>1116</sup> und von Zeugen<sup>1117</sup> angeführte Kostenrahmen in Höhe von 70 Mio. DM ist aber zu keinem Zeitpunkt in dieser Höhe durch die BreHoch berechnet worden. Die BreHoch hatte lediglich für einen Teilbereich der Kaserne Vahr im November 1993 eine Kostenermittlung durchgeführt. Die ermittelten Umbaukosten betrafen zwei Blöcke des Gesamtkomplexes der Lettow-Vorbeck-Kaserne und wurden von der BreHoch mit ca. 23,8 Mio. DM beziffert.<sup>1118</sup>

Auf der Grundlage dieser (Teil)Kostenermittlung wurde zur Berechnung der Gesamtkosten des Projektes 'Polizeipräsidium in der Vahr' durch das Innenressort als Bedarfsressort lediglich eine eigene Hochrechnung vorgenommen. Der Referent des Senators für Inneres, der Zeuge Facklam, führte hierzu aus: *„Wir haben auf dieser Basis dann eine Grobschätzung vorgenommen, als Ressort selbst vorgenommen, keine Berechnung vorgenommen, ...“*<sup>1119</sup>

Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen hält eine solche Form der „Hochrechnung“ von Baukosten durch ein nicht zuständiges Fachressort grundsätzlich und insbesondere in Bezug auf die Höhe der für einen Umbau veranschlagten Kosten für unzulässig. Diese Art der Hochrechnung eines Teilpreises auf das gesamte Bauvorhaben kommentierte der Zeuge von Strauß und Torney, Bremer Baubetrieb (BBB), mit den Worten: *„Also, die Zahl 70 oder mehr Millionen, die kommt, ..., nicht von uns. Eine solche Methode, dass man da die Kostenberechnung*

---

<sup>1111</sup> <sup>1116</sup> Vgl. nur 221,3.

<sup>1112</sup> <sup>1117</sup> Vgl. nur Facklam PUA 10701/4.

<sup>1113</sup> <sup>1118</sup> PUA 91,2/359.

<sup>1114</sup> <sup>1119</sup> Facklam 10701/4.

*für ein Haus für ein anderes dann einfach hochrechnet, die halte ich auch für fachlich unver-  
tretbar.*<sup>1120</sup> Außer einer Schätzung hat demnach eine haushaltsrechtlich gebotene Preisermitt-  
lung als Maßstab für mögliche Alternativangebote zu keinem Zeitpunkt vorgelegen.

In der Beweisaufnahme konnte nicht geklärt werden, wer als politischer Entscheidungsträger  
den faktischen Planungsauftrag an das Unternehmen Zechbau erteilt hatte. Aus den vorlie-  
genden Akten und Zeugenaussagen ergibt sich jedoch, dass die Initiative für die Einbindung  
des Unternehmens Zechbau in den Planungsvorgang entweder vom Innen- oder Wirtschafts-  
ressort ausging.<sup>1121</sup>

Diese exklusive Planung durch ein Unternehmen, die dann tatsächlich auch die Vergabe an  
das entsprechende Unternehmen entscheidend beeinflusst, ist durch eine Vielzahl von Zeu-  
genaussagen in der Beweisaufnahme bestätigt worden. Der ehemalige Innensenator Herr van  
Nispen beschrieb die Anbahnung einer solchen de-facto-Bindung ohne Ausschreibung und  
Auftrag vor dem Untersuchungsausschuss mit den Worten „... , *das sind halt die bremischen  
Verhältnisse, Ihnen wird ja so etwas Ähnliches noch einmal beim Weserstadion auftauchen. ...  
in einer bestimmten Phase, saßen da auch schon bestimmte Unternehmen mit am Tisch. Das  
läuft halt in Bremen nicht so schulbuchmäßig wie möglicherweise andernorts, dass man strikt  
zwischen den verschiedenen Phasen von Vorbereitung und Planung und Durchführung und  
Finanzierung unterscheidet,...*“<sup>1122</sup>

Oder wie der Zeuge von Strauß und Torney, BreHoch, feststellte, *„die Firma Zechbau war für  
uns schon, sage ich einmal, und für die Mitarbeiter ein etwas komplizierter Fall, weil Zech-  
bau auch im Vorfeld schon versucht hatte, öffentliche Baumaßnahmen, für die wir uns zu-  
ständig fühlten, quasi zu kapern.“*<sup>1123</sup>

#### **4.2. Die beabsichtigte freihändige Vergabe an das Unternehmen Zechbau**

---

<sup>1115</sup> <sup>1120</sup> von Strauß und Torney 11116/7.

<sup>1116</sup> <sup>1121</sup> PUA 8,5-13; 87,276.

<sup>1117</sup> <sup>1122</sup> van Nispen 11314/5.

<sup>1118</sup> <sup>1123</sup> von Strauß und Torney 11117/2.

Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass im Jahre 1995 zunächst eine freihändige Vergabe an das Unternehmen Zechbau erfolgen sollte, obwohl den beteiligten Entscheidungsträgern deutlich war, dass dies nur unter einer Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen zur Ausschreibung möglich war.

Ein sicheres Indiz hierfür ist der nachfolgende Vermerk von Herrn Fischer vom 15. Februar 1995 über ein Gespräch bei Herrn Keller. Teilnehmer des Gesprächs sind neben Herrn Keller, Herr Dietrich, Frau Gotheer-Hüneke, Frau Lüneburg, Herr Facklam, Herr Lohse, Herr Czellnik und Herr Timm. In diesem Vermerk werden zunächst die Gesprächsinhalte zur Finanzierung des Projektes Kaserne Vahr festgehalten und dann weiter ausgeführt:

*"Ab 15:40 h auch Herr Zech als Teilnehmer*

*- zwei getrennte Bereiche*

*- A. Umbau*

*- B. Verwertung Altobjekt*

***T am Freitag, 17.02./11.00 h mit Zechbau – Möglichkeit der Umgehung von Ausschreibungen"***<sup>1124</sup>

Dieser Vermerk des Zeugen Fischers, der wie dargestellt die Gesprächsinhalte in seinen persönlichen Aufzeichnungen äußerst detailliert dargestellt hat, dokumentiert unzweifelhaft, dass den Beteiligten der Besprechung die rechtlich zwingend vorgeschriebene Ausschreibung des Bauprojekts deutlich war. Die Vereinbarung eines gesonderten Termins, in dem mit dem Unternehmen Zechbau die Möglichkeit der Umgehung einer Ausschreibung erörtert werden sollte, ist hierfür ein sicheres Indiz.

Dieser Beurteilung steht nicht entgegen, dass alle hierzu befragten Zeugen sich an diese Terminvereinbarung nicht mehr erinnern konnten. Herr Zech hat zu diesem Termin aufgrund seiner generellen Aussageverweigerung keine Angaben gemacht.

---

<sup>1119</sup> <sup>1124</sup> PUA 234, 125 f.; Hervorh. d. d. V..

Bündnis 90/Die Grünen sind der sicheren Überzeugung, dass der von Herrn Fischer in seinem Vermerk dokumentierte Termin am Freitag, 17. Februar 1995, mit dem Thema "Möglichkeit der Umgehung von Ausschreibungen" stattgefunden hat. Auch im offiziellen Vermerk der Besprechung am 15. Februar 1995 wurde festgehalten, dass *"mit Herrn Zech findet am 17. Februar 1995 um 11.00 Uhr bei Finanzen im kleinen Kreis ein Gespräch statt."*<sup>1125</sup>, allerdings unter Auslassung des dort zu behandelnden Themas.

Zwar findet sich in dem gesamten Aktenbestand des Untersuchungsausschusses kein Vermerk über die Besprechung beim Senator für Finanzen. Dies ist aber nach Auffassung von Bündnis 90/Die Grünen kein Indiz dafür, dass die Besprechung nicht stattgefunden hat. Es ist eher ein Indiz dafür, dass die Besprechung den im Fischer-Vermerk niedergelegten Inhalt gehabt hat.

Bereits einen Tag nach der eben zitierten Besprechung legte Herr Fischer von der HIBEG am 16. Februar 1995 in einem Vermerk eine Argumentation für die freihändige Vergabe der Bauleistung für den Um- und Neubau der Lettow-Vorbeck-Kaserne ohne Ausschreibung vor. Obwohl die Planungen für den Umbau zu diesem Zeitpunkt bereits seit zwei Jahren an das Unternehmen Zechbau exklusiv durchgeführt worden waren, kommt Herr Fischer in seiner Stellungnahme zu der Auffassung eine freihändige Vergabe der Bauausführung an das Unternehmen Zechbau sei möglich, da ein Ausnahmefall gemäß VOB/A und EU-Baukoordinierungsrichtlinie vorliegen würde:

*"Unter dem Gesichtspunkt der besonderen Dringlichkeit ist das in Frage stehende Verfahren auch im vorliegenden Fall anzuwenden. Dies ist damit zu begründen, dass wegen der dringenden Notwendigkeit der Verlegung des Polizeigewahrsams für den Auftraggeber ein zwingender und nicht vorhersehbarer Grund für die Nichteinhaltung der Bewerbungs- und Angebotsfristen gegeben ist. Für die vorübergehende Verlegung des Polizeigewahrsams gab es nämlich zunächst alternative Lösungsansätze, die zum Zeitpunkt der Angebotsanfrage indes nicht mehr relevant waren. ... nach Auffassung des Unterzeichners ist auch auf Grundlage der o. g. Darstellungen unter dem Vorbehalt der Angebotsprüfung und eine freihändige Vergabe an die Fa. Zechbau auch bei einer "Haushaltslösung" zulässig."*<sup>1126</sup>

---

<sup>1120</sup> <sup>1125</sup> PUA 102, 238.

<sup>1121</sup> <sup>1126</sup> PUA 217, 388 f..

In der Beweisaufnahme wurde festgestellt, dass die von Herrn Fischer vorgeschlagene Argumentation auf Widerstand stieß, da sie in der Öffentlichkeit kaum zu vertreten gewesen wäre. So hatte bereits am 17. Februar 1995 Frau Grewe-Wacker in einem weiteren Vermerk festgehalten, dass angesichts der Tatsache, dass die Verlagerung des Polizeigewahrsams als Problem bereits sehr "alt" und die Dringlichkeit damit nur schwer zu begründen sei. Dies sei gerade auch deshalb zu bedenken, da auf verschärfte Kontrollen der EU im Hinblick auf die Einhaltung der Vergabevorschriften geachtet werden müsse.<sup>1127</sup>

Stattdessen schlägt Frau Grewe-Wacker den Ausnahmetatbestand des § 3 a Nr. 4 Buchstabe c VOB/A als bessere und sichere Alternative vor. Die dortige Voraussetzung für ein Verhandlungsverfahren lautet: „Wenn ... die Leistung nach Art und Umfang oder wegen der damit verbundenen Wagnisse nicht eindeutig und so erschöpfend beschrieben werden kann, ...“.

Aber auch diese Argumentation wird im weiteren Verlauf - wohl aufgrund der offensichtlichen Erfolglosigkeit – nicht weiter verfolgt.

Aber bereits mit Schreiben vom 17. Februar 1995 an den Senator für Finanzen zu Händen Herrn Senatsrat Keller teilte der im polizeilichen Führungsstab für die Planung der Lettow-Vorbeck-Kaserne zuständige Herr Lohse mit, dass Teilbereiche der neuen Räumlichkeiten als Sicherheitsbereiche im Sinne der VS-Anweisung einzustufen seien. Dieses sei im Zuge des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen.<sup>1128</sup>

Auf Grundlage dieser Stellungnahme von Herrn Lohse wurde dann durch die HIBEG ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses bereits wenige Tage später, am 23. Februar 1995, vorgelegte Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund von Geheimhaltungsgesichtspunkten eine freihändige Vergabe möglich sei.

Nach Aussage des Erstgutachters und Zeugen Prof. Dr. Ganten wurden die tatsächlichen Voraussetzungen einer Geheimhaltungsbedürftigkeit großer Teile des Bauvorhabens ohne weitere

---

<sup>1122</sup> <sup>1127</sup> PUA 217, 389.

<sup>1123</sup> <sup>1128</sup> PUA 243, 166.



Prüfung unterstellt.<sup>1129</sup> Weiter führte der Zeuge Prof. Dr. Ganten aus: *„Mir ist schon deutlich, das will ich nicht leugnen, dass Herr Fischer von der Hibeg ein Interesse an einem Ergebnis gehabt hat.“*<sup>1130</sup> Wem dieses Interesse galt, war dem Zeugen Prof. Dr. Ganten auch bewusst, denn er führte weiter aus, *„dass hier die Frage in Betracht kam, ob ein freihändiger Auftrag an Zech in Betracht kam, das war mir schon deutlich, ja!“*<sup>1131</sup> Dass in diesem Zusammenhang wesentliche Informationen über das Bauvorhaben dem Gutachter Prof. Dr. Ganten durch die Firma Zechbau, namentlich durch Herrn Hundsdörfer, geliefert wurden, wurde durch Herrn Prof. Dr. Ganten ebenfalls bestätigt: *„... aber jedenfalls hat Herr Hundsdörfer mir sehr berichtet und, wie ich fand, auch nicht unüberzeugend dargestellt, dass eine Trennung von geheimhaltungsbedürftigen Flächen und nicht geheimhaltungsbedürftigen Flächen praktisch nicht möglich sei.“*<sup>1132</sup>

Gegen die beabsichtigte freihändige Vergabe der Umbauten an das Unternehmen Zechbau gab es weiteren verwaltungsinternen Widerstand. Bereits mit Schreiben vom 28. März 1995 fragte der Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen beim Senator für Inneres und Sport u.a. zur Frage der Ausschreibung und Vergabe der Bauleistung an.<sup>1133</sup>

Auch in der Senatsvorlage vom 20. Oktober 1995 wurde ausdrücklich nochmals die Frage aufgeworfen, ob eine freihändige Vergabe zulässig sei.<sup>1134</sup>

Obwohl damit weiterhin die Frage der freihändigen Vergabe an die Firma Zechbau nicht abschließend entschieden werden konnte, wurden 1995 und 1996 die bereits geschilderten Planungen unter Beteiligung eines Stabes von bis zu 12 Polizeibeamten mit dem Unternehmen Zechbau für den Umbau weitergeführt, ohne dass ein entsprechender schriftlicher Auftrag vorlag. Offensichtlich gingen alle beteiligten Entscheidungsträger davon aus, später die freihändige Vergabe des Bauprojekts an das Unternehmen Zechbau in Kenntnis, aber unter Umgehung der entsprechenden vergaberechtlichen Vorschriften vornehmen zu können.

---

<sup>1124</sup> <sup>1129</sup> Prof. Dr. Ganten 11418/1.

<sup>1125</sup> <sup>1130</sup> Prof. Dr. Ganten 11415/6.

<sup>1126</sup> <sup>1131</sup> Prof. Dr. Ganten 11415/3.

<sup>1127</sup> <sup>1132</sup> Prof. Dr. Ganten 11414/7.

<sup>1128</sup> <sup>1133</sup> PUA 8, 18.

<sup>1129</sup> <sup>1134</sup> PUA 113, 287.

Erst mit Vermerk vom 5. Juni 1996 machte Herr Pottstock (SfF) deutlich auf die Mängel des Verfahrens aufmerksam:

*"Unabhängig davon müsste der Deputation mitgeteilt werden, dass Unterlagen – mit welcher Quantität und Qualität auch immer – nicht vorliegen, sondern nur zur Einsicht bei einem bis heute noch nicht offiziell beauftragten Planer und zugleich zu beauftragenden Generalunternehmer<sup>1135</sup> eingesehen werden konnten.*

*... Hier stellt sich die Frage, warum dort seit mehr als 14 Monaten keine weiteren Anstrengungen zu einer detaillierten Prüfung vorgenommen wurden.*

*... Empfehlung: Beschlussvorschlag mit Aufforderung an HIBEG, einen Baukosten- und Termincontrolling durch den Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung .... Oder ein durch BVS zu beauftragendes **qualifiziertes** Ingenieurbüro ... durchzuführen, zumal auch nicht bekannt ist, inwieweit und von wem eine Kostenabweichung – insbesondere nach oben – vertreten wird." <sup>1136</sup>*

Zeitgleich mit dieser kritischen Stellungnahme des Herrn Pottstock, der zutreffend auf den noch nicht bestehenden Planungsauftrag und die notwendige Aufklärung auch unter eventueller Hinzuziehung eines externen Planers hinwies, meldeten sich nun auch in der Öffentlichkeit Stimmen, die sich gegen eine freihändige Vergabe an das Unternehmen Zechbau äußerten.

Mit Schreiben vom 4. Juli 1996 an den Senat der Freien Hansestadt Bremens rügte der Präsident der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremens, Herr Turk, die unzulässigen freihändigen Vergaben von öffentlichen Bauvorhaben. Insbesondere wurde von ihm die geplante freihändige Vergabe des Umbaus der Lettow-Vorbeck-Kaserne unter dem Vorwand einzuhaltender Geheimhaltungsvorschriften kritisiert.

Diese Kritik wurde in einem Interview des Polizeipräsidenten Lüken im Weser-Kurier vom 11. Juli 1996 gestützt. Herr Lüken erklärte, dass er zu möglichen geheimhaltungswürdigen

---

<sup>1130</sup> <sup>1135</sup> Anm. d. Verf.: Gemeint ist das Unternehmen Zechbau.

<sup>1131</sup> <sup>1136</sup> PUA 244, 346.

Aspekten, die einer öffentlichen Ausschreibung entgegenstehen würden, nie befragt worden sei. Nach seiner Ansicht müssten selbst für den Innenausbau, soweit es um geheimhaltungsbedürftige Bereiche (Telefonabhöranlagen) gehe, ausschließlich die eingesetzten Arbeiter überprüft werden. Im Übrigen verwies Herr Lükens auf Erfahrungen aus anderen Städten und Bundesländern, in denen vergleichbare Bauvorhaben öffentlich ausgeschrieben worden seien.<sup>1137</sup>

Eine Bestätigung findet diese Auffassung in einem Vermerk über die am 11. Juli 1996 auf dem Gelände der Lettow-Vorbeck-Kaserne erfolgte Besprechung des Senators für Inneres Herrn Borttscheller, des Staatsrats Herrn von Bock und Polach und den Herren Plenge und von der Heyde, die als Vertreter des Polizeipräsidiums mit den Planungen befasst waren. In einem Vermerk über die Besprechung wurde festgehalten:

*"Die Vertreter des Polizeipräsidiums erklärten, dass der Neubau eines Polizeipräsidiums keine sicherheitsempfindlichen Belange berühre. Sicherheitsempfindliche Belange würden im wesentlichen erst durch den Einbau von technischen Geräten berührt; dies erfolge aber erst nach Baufertigstellung durch spezielle, sicherheitsgeprüfte Firmen und nicht durch den Bauunternehmer für das Gebäude. ... Von den insgesamt 16.000 qm Bürofläche, die zu erstellen seien, könne vielleicht ein Bereich von **100 bis 150 qm überhaupt nur als sicherheitsrelevant**<sup>1138</sup> eingestuft werden."<sup>1139</sup>*

Bemerkenswert ist, dass diese eindeutige Stellungnahme der für die Planung zuständigen fachkundigen Mitarbeiter der Polizei, bereits einen Tag später, am 12. Juli 1996, anlässlich einer beim Senator für Inneres stattfindenden Besprechung grundlegend revidiert worden ist. An dieser Besprechung nahmen u. a. Frau Gotheer-Hüneke (SfF), Herr Timm (SWMTE), Herr Prof. Zantke (SBVS), Herr Geertz (HIBEG), sowie – wie schon am Tag zuvor - der Senator für Inneres Herr Borttscheller und der Staatsrat Herr von Bock und Polach teil. In diesem Gespräch widersprach Herr Prof. Zantke der Auffassung, dass der ganz überwiegende Teil der Baumaßnahme keinen Geheimhaltungsvorschriften unterworfen sei. Im Protokoll wurde die Auffassung des Herrn Prof. mit den Worten wiedergegeben, dass *"nach den gelten-*

---

<sup>1132</sup> <sup>1137</sup> Weser-Kurier vom 11.07.1996; PUA 6,37.

<sup>1133</sup> <sup>1138</sup> Hervorh. d. d. Verf..

<sup>1134</sup> <sup>1139</sup> PUA 6,36.

*den Vergabevorschriften ... eine Ausschreibung nicht erforderlich sei, wenn durch die Bau-  
maßnahme (auch) sicherheitsrelevante Bereiche berührt werden und der Auftrag an einen  
Generalunternehmer vergeben wird. Es käme dann nicht auf den Umfang von geheimen und  
nicht geheimen Leistungen an.*"<sup>1140</sup>

Dem Untersuchungsausschuss blieb Herr Prof. Zantke eine Antwort auf die Frage, worauf  
sich seine Behauptung gründe, schuldig, da er von seinem umfassenden Auskunftsverweige-  
rungsrecht Gebrauch machte. Gerade weil schon die oben erwähnten Beispiele vergleichbarer  
Bauvorhaben der von einem Spezialisten im Bereich des Bauwesens vertretenen, vergabe-  
rechtlich abwegigen, Auffassung entgegenstehen, lassen sich sachfremde Erwägungen mögli-  
cherweise nicht ausschließen. Selbst wenn ein kleiner Teil des Bauvorhabens einer freihändi-  
gen Vergabe nicht zugänglich gewesen wäre, hätte eine Vergabe dieses Bereiches in einem  
Teillos erfolgen können.

Gemäß dem Protokoll der Besprechung haben nach den entsprechenden Ausführungen von  
Herrn Prof. Zantke die übrigen Besprechungsteilnehmer mehrheitlich die Auffassung vertre-  
ten, dass gemäß dem bisherigen Verfahren der Auftrag für die Um- und Neubaumaßnahmen  
des neuen Polizeipräsidiums *ohne* Ausschreibung zu vergeben seien.<sup>1141</sup>

In der Beweisaufnahme konnte nicht abschließend geklärt werden, warum die Gesprächsteil-  
nehmer innerhalb von 24 Stunden entgegen der Empfehlung der tatsächlich mit der Planung  
befassten Polizeibeamten nunmehr die freihändige Vergabe der Bauleistungen unter Bezug-  
nahme auf sicherheitsrelevante Belange befürworteten. Keiner der hierzu in der Beweisauf-  
nahme befragten Zeugen konnte überzeugend darlegen, warum hier der Argumentation Herrn  
Prof. Zantke und nicht der der Fachbehörde gefolgt wurde.

Bemerkenswert ist, dass bereits 4 Tage später, mit Entscheidung des Senates vom 16. Juli  
1996<sup>1142</sup>, die freihändige Vergabe an das Unternehmen Zechbau beschlossen wurde.

---

<sup>1135</sup> <sup>1140</sup> PUA 225,78.

<sup>1136</sup> <sup>1141</sup> PUA 6,41.

<sup>1137</sup> <sup>1142</sup> Senatsbeschluss vom 16.07.1996; PUA 221,111.

Mit Schreiben vom 23. Juli 1996 wurde dieser Sachverhalt der Vergabestelle beim Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten mitgeteilt. In dem Schreiben zum Vergabeverfahren für die Lettow-Vorbeck-Kaserne wird ausgeführt:

*"Darüber hinaus verweisen wir in der Sache auf die Ausführungen der Vorlage für die Sitzung des Senats am 16. Juli 1996. Nach der entsprechenden Beschlussfassung des Senats gehen wir davon aus, der Fa. Zechbau den Zuschlag zu erteilen, sobald uns der Auftrag des Senator für Inneres vorliegt."* <sup>1143</sup>

Im Anschluss an die vorgenannte Senatsentscheidung wurde öffentlich die freihändige Vergabe des Bauvorhabens diskutiert. Um in der Öffentlichkeit die Senatsentscheidung besser vertreten zu können, wurden zunächst die angeblich sicherheitsrelevanten Bereiche der Baumaßnahme deutlich höher ausgewiesen und ein weiteres Rechtsgutachten eingeholt. Zuvor hatte es bereits kritische Nachfragen der Vergabepflichtstelle beim Senator für Wirtschaft an den Senator für Inneres zu der Frage der Begründung der freihändigen Vergabe gegeben. Unter anderem verwies die Vergabepflichtstelle auf ein Prüfverfahren durch die zuständigen Europäischen Institutionen hingewiesen. <sup>1144</sup>

Der zuständige Mitarbeiter der Vergabepflichtstelle beim Senator für Wirtschaft, Herr Zedel, äußerte später gegenüber einem Mitarbeiter des Rechnungshofes, dass auf ihn in dieser Frage dahingehend Druck ausgeübt worden sei, seine kritische Position zu revidieren. In einem Vermerk hielt der Mitarbeiter des Rechnungshofes fest:

*"Herr Zedel gab mir (gewissermaßen hinter vorgehaltener Hand) zu verstehen, dass er beabsichtige, die Argumente zu Gunsten des Geheimhaltungsbedarfs kritisch unvoreingenommen zu prüfen; er habe aber von vorgesetzter Seite bereits Druck gespürt, die Vergabeempfehlung auf die schon immer gehegte Absicht abzustellen, den Auftrag freihändig zu vergeben. Auch wenn er in seiner Eigenschaft als federführendes Mitglied der Vergabepflichtstelle dagegen plädiere, müsse damit gerechnet werden, dass die Behördenspitze anders entscheide. Ich sprach bei dieser Gesprächsgelegenheit die Frage des Geheimhaltungsbedarfs an und war erstaunt, zu hören, dass auch Herr Zedel die in den Gutachten enthaltenen Pro-*

---

<sup>1138</sup> <sup>1143</sup> PUA 232, 190.

<sup>1139</sup> <sup>1144</sup> PUA 26, 181

*Argumente bezweifelt. Dem Vernehmen nach sollen Mitarbeiter der EU-Kommission die Gutachten als bestellte Gutachten (Parteigutachten) bezeichnet haben."*<sup>1145</sup>

Die in der Beweisaufnahme gemachten Ausführungen des Herrn Zedel, bestätigen den Inhalt des Vermerks. Er sei im Juli 1996 angewiesen worden, sämtliche Schreiben zum Vorgang Lettow-Vorbeck-Kaserne seinem Dienstvorgesetzten, Herrn Timm, vorzulegen. Eine entsprechende Anweisung sei auch durch den Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Herrn Schulte, abgezeichnet worden.

In der Besprechung im Polizeilichen Führungsstab am 31. Juli 1996, mithin 2 Wochen nach der Senatsentscheidung, wurde ausweislich des Protokolls aufgrund der Nachfragen des Rechnungshofes, der Vergabepflichtstelle und der Architektenkammer vereinbart, eine weitere Auflistung von Sicherheitsbereichen und Sicherheitsbedenken für die Bauphase anzufertigen.<sup>1146</sup>

Bereits am selben Tag, mit Schreiben vom 31. Juli 1996, wurden durch den Polizeiführungsstab nunmehr die sicherheitsrelevanten Bereiche des Polizeipräsidiums abweichend von der bisherigen Stellungnahme (120 qm) mit 4.700 qm angegeben.<sup>1147</sup> Die Einschätzung über die sicherheitsrelevanten Bereiche hatte sich damit innerhalb von Stunden um ca. 3800 % erhöht.

Auf Grundlage dieser "Neuberechnung" der sicherheitsrelevanten Bereiche und den Vorgaben des ersten Gutachtens von Herrn Prof. Dr. Ganten wurde am 23. Oktober 1996 ein erneutes Rechtsgutachten durch die HIBEG vorgelegt. Das Gutachten der Kanzlei 'Bruckhaus, Westrick, Stegemann' kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine freihändige Vergabe zulässig sei. Diese Auffassung vermag auch deshalb nicht zu überraschen, da der Erstgutachter, Prof. Dr. Ganten, den Kontakt persönlich herstellte. Der Auftrag wurde nach Aussage von Prof. Dr. Ganten durch ihn eingeleitet und auch vorbereitet. Er selbst sei im Auftrag der HIBEG nach Hamburg gefahren und habe die Gespräche geführt. Das rechtlich äußerst fragwürdige Ergebnis dieses zweiten Gutachtens zeigte sich sehr deutlich, als es durch die mit der

---

<sup>1140</sup> <sup>1145</sup> PUA 8, 10.

<sup>1141</sup> <sup>1146</sup> PUA 103,196.

<sup>1142</sup> <sup>1147</sup> Facklam 11408/2.

Angelegenheit befassten Dienststellen der Europäischen Kommission als bloßes 'Gefälligkeitsgutachten' betrachtet wurde.

**Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass bereits parallel zur exklusiven Planung des Polizeipräsidiums in der Vahr im Zusammenwirken von Entscheidungsträgern aus Politik, Verwaltung und Bremischen Beteiligungsgesellschaften, die ausschließliche Auftragsvergabe an das Unternehmen Zechbau mit immer neuen – rechtlich nicht haltbaren - Begründungen erreicht werden sollte.**

Die öffentliche Diskussion in Bremen über die freihändige Vergabe wurde durch ein Prüfverfahren der EU-Kommission begleitet. Dieses ging zurück auf ein Schreiben der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen vom 4. Juli 1996 an die EG-Kommission Abteilung XV. In diesem Schreiben bat die Architektenkammer um eine Überprüfung der beschlossenen freihändigen Vergabe; insbesondere sollte festgestellt werden, ob gegen die Vergaberichtlinie 93/37 EWG verstoßen worden sei.<sup>1148</sup>

Auch die Bremer Medien hatten das Thema mittlerweile breit aufgegriffen.<sup>1149</sup>

Mit Schreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft vom 25. November 1996 an den Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europa-Angelegenheiten wurde zum Beschwerdeverfahren bei der europäischen Kommission mitgeteilt, dass die Kommission das vorgelegte Rechtsgutachten vom 23. Oktober 1996 als sogenanntes "Gefälligkeitsgutachten" betrachten würde. Nach den Ausführungen der Kommission handele es sich beim Polizeipräsidium um ein einfaches Bürogebäude. Die Kommission beabsichtige daher, das Prüfungsverfahren weiter konsequent durchzuführen.

Diese konsequente Vorgehensweise der Kommission veranlasste das Bundesministerium für Wirtschaft in einem entsprechenden Schreiben, den Senator für Wirtschaft aufzufordern, *„die notwendigen Maßnahmen einzuleiten, um ein weiteres Verfahren der Europäischen Kommis-*

---

<sup>1143</sup> <sup>1148</sup> PUA 6, 142.

<sup>1144</sup> <sup>1149</sup> Vgl. PUA 94, 6/221 f..

*sion gegen die Bundesrepublik Deutschland, das unserem Ansehen unter dem Mitgliedsstaaten nur schadet, zu vereiteln.*"<sup>1150</sup>

In der Sitzung des Senats vom 18. Februar 1997 beugte sich der Senat dem Druck des von der EU-Kommission eingeleiteten Prüfverfahrens. Die Entscheidung zur freihändigen Vergabe des Bauvorhabens wurde aufgehoben und die HIBEG beauftragt, eine beschränkte Ausschreibung im nicht offenen Verfahren zur Einholung eines Finanzdienstleistungsangebots nach EU-weiter Bekanntmachung durchzuführen.

### **4.3. Ausschreibung und Vergabeentscheidung**

Mit Beschluss vom 25. Februar 1997 bat der Senat den Senator für Finanzen, die HIBEG zu beauftragen, eine beschränkte Ausschreibung im nicht offenen Verfahren zur Einholung eines Finanzdienstleistungsangebotes nach EU-weiter Bekanntmachung durchzuführen.<sup>1151</sup>

Nach Angaben des Zeugen Prof. Dr. Haller wurde die Baumaßnahme aus Kosten- und Zeitgründen nicht direkt ausgeschrieben.<sup>1152</sup> Insbesondere fehlte es nach seinen Angaben für eine öffentliche Ausschreibung der Baumaßnahme an einer eigenen planerischen Grundlage. Auf die vom Unternehmen Zechbau erstellten Planungsunterlagen konnte angeblich nicht

zurückgegriffen werden, da das Unternehmen nicht bereit war, die Planungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.<sup>1153</sup>

Für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen vermittelt diese Situation in aller Deutlichkeit die Notwendigkeit einer frühzeitigen – rechtskonformen – Ausschreibung der Planungsleistungen. Durch die exklusive Einbindung privater Unternehmen in den Planungsprozess werden Abhängigkeiten geschaffen, die den öffentlichen Auftraggeber zu einer weiteren Zusammenarbeit mit dem planenden Unternehmen zwingen.

---

<sup>1145</sup> <sup>1150</sup> PUA 94, 6/210.

<sup>1146</sup> <sup>1151</sup> PUA 8/133.

<sup>1147</sup> <sup>1152</sup> Prof. Dr. Haller 12105/3.

<sup>1148</sup> <sup>1153</sup> PUA 221,7.



Ernsthafte Überlegungen, die Vergabe der Bauausführung auszuschreiben, wurden zu keinem Zeitpunkt angestellt.

Die nun von Zeugen in der Beweisaufnahme teilweise vorgetragene Argumentation, für den Erwerb der Planungsunterlagen von der Fa. Zechbau hätten aus dem öffentlichen Haushalt zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt werden müssen, vermag nicht zu überzeugen. Im Rahmen der später vorzunehmenden Baumaßnahmen am Polizeipräsidium sind an den Generalübernehmer die Planungsleistungen Teil der Angebotssumme und wurden entsprechend vergütet.

Naheliegender ist vielmehr, dass die Ausschreibung einer Finanzdienstleistung deshalb erfolgte, da die Ausschreibung der Bauausführungen zu einem Ausschluss des Unternehmens Zechbau im weiteren Verfahren geführt hätte. Denn unzulässig ist die Vergabe einer Bauausführung an ein Unternehmen, welches durch vorherige Planungen Informationsvorsprünge gegenüber anderen Bietern erlangt hat. In einem Beschluss vom 24. Mai 1996 hat der Vergabeausschuss des Bundes zu dieser Problematik ausgeführt:

*„Wird ein Unternehmen von der Vergabestelle mit Entwurfs- und Planungsarbeiten betraut und beteiligt sich dieses Unternehmen anschließend an dem Wettbewerb um die Vergabe des Bauauftrages, so liegt die Gefahr nahe, dass das betreffende Unternehmen Informationsvorsprünge gegenüber anderen Bietern erlangt, die ihm im Wettbewerb nicht gerechtfertigte Vorteile gegenüber den anderen Wettbewerbern verschaffen. Soweit derartige Bieter ... von der Teilnahme an der öffentlichen Ausschreibung nicht ausgeschlossen werden, kann eine Verletzung des für das Vergabeverfahren elementaren Diskriminierungsverbotes ... die Folge sein und eine Aufhebung der Ausschreibung ... notwendig machen ... .*

*Eine derartige Maßnahme ist allerdings auf schwerwiegende Fälle beschränkt. Wenn der den Wettbewerb verzerrende Informationsvorsprung zu einem vor allem in preislicher Hinsicht überlegenen Angebot des betreffenden Bieters führt und dieses Angebot für die Entscheidung über den Zuschlag relevant wäre, wird der Auftraggeber im allgemeinen die Ausschreibung aufheben müssen. Bei der danach notwendigen Beurteilung der Schwere der Wettbe-*

*werbsverzerrung wird zu berücksichtigen sein, ob der Betreffende lediglich an Entwurfsarbeiten für das Bauwerk beteiligt oder ob er unmittelbar mit den Vorarbeiten für die Ausschreibung, etwa mit der Erstellung des Leistungsverzeichnisses, befasst war.*<sup>1154</sup>

Da das Unternehmen Zechbau über weitreichende Vorinformationen verfügte, wäre demnach ein Ausschluss nach dem im Vergaberecht geltenden Grundsatz der Gleichbehandlung der Bieter (Wettbewerbsprinzip/Diskriminierungsverbot) unvermeidlich gewesen.

Eine Umgehung dieser Ausschlussverpflichtung ließ sich nur über die Ausschreibung eines Finanzdienstleistungsmodells erreichen. Kritisch begleitet wurde diese Ausschreibungsvariante aber auch weiterhin von der EU-Kommission.

In einem Schreiben vom 22. September 1997 führte die EU-Kommission aus:

*"Nach den der Kommission vorliegenden Information könnte sich der potentielle Auftragnehmer dieser Ausschreibung gezwungen sehen, zur Ausführung des Bauauftrages auf die Planungsarbeiten der Fa. Zechbau zurückgreifen zu müssen. Diese Planungsarbeiten wurden jedoch, wie bereits im Schreiben der Kommission vom 26. Februar 1997 ausgeführt, richtlinienwidrig nicht ausgeschrieben."*<sup>1155</sup>

Das Finanzdienstleistungsmodell sah vor, dass der Bau und die Finanzierung des Polizeipräsidiums in der Vahr durch eine von der Freien Hansestadt Bremen unabhängige Investmentgesellschaft erfolgen sollte. Beabsichtigt war der Abschluss eines Leasingvertrages zwischen der HIBEG und der Investmentgesellschaft. In diesem Vertrag sollte der HIBEG das Recht zur Weitervermietung des Polizeipräsidiums an die Stadtgemeinde Bremen eröffnet werden.

Die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgte am 08. März 1997 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften<sup>1156</sup>

---

<sup>1149</sup> <sup>1154</sup> Beschluss des Vergabeüberwachungsausschusses des Bundes vom 24.05.1996.

<sup>1150</sup> <sup>1155</sup> PUA 274,270.

<sup>1151</sup> <sup>1156</sup> PUA 274,259.

Noch während der laufenden Angebotsphase machten Vertreter der HIBEG gegenüber Mitarbeitern der Commerzleasing deutlich, dass eine Präferenz für die Vergabe an das Unternehmen Zechbau bestünde.<sup>1157</sup>

Die besondere Nähe zur HIBEG und eine mögliche Einflussnahme des Unternehmens Zechbau auf den Ausschreibungsverlauf ergeben sich auch aus einem Vermerk Frau Grotheer-Hünekes (SfF) an Herrn Keller (SfF). Unter der Überschrift *'Ausschreibung zur Einholung eines Finanzdienstleistungsangebotes für den Umbau der Lettow-Vorbeck-Kaserne – hier: Nachfrage des Unternehmens Zechbau'* notiert Frau Grotheer-Hüneke am 23. April 1997 während des laufenden Ausschreibungsverfahrens:

*„Herr Fischer bemüht sich seit mehreren Tagen um ein Gespräch mit Herrn Zech. Nach seinen Informationen ist das Unternehmen angesichts der abgegebenen 13 Bewerbungen, die jetzt auch die Ausschreibungsunterlagen erhalten haben, „nervös“ geworden. Eine willkürliche Begrenzung der Herausgabe der Ausschreibungsunterlagen auf einige wenige Bewerber war nicht möglich, da andernfalls EU-Recht verletzt worden wäre.“<sup>1158</sup>*

Bei der Verdingungsverhandlung am 29. Mai 1997 lagen fünf Angebote vor, die den Angebotsanforderungen entsprachen. In drei dieser fünf Angebote war das Unternehmen Zechbau eingebunden bzw. hatte eigenständig geboten. Daneben hatte sich noch ein weiteres Bauunternehmen, das Unternehmen Prien, in Verbindung mit der Deutschen Immobilien Leasing (DIL) an der Ausschreibung beteiligt.

Dass die überwiegende Anzahl der Finanzierungsgesellschaften auf eine Angebotsabgabe in Verbindung mit dem Unternehmen Zechbau angewiesen war, erläuterte der Zeuge Rüter der Allgemeinen Leasing GmbH Hamburg, vor dem Untersuchungsausschuss. Auf die Frage, ob die Allgemeine Leasing GmbH auch alternativ an andere Bauunternehmen herangetreten sei, erklärte der Zeuge Rüter, in der Vergangenheit habe man immer Kontakt zu anderen Bremer Bauunternehmen unterhalten, *„aber in dem Fall haben wir eben bei zwei Baufirmen, meine ich, die wir angefragt haben, relativ gleichlautende Aussagen bekommen, so nach dem Motto:*

---

<sup>1152</sup> <sup>1157</sup> PUA 27, 398.

<sup>1153</sup> <sup>1158</sup> PUA 247,1119.

*Das könnt ihr vergessen, das ist eigentlich eh schon gelaufen, und wir hängen uns da nicht hinein.*<sup>1159</sup>

Der Allgemeinen Leasing GmbH verblieb demnach nur die Alternative zwischen einer Beteiligung an der Ausschreibung in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Zechbau oder auf eine Ausschreibungsteilnahme zu verzichten. Die erste Kontaktaufnahme mit dem Unternehmen Zechbau schilderte der Zeuge Rüter mit den Worten, *„daraufhin habe ich Kontakt zur Firma Zechbau aufgenommen und gefragt, wie das aussieht, ob sie sich denn dieses gemeinsame Angebot, Leasing und Bau, mit uns vorstellen können. Daraufhin habe ich die Antwort bekommen, dass man sich eigentlich schon mit jemandem zusammengetan hat, um hier ein Angebot abzugeben. Man weiß aber um die Dinge, wie die Angebotslage aussieht. **Dann wäre doch wenigstens auf der Ebene der Finanzierungsseite ein Wettbewerb, war die Aussage von der Firma Zechbau.***<sup>1160</sup>

Ähnliche Erfahrungen hat das Finanzdienstleistungsunternehmen DIL gemacht sein. Nach Angaben des Zeugen Rüter ist es kurz vor Angebotsschluss zu Behinderungen durch eine verzögerte Übergabe des Bauangebotes durch das Unternehmen Zechbau an die Allgemeine Leasing GmbH und die DIL gekommen. Erst Minuten vor dem Abgabetermin seien ihnen die Bauangebote übergeben worden.

In diesem Zusammenhang deutet vieles darauf hin, dass eine seriöse Zusammenarbeit mit diesen Finanzierungsunternehmen durch das Unternehmen Zechbau nicht geplant war. Vielmehr sollte dem Ausschreibungsverfahren durch die Teilnahme weiterer Bieter der Anschein eines tatsächlichen Wettbewerbs gegeben werden.

Nach Eingang der Angebote beauftragte die HIBEG die FIDES Treuhandgesellschaft mit der Erstellung einer finanzwirtschaftlichen Analyse der Leasingangebote zum Um- und Neubau des Polizeipräsidiums in der Vahr. Dabei wurden die einzelnen Angebote untereinander und mit einer Haushaltslösung verglichen. Die Vergleichszahlen der Haushaltslösung wurden aus dem ersten Generalunternehmerangebot des Unternehmen Zechbau übernommen. Kritisch

---

<sup>1154</sup> <sup>1159</sup> Rüter 11424/6 f..

<sup>1155</sup> <sup>1160</sup> Rüter 11423/5; Hervorh. d. d. Verf..

merkt der Rechnungshof auf die Stellungnahme der HIBEG, dass eine Preisprüfung dieses Angebotes des Unternehmens Zechbau vom 21. Februar nicht mehr durchgeführt worden sei, an, dass demnach *„dem Wirtschaftlichkeitsvergleich ... ein ungeprüftes Angebot für die Haushaltslösung zugrundegelegt [hat].“*<sup>1161</sup>

Besonders kritisch wird zur Übernahme der Preise für die Haushaltslösung durch den Rechnungshof angemerkt:

*„Eine vertiefte Preisprüfung war damals, als die HIBEG noch beabsichtigte, die Bauleistungen freihändig an Zechbau zu vergeben, schon deshalb geboten, weil mit Wissen Zechbaus kein Wettbewerb hergestellt worden war, was die Firma zur Abgabe eines überhöhten Angebotspreises veranlassen kann. Ein überhöhtes Angebot einer Haushaltslösung lässt die Kosten einer Investorlösung im WI-Vergleich ungerechtfertigt niedriger erscheinen.“*<sup>1162</sup>

In ihrer Vorteilhaftigkeitsanalyse weist die FIDES ausdrücklich darauf hin, dass sie lediglich das rein rechnerisch günstigste Leasingangebot ermittelt habe, die angebotene Bauleistung sei **nicht** beurteilt worden.<sup>1163</sup>

Die vorgenommene finanzwirtschaftliche Analyse ergab folgendes Ergebnis:

Anbieter	DIL/Prien	DIL/Zechbau	Zechbau	Commerzl./Zechbau
Baukosten <sup>1164</sup>	38.440.000	40.952.413	39.239.130	40.952.000

---

<sup>1156</sup> <sup>1161</sup> PUA 9,262.

<sup>1157</sup> <sup>1162</sup> PUA 9/261.

<sup>1158</sup> <sup>1163</sup> PUA 231,1 ff: „Finanzwirtschaftliche Analyse der im Anschluss an die Aufklärungsverhandlung (04.07.1997) ergänzten Leasingangebote zum Um- und Neubau der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne für die Zwecke eines Polizeipräsidiums auf der Basis des totalen Liquiditätswerts“ der FIDES vom 14. Juli 1997, S. 6.

<sup>1159</sup> <sup>1164</sup> Bau- und Herstellungskosten.

Betriebsv. <sup>1165</sup>	2.620.000	760.870	760.870	760.870
----------------------------	-----------	---------	---------	---------

(alle Angaben in DM/netto)<sup>1166</sup>

Aus der abgebildeten Tabelle wird deutlich, dass der Anbieter DIL/Prien mit einem Angebot für die Bau- und Herstellungskosten in Höhe von DM/netto 38.440.000,00 unter den verschiedenen Angeboten des Unternehmens Zechbau liegt. Allerdings übertreffen die Kosten für die Betriebsvorrichtungen (nur Mobilien) mit DM/netto 2.620.000,00 die drei gleichlautenden Angebote der Mitbewerber um fast das Dreieinhalbfache. Diese gravierende Differenz lässt sich nur mit der Tatsache erklären, dass es sich bei der Berechnung der Betriebsvorrichtungen um völlig verschiedene Leistungen gehandelt hat. Während die Betriebsvorrichtungen der DIL/Prien polizeispezifische Einbauten (z.B. schuss- und durchwurfsichere Fenster, Anbau der Sicherheitswache und -zaunanlage, **Laboreinrichtungen**) vorsahen, beinhaltete das Angebot Commerzleasing/Zechbau eine Küche und eine Kantineeinrichtung.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Betrachtung der Gesamtinvestitionskosten-Betriebsvorrichtungen. Diese Kostenposition setzte sich aus den bereits oben genannten Kosten für Mobilien, sowie den Bauzwischenfinanzierungskosten und der Mehrwertsteuer zusammen. Für den Anbieter DIL/Prien ergab sich eine demnach eine Gesamtinvestitionssumme in Höhe von DM 3.064.000,00. Demgegenüber betrug die im Angebot des Anbieters Commerzleasing/Zechbau ausgewiesene Summe DM 875.000,00.

Die Differenz dieser Beträge lag demnach bei ca. 2,2 Mio. DM/brutto. Diese – für den Anbieter DIL/Prien ungünstige - Differenz spielte eine wesentliche Rolle im Hinblick auf die Gesamtbewertung, aus der der Anbieter Commerzleasing/Zechbau – trotz höherer Bau- und Herstellungskosten - als günstigster Anbieter hervorging.

Zunächst könnte - in einer Gesamtbetrachtung der Kosten - ein Grund hierfür sein, dass ausweislich des vorliegenden Aktenmaterials zwischen dem Unternehmen Zechbau und der HI-

<sup>1160</sup> <sup>1165</sup> Betriebsvorrichtungen – aufgeführt sind nur die Kosten der Mobilien.

<sup>1161</sup> <sup>1166</sup> Zahlen aus: „Finanzwirtschaftliche Analyse“ der FIDES.

BEG vereinbart worden ist, dass eine zusätzliche Vergütung für Baucontrolling nicht in das Ausschreibungsangebot, sondern in auszuhandelnde Nachträge und in einen Erweiterungsauftrag für Garagen einfließen sollte.<sup>1167</sup>

Vom 07. Oktober 1997 bis zum 14. September 1998 wurden durch das Unternehmen Zechbau insgesamt 33 Nachtragsangebote mit einer Gesamtsumme von brutto DM 3.100.731,57 gestellt. Größter Posten in dieser Auflistung ist das Nachtragsangebot 23 vom 08. Juli 1998. In diesem Angebot wird als Nachtrag aufgeführt: **Labortechnik**. Die Kosten für diesen Nachtrag werden mit DM 1.394.656,40 beziffert.<sup>1168</sup>

Insgesamt wird in einer Bemerkung der BIG vom 06. Oktober 1998 von der Gesamtsumme in Höhe von 3.100.731,57 DM ein Betrag in Höhe von 2,2 Mio. DM/brutto als realistisch<sup>1169</sup> betrachtet, und damit genau die Differenzsumme, die der Anbieter DIL/Prien in seinem Betriebseinrichtungsangebot einschl. Labortechnik teurer war.

Spätestens in der Aufklärungsverhandlung am 04. Juli 1997 hätte eine dementsprechende Klärung der unterschiedlichen Angebotsstruktur durch die FIDES herbeigeführt werden müssen. Dies ist ausweislich der Ergebnisprotokolle unterblieben.<sup>1170</sup>

Von Bedeutung ist im Hinblick auf die Auswertung der Angebote, dass der Baupreis von entscheidender Bedeutung ist. Der Zeuge Rüter erläuterte diesen Zusammenhang vor dem Untersuchungsausschuss, dass sein Unternehmen deshalb nicht zum Zuge gekommen sei, *„weil bei solchen Angebotsverfahren entscheidet der Baupreis viel mehr als der Finanzierungspreis, und ein, zwei, drei Millionen Abweichung im Baupreis sind auch natürlich nicht durch besonders gute Finanzierungsbedingungen wieder aufzufangen, ...“*<sup>1171</sup>

Deshalb ist von Bedeutung, dass durch das Unternehmen Zechbau insgesamt 53 Nachtragsangebote eingereicht wurden. Zunächst wurde das Unternehmen Zechbau mit einem Teil der in den Nachtragsangeboten genannten Leistungen und einer Gesamtsumme in Höhe von DM

---

<sup>1162</sup> <sup>1167</sup> PUA 234.45.

<sup>1163</sup> <sup>1168</sup> PUA 106,103 ff..

<sup>1164</sup> <sup>1169</sup> PUA 106,103.

<sup>1165</sup> <sup>1170</sup> „Finanzwirtschaftliche Analyse“ der FIDES, Anlagen.

<sup>1166</sup> <sup>1171</sup> Rüter 11424/2.

2.039.749,57 (brutto) beauftragt. Hinsichtlich eines weiteren Teils der Nachtragsangebote (einschl. der **Labortechnik**) mit einer Gesamtsumme in Höhe von DM 2.673.741,47 sowie ca. DM 100.000 Energiekosten erfolgte ein Vergleich zwischen der BIG und dem Unternehmen Zechbau in Höhe von DM 1.500.000,00.<sup>1172</sup>

Dass es im Zusammenhang der finanzwirtschaftlichen Analyse der FIDES möglicherweise zu Unregelmäßigkeiten gekommen ist, verdeutlicht die Äußerung eines Mitarbeiters der FIDES. Während der, im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Polizeipräsidium in der Vahr durchgeführten, kriminalpolizeilichen Durchsuchung, äußerte der Mitarbeiter den Beamten gegenüber sein Erstaunen, dass polizeiliche Maßnahmen so lange hätten auf sich warten lassen. Und ein weiterer Mitarbeiter wusste zu berichten, dass man auch in der Vergangenheit den Eindruck gewonnen habe, dass durch gute Verbindungen des Herrn Zech bei Banken hervorragende Konditionen erlangt werden konnten bzw. Druck auf Konkurrenten ausgeübt werden konnte.

Diese und weitere Angaben gegenüber den die Durchsuchung leitenden Beamten misst der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen eine hohe Authentizität zu. Die deutlich kritische Übereinstimmung beider Angaben diesem damaligen Vorgang gegenüber, spricht für eine hohe Glaubhaftigkeit der gemachten Angaben.

Soweit einer der Zeugen seine spontane Aussage gegenüber dem Polizeibeamten in seiner Vernehmung vor dem Ausschuss relativiert hat, folgen wir der Aussage des Polizeibeamten, der die spontane Aussage aufgenommen hat. Er hat vor dem Ausschuss bestätigt, dass die Aussage spontan gefallen ist und zutreffend aufgenommen wurde.

Bedeutung gewinnt in diesem Zusammenhang auch eine interne Stellungnahme des Unternehmens Zechbau. Anfang Juni, kurz nach dem Submissionstermin, wurde festgehalten, dass sich das Unternehmen auf dem zweiten Platz befinde, jedoch gute Chancen sehe, den Auftrag zu erhalten.

---

<sup>1167</sup> <sup>1172</sup> PUA 232,202 f..



Am 15. Juli 1997 wurde der Commerzleasing der Zuschlag zur schlüsselfertigen Erstellung des Um- und Neubaus der Lettow-Vorbeck-Kaserne unter Beauftragung der Firma Zech als Generalübernehmer erteilt.

Letztlich wurde das sogenannte Leasingmodell aber nicht umgesetzt, da die erwarteten steuerlichen Vorteile zum 31. März 1998 entfielen. Damit war das der Vergabe zugrunde liegende Leasingmodell nicht mehr umsetzbar. Alternativ erfolgte nunmehr eine Finanzierung über die HIBEG, die praktisch einer "Haushaltslösung" entsprach. Ergänzend nehmen wir in diesem Zusammenhang auf das Mehrheitsvotum Bezug.

Nicht zutreffend ist aber die Darstellung im Mehrheitsvotum, dass die sogenannte Treuhandlösung zwingend erforderlich war und durch sie eine erneute Ausschreibung nicht notwendig wurde. Da ein Leasinggeber nicht mehr erforderlich war, hätte das Bauvorhaben direkt ausgeschrieben werden müssen.

Auch die Commerzleasing hatte erkannt, welche Konsequenzen dem Grunde nach zu ziehen waren. Dies ergibt sich auch aus einem Vermerk vom 25. März 1998 über ein Gespräch der an dem gescheiterten Leasingmodell beteiligten Unternehmen und Gesellschaften. Herr Mohr von der Commerzleasing legte laut Vermerk in dem Gespräch selbst dar:

*„Insgesamt ist damit die von Commerzleasing angebotene Leasingfinanzierung nicht mehr anwendbar und damit überflüssig. Unterzeichner hat daraufhin erklärt, dass Commerzleasing sich nicht nolens volens aus dem Projekt zurückziehen werde; nicht zuletzt besteht das Verdienst der Commerzleasing darin, dass die Bauleistung durch Zechbau mit den Bauherren begünstigenden Regelungen (Vertragserfüllungsbürgschaft, Festpreinsnachlass DM 1,2 Mio.) erbracht wird.“<sup>1173</sup>*

Vorgeschlagen wurde in dieser Besprechung deshalb von den Vertretern der Commerzleasing das später umgesetzte Treuhandmodell. Obwohl die Commerzleasing innerhalb dieses direkten Finanzierungsmodells keinerlei zwingende Funktion mehr besaß, wurde die Treuhandlösung unter Einschluss ihrer Beteiligung umgesetzt.

---

<sup>1168</sup> <sup>1173</sup> PUA 234,40.

Dies hat zur Folge, dass nunmehr überflüssige Ausgaben entstanden sind, die den Bremischen Haushalt langfristig belasten.

Neben Treuhandgebühren in Höhe von 75.000 DM jährlich - mithin über die Laufzeit von 22,5 Jahren insgesamt 1.687.500,00 DM - fallen Geschäftsbesorgungsvergütungen in Höhe von 6.000,00 DM jährlich an.<sup>1174</sup>

Erreicht wurde aber das seit Beginn der Planungen im Jahre 1993 gewünschte Ergebnis: Die Umsetzung der Baumaßnahmen durch das Unternehmen Zechbau.

Mit welcher Selbstverständlichkeit das Unternehmen Zechbau von einer Auftragserteilung ausgegangen ist, dokumentiert abschließend, dass mit den Baumaßnahmen - wie schon beim Umbau der Weserstadion-Ostkurve - bereits vor Unterzeichnung der Verträge begonnen wurde.

#### **4.4. Fehlerhafte Festsetzung der Baugenehmigungsgebühr**

Wie bereits oben dargelegt, wurde durch Angabe einer unzutreffenden Baukostensumme und/oder die fehlerhafte Zugrundelegung dieser Baukostensumme, eine gravierende Reduzierung dieser Gebühr um ca. 200.000 DM erreicht. Fest steht, dass statt der zunächst angegebenen Baukosten in Höhe von 27 Mio. DM, nunmehr eine Baugenehmigungsgebühr auf der Grundlage von 52 Mio. DM errechnet wird. Entsprechende Nachforderungen werden oder sind bereits an das Unternehmen Zechbau gestellt.

Unabhängig von der Frage, ob die Reduzierung der Gebühr vor einem möglicherweise strafrechtlichen Hintergrund zu bewerten ist, ist festzustellen, dass im zuständigen Bauordnungsamt sämtliche – so sie denn überhaupt vorgesehen sind - Kontrollmechanismen versagt haben. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass ein einzelner Mitarbeiter für die endgültige Ablage einer solchen Akte zuständig ist. Zukünftig sind Vorhaben dieser Größenordnung nicht abschließend nur durch eine Person zu bearbeiten. Vielmehr bedarf es eines "Vier-Augen-

---

<sup>1169</sup> <sup>1174</sup> PUA 234,59; 294,266.

Prinzips“, um sowohl fehlerhafte Gebührenberechnungen zu entdecken, als auch unzulässige Einflussnahmen auf Gebührensatzungen zu erschweren.

## **5. Siemens -Hochhaus**

**Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen stellt fest, dass auch dieses Gebäude zunächst in einem ungewöhnlich kurzfristigen Entscheidungsprozess Ende 1999/Anfang 2000 freihändig an das Unternehmen Zechbau veräußert werden sollte.**

### **5.1. Der ursprüngliche Ausschreibungsverzicht**

Am 30. November 1999 hatte der Senat eine die vollständige Behördenanmietung und einen konkreten Belegungsplan für das Siemens-Hochhaus beschlossen.<sup>1175</sup> Bereits am 21. Dezember 1999 wurde Herr Zech persönlich bei der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) vorstellig und bekundete sein Interesse an einem schnellen Ankauf des Gebäudes.<sup>1176</sup> Der Zeuge Westermann gab an, dass Herr Zech das Gebäude „*brennend kaufen*“ wollte; „*er wollte es unbedingt haben!*“.<sup>1177</sup> Ein schriftliches Angebot der Firma Zech Immobilien GmbH erreichte wiederum die GBI am 28. Dezember 1999.<sup>1178</sup>

Zu den Merkwürdigkeiten in der Anbahnung eines möglichen Verkaufes zu diesem Zeitpunkt gehörte es auch, dass Herr Zech ausschließlich bei der GBI vorstellig wurde, obwohl ihm die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG) als Eigentümerin des Gebäudes bekannt gewesen sein dürfte, und er durch Herrn Westermann mehrfach auf diese Tatsache hingewiesen worden war. Die schnelle Einbringung des Verkaufsinteresses über den Senator für Finanzen Herr Perschau in die Frühstücksrunde des Senats unmittelbar nach den Feiertagen am 11. Januar 2000 legt den Schluss nahe, dass über wesentliche Verkaufsinhalte bereits im Vorfeld Gespräche geführt worden sein müssen.

---

<sup>1170</sup> <sup>1175</sup> PUA 48,1670; Westermann 11204/9.

<sup>1171</sup> <sup>1176</sup> Westermann 11204/3.

<sup>1172</sup> <sup>1177</sup> Westermann 11206/10.

<sup>1173</sup> <sup>1178</sup> PUA 48,1703 f..

Für die Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen steht zudem fest, dass es sich beim Siemens-Hochhaus nicht - wie von einigen Zeugen dargestellt - um eine alte „Schabracke“<sup>1179</sup> gehandelt hat. Dagegen sprechen schon die von der früheren Eigentümerin getätigten hohen jährlichen Instandhaltungskosten. Naheliegend ist vielmehr, dass schon zum Zeitpunkt der ersten Ankaufsbekundungen am 21. Dezember 1999 durch das Unternehmen Zechbau ein lukrativer Weiterverkauf nach der Sanierung des vollständig öffentlich angemieteten Gebäudes beabsichtigt war. Diese problemlose Vermarktung widerlegt zudem die von einigen Zeugen geäußerte Unverkäuflichkeit des Gebäudes auf dem Immobilienmarkt.

Erst nachdem die Überlegungen für einen Verkauf öffentlich wurden und weitere Bauunternehmen ihr Ankaufsinteresse bekundeten, wurde von einem freihändigen Verkauf der Immobilie an das Unternehmen Zechbau abgesehen.

## **5.2. Die fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Die Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen teilen die Kritik des Landesrechnungshofes am Verkauf des Gebäudes ohne vorherige Wirtschaftlichkeitsberechnung. Plausible Argumente für einen Verzicht auf diese Berechnung ergaben sich auch in der Beweisaufnahme nicht. Vielmehr wurde deutlich, dass gerade die Festlegung auf einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren eine solche Berechnung dringend erforderlich gemacht hätte.

---

<sup>1174</sup> <sup>1179</sup> Prof. Dr. Haller 10103/4.

## **6. Contrescarpe-Center**

**Für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen steht fest, dass die Vergabe des Innenstadtgrundstücks 'Contrescarpe-Center' durch den Senat entgegen anderslautender Beschlusslage ohne Ausschreibung an das Unternehmen KPS erfolgte.**

**Die Beweisaufnahme konnte nicht den Verdacht ausräumen, dass die Grundstücksangelegenheit 'Contrescarpe' im Zusammenhang mit Kopplungsgeschäften hinsichtlich der Übernahme von 50 % der Gesellschaftsanteile am Ticket-Service-Center GmbH durch ein Unternehmen der KPS-Gruppe und die Übernahme der Musical-Betreibergesellschaft durch die KPS-Gruppe gestanden hat.**

### **6.1. Verkauf des Grundstücks 'Contrescarpe-Center' durch den Senat entgegen anderslautender Beschlusslage zum Mindestpreis**

Im September 1997 legte das Planungsamt zur städtebaulichen Aufwertung des sogenannten 'Siemens-Quartiers' in der Innenstadt unterschiedliche Konzepte vor. Eines dieser Konzepte sah vor, durch die Verlegung der Contrescarpe zwischen dem Rudolf-Hilferding-Platz und dem Herdentorsteinweg ein ca. 1.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück zu schaffen, das mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaut werden konnte. Dieser Vorschlag wurde in dem am 26. Januar 1999 beschlossenen Bebauungsplan 2166 umgesetzt.

Zuvor hatte sich der Grundstücksausschuss der städtischen Finanzdeputation am 5. September 1997 mit der Veräußerung dieses Grundstücks befasst. In der vertraulichen Vorlage für diese Sitzung heißt es:

*„In Anbetracht der städtebaulich besonderen Lage dieses Grundstücks hält der Senator für Finanzen eine öffentliche Ausschreibung für dieses Grundstück und Vergabe zum Höchstgebot für unabdingbar. Im Rahmen einer bundesweit durchzuführenden Ausschreibung lassen sich Investoren für das Projekt gewinnen, die eine eigene Bauinvestition realistisch gewähr-*

*leisten und eine kurzfristige Baudurchführung mit optimaler Nutzung zur Erreichung des angestrebten städtebaulichen Zieles garantieren.*“<sup>1180</sup>

Beschlossen wurde:

*„Der Grundstücksausschuss beauftragt den Senator für Finanzen, die für eine Ausschreibung erforderlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben umgehend zu schaffen, die Ausschreibung alsbald durchzuführen und über das Ergebnis zu berichten.“*

Mit diesem Beschluss wurde im August 1997 die Absage an das am Grundstück interessierte Unternehmen Weser-Wohnbau begründet. Dieses Unternehmen zeigte Interesse an dem Grundstück, da es vom Versicherungsunternehmen HUK-Coburg mit einer neuen Standortsuche beauftragt worden war. Die HUK-Coburg hätte demnach als neuer Hauptmieter für ein zu errichtendes Gebäude auf dem Contrescarpe-Grundstück bereits festgestanden. Das Finanzressort lehnte dieses Ankaufsangebot mit dem Hinweis auf eine notwendige öffentliche Ausschreibung jedoch ab.

Auf der Grundlage der Grundstücksgröße und der möglichen baulichen Ausnutzung ermittelte Kataster und Vermessung Bremen in einer Verkehrswertempfehlung vom 17. Juni 1999 einen Kaufpreis in Höhe von DM 5,5 Millionen.

Im Sommer 1999 bekundeten zwei Unternehmen gegenüber der BIG ihr Interesse an einer Investition. In der Folgezeit wurden durch die BIG mit den beiden Investoren

- KPS Programme Schulenberg GmbH (KPS) und
- P.R. Peter Riggers Baubetreuungsgesellschaft mbH

aufgenommen. Beide Angebote wiesen den von Vermessung und Kataster vorgegebenen Mindestkaufpreis in Höhe von DM 5,5 Millionen aus.

---

<sup>1175</sup> <sup>1180</sup> PUA 39,27.

Trotz entgegenstehender Beschlusslage hat der Senat ohne vorhergehende Ausschreibung in seiner Sitzung vom 21. Dezember 1999 der Vergabeempfehlung zugunsten der Unternehmensgruppe KPS zugestimmt. Aus der Senatsvorlage geht hervor, dass für die Vergabeentscheidung an die KPS im wesentlichen von Bedeutung war, dass nach Realisierung des Vorhabens ca. 171 Arbeitsplätze nach Bremen verlagert und insgesamt 374 Arbeitsplätze an diesem Standort entstehen werden.<sup>1181</sup>

Nach Ansicht des Vertreters von Bündnis 90/Die Grünen stellt der Verzicht auf die Ausschreibung dieses Grundstücks in exponierter Innenstadtlage, und die Veräußerung zum Mindestverkaufspreis, die bewusste Inkaufnahme eines fiskalischen Schadens dar.

Nach den Regelungen des notariellen Kaufvertrages vom 13. Juli 2000 war der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb einer Jahresfrist ab Kaufvertragsdatum durch die KPS zu stellen. Vertraglich festgelegt wurde zudem, dass mit der Bebauung innerhalb von zwölf Monaten nach Vorlage der rechtskräftig erteilten Baugenehmigung zu beginnen ist. Für die Baufertigstellung wurde eine Frist von 30 Monaten ab Baubeginn eingeräumt.

Bis heute und damit mehr als 2 ½ Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages, ist keine der oben genannten Fristen eingehalten wurde. Weder liegt bisher ein Baugenehmigungsantrag vor, noch ist von einer Realisierung der für die Vergabeempfehlung ausschlaggebenden Schaffung von Arbeitsplätzen durch das Unternehmen KPS auszugehen

## **6.2. Zusammenhang mit dem Teilerwerb der Ticket-Service-Center GmbH und der Musicalbetriebsgesellschaft für das Musical 'Hair'**

Vielmehr dürften andere Gründe für den Verkauf dieses Innenstadtgrundstücks an das Unternehmen KPS bestimmend gewesen sein. Nach der Vernehmung des Zeugen Schulenberg ist davon auszugehen, dass die KPS-Gruppe ein erhebliches Interesse am Kauf des Grundstückes „Contrescarpe-Center“ hatte.

---

<sup>1176</sup> <sup>1181</sup> PUA 39,47.

Offensichtlich ist, dass an dem Kaufvertrag durch die GBI auch heute noch festgehalten wird, obwohl, wie dargestellt, wesentliche Fristen für die Bebauung durch die KPS-Gruppe nicht eingehalten wurden und die 1999 angekündigte Schaffung von Arbeitsplätzen in Bremen mittlerweile völlig unwahrscheinlich geworden ist. Es liegt daher nahe, dass andere wirtschaftliche Interessen für den damaligen Verkauf des Grundstückes an die KPS-Gruppe maßgebend waren. Zeitnah mit dem Erwerb des Grundstückes hat die KPS-Gruppe die Musicalbetreibergesellschaft für das Musical „Hair“ als Mehrheitsgesellschafter übernommen. Hier bestand aufgrund finanzieller Probleme der Freien Hansestadt Bremens ein akuter Handlungsbedarf. Weiter wurde der Erwerb von 50 % der Gesellschaftsanteile der städtischen Ticket-Service-Center GmbH durch das KPS-Unternehmen 'CTS Eventim AG' ebenfalls zeitnah abgewickelt.

Vor dem Hintergrund einer möglichen Verbindung dieser Transaktionen, würde aus Sicht des Senats auch die festgestellte freihändige Vergabe des Grundstückes an der Contrescarpe und die Hinnahme von Vertragsverletzungen eine nachvollziehbare Begründung finden.

## **7. Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz**

**Der Vertreter von Bündnis 90/ Die Grünen stellt fest, dass durch den Vergabebeschluss des Senats haushaltsrechtliche Vorschriften verletzt wurden. Trotz Weigerung der Investorengruppe um das Unternehmen Zechbau, das Grundstück zu erwerben und mit der Bebauung zu beginnen, wird an der Vergabeentscheidung festgehalten.**

Nachdem erste Versuche einer Veräußerung des exponiert gelegenen 'Investorengrundstücks Bahnhofsvorplatz' zu Beginn der 90er Jahre scheiterten, wurde das Grundstück am 25. April 1998 erneut bundesweit ausgeschrieben.

Rechtliche Grundlagen für eine Grundstücksveräußerung ergeben sich aus der Landeshaushaltsordnung (LHO). Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand bedürfen gemäß § 7 LHO einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Haushaltsrechtlich zulässig sind Verkäufe, deren



Preis – mit einer gewissen Schwankungsbreite – nicht vom ermittelten Verkehrswert des Grundstücks abweicht.

Die Kataster- und Vermessungsverwaltung (KuV) ermittelte am 19. Juni 1997 für das ca. 5.850 qm große ‚Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz‘ einen durchschnittlichen Bodenwert von 4.000 DM/qm. Daraus ergab sich ein Verkehrswert des Grundstücks in Höhe von 22 bis 25 Mio. DM.<sup>1182</sup> Auf erneute Anfrage wurde dieser Wertrahmen noch im Jahre 2000 gegenüber der Gesellschaft für Bremer Immobilien (GBI) durch KuV bestätigt.<sup>1183</sup>

Die Ausschreibung sah eine vorrangige Nutzung durch Einzelhandel, Dienstleistungsgewerbe und Büroflächen vor. Verpflichtend war für den Erwerber zudem die Durchführung eines Hochbauwettbewerbes. Als Kaufpreisvorstellung wurde gemäß der Verkehrswertermittlung von KuV im Ausschreibungstext ein Betrag von 25 Mio. DM genannt.<sup>1184</sup>

Meistbietender war nach Ablauf der Ausschlussfrist die Unternehmensgruppe Widerker aus Stuttgart mit einem Kaufpreisangebot von 25,25 Mio. DM. Ihr folgte die Walter-Bau AG, Zweigniederlassung Bremen, mit einem Kaufpreisangebot von 13,1 Mio. DM. Nachdem die Verkaufsverhandlungen mit der Unternehmensgruppe Widerker ergebnislos verliefen, wurde die Ausschreibung im November 2000 durch die Bremer Gewerbeflächen Gesellschaft mbH (BGG), einer Tochtergesellschaft der Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG), aufgehoben.<sup>1185</sup>

Zur Frage einer erneuten Ausschreibungsverpflichtung holte die BIG im November 2000 eine Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei ‚Büsing, Müffelmann & Theye‘ ein. In dieser Stellungnahme vom 08. November 2000 wird die Auffassung vertreten, dass eine Verpflichtung zu einer erneuten Ausschreibung nicht bestehe. Ausdrücklich wird in der Stellungnahme aber auf die Beachtung der haushaltsrechtlichen Vorschriften hingewiesen:

---

<sup>1177</sup> <sup>1182</sup> PUA 35,605 f..

<sup>1178</sup> <sup>1183</sup> PUA 201,1328.

<sup>1179</sup> <sup>1184</sup> PUA 36,897.

<sup>1180</sup> <sup>1185</sup> PUA 37,1212 ff..

*„Es muss vielmehr lediglich sichergestellt sein, dass ein Grundstück zu seinem vollen Wert veräußert wird. Um dies zu gewährleisten, verlangt § 64 Abs. 2 LHO vor<sup>1186</sup> der Veräußerung eine Wertermittlung.“<sup>1187</sup>*

Im Dezember 2001 bekundete die Investorengemeinschaft Julius Grosse GmbH und Zech Immobilien GmbH – die Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (BREBAU) kam im Frühjahr 2002 dazu – ihr Interesse an einer Bebauung des 'Investorengrundstücks Bahnhofsvorplatz' und präsentierte der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Freien Hansestadt Bremen (WfG) ein Baukonzept der Architekten Bothe, Richter und Teherani. Der angebotene Kaufpreis bewegte sich dabei zwischen 6,646 Mio. € (13 Mio. DM) und 7,158 Mio. € (14 Mio. DM).

Zur gleichen Zeit bekundete auch die Walter-Bau AG, vertreten durch das Projektentwicklungsbüro Hahn-Brieger & Co. GmbH, ihr weiterhin bestehendes Interesse am 'Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz' und trat mit der Bitte an die WfG heran, in Verkaufsverhandlungen einzutreten.<sup>1188</sup> Hinsichtlich ihres Nutzungskonzeptes legte die Walter-Bau AG Ende Januar 2002 einen Entwurf des Architekten Gestring aus dem Büro 'Hagg, von Ohlen und Ruffers' vor.

Als eindeutiger Verstoß gegen haushaltrechtliche Vorschriften erweist sich der am 05. Februar 2002 getroffene Beschluss des Senats zur Vergabe des Investorengrundstücks an die Investorengemeinschaft Grosse, BREBAU und Zechbau. Denn obwohl eine erneute Wertermittlung durch GeoInformation Bremen (vormals KuV) nicht vorlag, wurde der Verkauf auf der Grundlage des durch die Investorengemeinschaft abgegebenen Angebots beschlossen.

Noch einen Tag vor der Entscheidung des Senates, am 04. Februar 2002, ist auf der Sitzung des Beirates Mitte durch Herrn Flottau (BIG) erklärt worden, dass nach dem Rückzug von Tchibo wieder alles offen sei.<sup>1189</sup>

---

<sup>1181</sup> <sup>1186</sup> Hervorh. d. d. Verf..

<sup>1182</sup> <sup>1187</sup> PUA 37,1250.

<sup>1183</sup> <sup>1188</sup> PUA 110,148 f.; 195,54.

<sup>1184</sup> <sup>1189</sup> PUA 195,175.

Die dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten belegen, dass eine erneute Verkehrswertermittlung durch GeoInformation Bremen erst am 18. Februar 2002 erstellt wurde. Geo-Informationen ermittelte nunmehr einen „angepassten“ Wertrahmen für das auf 4.980 qm neu zugeschnittene Investorengrundstück in Höhe von 7,16 Millionen €(14 Mio. DM) bis 8,18 Millionen €(16 Mio.).<sup>1190</sup> Keinesfalls vermag die in der Wertermittlung angeführte Begründung für eine so deutliche Reduzierung des Verkehrswertes zu überzeugen. Ausgeführt wird, dass *„als Indiz für die Entwicklung auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt ... der insgesamt getätigte Umsatz oder aber die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge pro Jahr“* gelte. Aus der im Schreiben dargelegten Statistik geht aber hervor, dass es zwar im Jahre 2000 einen Umsatzeinbruch gegeben hat, die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr danach aber wieder eine steigende Tendenz aufwiesen. Gerade für das umsatzschwache Jahr 2000 wurde aber – wie bereits oben dargelegt – der Verkehrswert für das Investorengrundstück in Höhe von 22 bis 25 Millionen DM durch KuV bestätigt. Vielmehr wird deutlich, dass von GeoInformation eine Verkehrswertermittlung orientiert am Angebotspreis der Investorengemeinschaft verlangt wurde.

Mit aus heutiger Sicht ungewöhnlicher Eile wurden die notwendigen Gremienbeschlüsse eingefordert. Der Senat hat in seiner Sitzung vom 19. Februar 2002 die 'Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft' zum 'Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz' mit der Einleitung versehen, dass die Stadtbürgerschaft um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Veräußerung und aufgrund der Dringlichkeit des Themas um Behandlung noch in der Februarsitzung gebeten werde.<sup>1191</sup> Deutlich macht dies auch ein Schreiben des Präsidenten des Senats, Herrn Dr. Scherf, vom 19. Februar 2002 an den Präsidenten der Bremischen Bürgerschaft. Übersandt wird als Anlage die Mitteilung des Senats vom 19. Februar 2002 'Investorengrundstück Bahnhofsvorplatz' *„mit der Bitte, die Angelegenheit wegen ihrer Eilbedürftigkeit noch in der nächsten Sitzung [Anm. d. Verf.: ebenfalls der 19. Februar 2002] der Stadtbürgerschaft zur Verhandlung zu bringen.“*<sup>1192</sup>

---

<sup>1185</sup> <sup>1190</sup> PUA 13,2 ff..

<sup>1186</sup> <sup>1191</sup> PUA 37,1303.

<sup>1187</sup> <sup>1192</sup> PUA 37,1313.

Auch in diesem Fall ist eine Bevorzugung der Investorengemeinschaft unter Beteiligung des Unternehmens Zechbau zu erkennen. Denn obwohl beide Architekturentwürfe eine städtebaulich vergleichbare Gestaltung der Bebauung des Grundstücks vorsahen, fiel wiederum eine Vergabeentscheidung zugunsten des Unternehmens Zechbau.

### **III. Lösungsansätze und Empfehlungen**

#### **1. Korruptionsbekämpfung als Standortfaktor für Bremen - Konsequente Beachtung und Kontrolle der geltenden Vergabevorschriften als Chance für Bremer Unternehmen auf dem nationalen und europäischen Markt**

Für den Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen stellt die konsequente Bekämpfung der Korruption im Land Bremen einen entscheidenden Standortvorteil dar. Wiederholt wurde durch die Ausschussmehrheit die Einsetzung des Untersuchungsausschusses 'Bau und Immobilien' in polemischen Angriffen als standortschädigend verurteilt. Genau das Gegenteil ist der Fall. Nur eine frühzeitige und lückenlose Aufklärung korrupter Verhaltensweisen in der öffentlichen Verwaltung, schafft auch für auswärtige Investoren und niederlassungswillige Unternehmen ein Klima der Chancen- und Wettbewerbsgleichheit. Nur durch diese Transparenz lassen sich neue innovative Unternehmen für den Wirtschaftsstandort Bremen gewinnen.

Die namhafte Anti-Korruptions-Organisation 'Transparency International' hat in diesem Zusammenhang ermittelt, dass in einer von ihr aufgestellten Rangfolge, die Position, die ein

Land bezüglich der zu erwartenden Korruption einnimmt, einen großen Einfluss auf Investitionen aus dem Ausland und innerhalb des Landes hat.

Auf der Herbsttagung 2002 des Bundeskriminalamtes in Saarbrücken vertraten alle eingeladenen namhaften Experten die These, dass eine Ausschaltung des Wettbewerbs durch Bevorzugung einzelner Unternehmen nicht nur das Vertrauen in den Staat und die öffentliche Moral untergraben, sondern auch ökonomische Standortnachteile mit sich bringen würden. Es wurde dort auch auf die immensen Schwierigkeiten bei Prävention, Entdeckung und Verfolgung von Korruptionstatbeständen durch Untätigkeit oder gar Begünstigung staatlicher Stellen hingewiesen<sup>1193</sup>

Die konsequente Beachtung und Kontrolle der geltenden Vergabevorschriften ist ein Teil einer sinnvollen Korruptionsprävention. Schon der Wettbewerbsgrundsatz und das Gleichbehandlungsgebot gebieten eine strikte Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften. Nur durch eine intensive Kontrolle lassen sich vergaberechtliche Anwendungsdefizite und Verstöße aufdecken und beseitigen.

Auch der Hauptverband der deutschen Bauindustrie beklagt, die schleichende Missachtung und Aushöhlung der Vergabevorschriften bei öffentlichen Auftragsvergaben und sieht hierin eine der Ursachen der in den vergangenen Jahren vermehrt aufgetretenen Korruptionsfälle im Bausektor.<sup>1194</sup>

Gerade die vor dem Untersuchungsausschuss gehörten Staatsräte und die Geschäftsführer der bremischer Gesellschaften, soweit sie Verantwortung für Vergabeverfahren tragen, äußerten offen, dass sie die Vergaberichtlinien oft eher als eine belastende Empfehlung denn als eine den Wettbewerb sichernde Verpflichtung betrachteten. Häufig wiesen sie darauf hin, dass auch in anderen Bundesländern diese gesetzlichen Vorgaben auch nicht sehr ernst genommen würden.

---

<sup>1188</sup> <sup>1193</sup> Siehe u.a.: Die Berichte über die Referate von Frau Prof. Bannenberg und Oberstaatsanwalt Schuppensteiner in *der kriminalist* 1/03, S. 21-22.

<sup>1189</sup> <sup>1194</sup> Presseerklärung des Hauptgeschäftsführers des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie, Knipper, vom 18.07.01.

Beispielhaft hierzu ist die Einlassung von Herrn Prof. Haller vor dem Untersuchungsausschuss, auf die Frage was er von den Vorgaben für Ausschreibungen von Planungsleistungen halten würde:

*„..., weil ich der Meinung bin, dass Ausschreibungen so zu gestalten sind, dass sie auch für die regionale Wirtschaft geeignet sind und dass wir uns nicht übermäßig abquälen müssen, dass wir fortlaufend außerbremsische Firmen beteiligen. Das kann nicht das Oberziel sein. Das gibt es nirgendwo in der Welt, dass das das Oberziel ist, ..., ja, die gesetzlichen Vorgaben sind ja da, das hat sich selbst zu mir herumgesprachen. Nur ... die Ermessensspielräume sind gewaltig. Nehmen Sie die nordrhein-westfälische Landesregierung, die befasst sich sehr stark damit im Moment, kommunale Erlasse zu machen, damit sie größeren Spielraum haben im Bereich der Vergaben ... Ich meine, da strahlt ja das Auge! ... Wenn Sie da in diesem Bereich nicht mithalten und flexibel mit ihren Rahmenbedingungen umgehen, haben Sie einen Standortnachteil! Päpstlicher als der Papst hat sich noch nie bewährt, und wir sind da immer auf einem guten Weg, alles so extrem auszulegen, dass dann Architektenkammern, Leute aus der Bauverwaltung nach Brüssel fahren und darauf hinweisen, wie diese Verfahren auszusehen hätten. Ich meine, da lachen ja die Hühner im Stall in Italien, Griechenland und Portugal und überall in Europa und in Nordrhein-Westfalen und Bayern sowieso! ... weil das unpraktisch ist, was weitgehend diskutiert wird, das ist auch standortschädlich.“*<sup>1195</sup>

Die in der Beweisaufnahme geäußerte Ansicht, regionalwirtschaftliche Aspekte seien als ein wesentliches Vergabekriterium heranzuziehen, übersieht, dass es gerade die Vergabevorschriften sind, die Bremer Unternehmen bundes- und europaweit mittlerweile einen effektiven Rechtsschutz bei möglichen Vergabeverstößen sichern. In einem sich zunehmend liberalisierenden europäischen Markt, sollten diese einheitlichen Vorschriften nicht unter dem Aspekt einer wirtschaftspolitischen Einengung, sondern vielmehr als Chance zur Durchsetzung der das Vergabewesen bestimmenden Grundsätze, betrachtet werden.

Dass sich in Bremen nicht zuletzt durch die öffentlichen Diskussionen rund um den Untersuchungsausschuss ein Sinneswandel abzuzeichnen beginnt, wird deutlich durch die vom Senat

---

<sup>1190</sup> <sup>1195</sup> Prof. Dr. Haller 10106/5.

beauftragten Gutachten und die Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Behebung von Schwachstellen bei der Vergabe öffentlicher Bauaufträge<sup>1196</sup>, die es laut Mehrheitsbericht dieses Untersuchungsausschusses ja gar nicht gegeben haben soll.

Das Ergebnis dieser Bemühungen kann aber nur darin bestehen, in Bremen die Einhaltung regionaler, bundesweiter und europäischer Standards zu garantieren und nicht die sogenannten „Bremer Verhältnisse“ (van Nispen) durch „selbstgestrickte“ oder „kreative“ Verordnungen und Regeln zu zementieren.

Bündnis 90/Die Grünen begrüßen auch ausdrücklich die neueste Entwicklung in der Umsetzung des Projektes 'Visionarum' als erste Auswirkung der angestoßenen öffentlichen Debatte. Zur Erinnerung: Im Rahmen der Tätigkeit des Untersuchungsausschusses wurde bekannt, dass auch bei diesem Vorhaben ein Repräsentant des Unternehmens Zechbau bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt exklusiv in die Vorplanungen einbezogen war. Ausweislich eines, dem Ausschuss vorliegenden, Protokolls fand in den Räumen der WfG am 22. August 2001 die vierte Sitzung der Arbeitsgruppe 'Projekt Visionarum (Vorprüfung)' statt. Teilnehmer waren u.a. ein Vertreter des Unternehmens Zechbau, sowie Vertretern des Senators für Wirtschaft und Häfen, der FIDES, der BGG, der WfG und des BAW. Bemerkenswert war an dieser Zusammenkunft nicht nur die Anwesenheit des Vertreters des Unternehmen Zechbau, sondern der ausweislich des Protokolls ausgerechnet dem einzigen Vertreter eines Bauunternehmens übertragene Auftrag, „Möglichkeiten einer Ausschreibung unter den bislang bekannten Aspekten“, zu prüfen.

Nunmehr ist einer Amtlichen Bekanntmachung des Weser-Kuriers vom 06. Februar 2003 zu entnehmen, dass die Visionarum GmbH, vertreten durch die BIG, am 24. Januar 2003 dem Amt für Amtliche Veröffentlichungen der Europäischen Gemeinschaften eine Bekanntmachung über Dienstleistungen von Architektur- und Ingenieurbüros, Bauleistungen und zugehörige technische Beratung (Generalplanerleistungen) im Verhandlungsverfahren gemäß VOF für den Neubau eines Science und Edutainment Centers in Bremen zugesandt hat. Dass sich nunmehr der rechtlich vorgegebene Weg einer Öffentlichen Ausschreibung der Planungsleistungen durchgesetzt hat, erachten Bündnis 90/Die Grünen als einen kleinen, aber wesentlichen Erfolg ihrer Tätigkeit.

---

<sup>1191</sup> <sup>1196</sup> Vorlage vom 5. Februar 2003 für die Sitzung des Senats am 11. Februar 2003 zur zukünftigen Vergabepraxis im bremischen Immobilienmanagement.

## 2. Bewusstsein für das Thema Korruption schärfen

Die Beweisaufnahme hat deutlich gezeigt, dass bei allen Entscheidungsträgern, die mit öffentlichen Bauvorhaben im Bereich der Vergabe befasst waren oder sind, die Sensibilität für das Thema Korruption nur gering ausgeprägt war.

Beispielhaft für dieses mangelnde Bewusstsein war die Vernehmung der ehemaligen Staatsrätin im Bauressort, Frau Luther. Obwohl sie in ihrer Behörde frühzeitig von Gerüchten über die Bestechlichkeit von Herrn Zanke gehört hatte, sah sie sich nicht veranlasst, diesen Gerüchten nachzugehen und entsprechende Maßnahmen zu veranlassen. Ihrer Meinung nach sei die Notwendigkeit eines Tätigwerdens erst dann gegeben, wenn ihr Beweise vorgelegt worden wären. Welch fatale Konsequenz sich aus einem Verhalten ergeben kann, ist im Fall Zanke deutlich zu erkennen. Darüber hinaus ist aufgrund der Besonderheit der Deliktstrukturen, die Vorlage von gesicherten Beweisen im Rahmen von korruptem Handeln kaum zu erwarten.

Es ist unverzichtbar die Korruptionsprävention nicht nur auf den Erlass von Richtlinien und Gesetzen zu beschränken und deren strikte Einhaltung zu kontrollieren. Es bedarf vielmehr zusätzlich eines Bewusstseins in den öffentlichen Verwaltungen, dass insbesondere in den Bereichen öffentlicher Auftragsvergabe eine hohe Anfälligkeit für mögliche unzulässige Einflussnahmen Dritter oberhalb und unterhalb der strafrechtlichen Schwelle besteht. Es reicht nicht in den Dienststellen Korruptionsbeauftragte zu bestimmen, ohne diese tatsächlich mit den notwendigen Informationen über Verdachtsmomente oder laufende Ermittlungen zu versorgen und ihnen geeignete Instrumente zur Prävention und Bekämpfung von Korruption in die Hände zu geben.

Ein auch im Sinne der Grundsätze von Transparency International geradezu verheerendes Beispiel für die negative Vorbildfunktion der Politik ist das Verhalten des Bürgermeisters und Justizsenators Henning Scherf anlässlich der Grundsteinlegung für den Umbau des ehemaligen Polizeihauses Am Wall am 23. Januar 2003. Nach der in diesem Bericht geschilderten Vorge-



schichte des Projektes und den laufenden staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen gegen den Bauunternehmer Kurt Zech ist es nur als fatales Signal in Richtung Verwaltung und Unternehmen zu werten, dass der Justizsenator dort ausführte: *„Herrn Zech gratuliere ich, dass er durchgehalten hat.“*<sup>1197</sup>

### **3. Einrichtung einer Stelle zur Beurteilung und Kontrolle von Unternehmen, die sich um öffentliche Bauaufträge bewerben**

Für erwägenswert halten wir die Einrichtung einer landesweiten oder kommunalen Stelle, die die Zuverlässigkeit von Unternehmen beurteilt, die sich um öffentliche Aufträge bemüht. Die Stadt Amsterdam hat hier eine kleine, aber effiziente Agentur eingerichtet, die alle Angaben zu den betreffenden Unternehmen sammelt und auswertet. Dieses „Bureau Screenings- en Bewakingsaanpak“ zur Beratung der Stadtregierung und –verwaltung von Amsterdam prüft nicht nur die Verwicklung in Korruptionsfälle oder versuchte Beeinflussung von Amtsträgern, sondern auch die Einhaltung von arbeitsrechtlichen- oder Umweltauflagen. Als unabhängige Stelle außerhalb der eigentlichen Kernverwaltung ist sie nicht in die Interessen der Verwaltung eingebunden und kann so als Korrektiv eingesetzt werden.

Es kann durch eine solche Stelle auch die real existierende Hemmschwelle zur Anzeige von Korruptionsversuchen umgangen werden, soweit es sich um Mitarbeiter der eigenen Dienststelle oder um öffentlich Bedienstete handelt. Innerhalb der Verwaltung besteht dann schnell die Vermutung, es könnte informell bekannt werden, „man habe einen Kollegen angeschwärzt“. Auch im Vergabeverfahren abgewiesene Konkurrenten und Mitbewerber fürchten oft wirtschaftliche Nachteile bei zukünftigen Vergabeverfahren.

Nach einer notwendigen Prüfung der tatsächlich von diesem Büro in Amsterdam erbrachten Leistungen, werden Bündnis90/Die Grünen gegebenenfalls einen entsprechenden Vorschlag in die zuständigen Gremien einbringen.

---

<sup>1192</sup> <sup>1197</sup> Laut 'die tageszeitung' vom 24.01.2003, S. 21.

#### **4. Stärkere Kontrolle der bremischen Beteiligungsgesellschaften**

Die zunehmende Ausgliederung und Umwandlung zentraler öffentlicher Verwaltungsbereiche in bremische Beteiligungsgesellschaften, führt zu einem erheblichen Verlust an Kontrollmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Bauverwaltung und der Vergabeverfahren und Ausschreibungen von Grundstücken und Immobilien. In den vergangenen Jahren sind diese Bereiche fast vollständig in die Verantwortung der bremischen Beteiligungsgesellschaften überführt worden. Die Strukturen sind hierdurch noch stärker aufgegliedert worden.

Bündnis 90/Die Grünen halten es für unabdingbar, dass die Verantwortlichkeit der Senatsressorts im Rahmen der Fachaufsicht durch den jeweils zuständigen Fachsenator stärker wahrgenommen wird. Für den Bereich der an Vergabeverfahren und Ausschreibungen von Grundstücken und Immobilien beteiligten Gesellschaften beteiligten Bremischen Beteiligungsgesellschaften, bedarf es einer klareren Kompetenzverteilung.

#### **5. Konsequente Beachtung der Kontrollrechte des Landesrechnungshofes**

Die Beweisaufnahme hat gezeigt, dass die Kontrollrechte und Empfehlungen des Landesrechnungshofes durch die bremische Verwaltung oftmals missachtet wurden. So sind Anfragen des Rechnungshofes zum Siemens-Hochhaus und zur Lettow-Vorbeck-Kaserne, von den befragten Ressorts stark verzögert oder gar nicht beantwortet worden.

Bündnis 90 / Die Grünen fordern den Senat auf sicherzustellen, dass die Kontrollrechte des Landesrechnungshofes durch die Verwaltungsdienststellen keiner Behinderung unterworfen werden. Überdenkenswert wäre, dem Rechnungshof ein Sanktionsinstrumentarium zur Verfügung zu stellen, um erbetene Auskünfte umfassend und in einem zeitlich überschaubaren Rahmen zu erhalten.

#### **6. Strenge Beachtung der Vorschriften für die Annahme von Belohnungen und Geschenken**

Bündnis 90 / Die Grünen fordern den Senat auf, eine konsequente Beachtung der im Januar 2001 in Kraft getretenen 'Verwaltungsvorschrift über die Annahme von Belohnungen und Geschenken' zu gewährleisten. Gerade die im Untersuchungsausschuss zu Tage getretenen umfangreichen Geschenklisten des Unternehmens Zechbau, auf der eine Vielzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den verschiedensten Ressorts aufgelistet sind, verlangen eine erhöhte Sensibilität im Umgang mit diesbezüglichen Zuwendungen.

Die Umsetzung der Richtlinien und die Vermittlung der Richtlinien durch die Korruptionsbeauftragten an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Dienststellen ist im Rahmen der Fachaufsicht zu kontrollieren.

## **7. Sonderzuständigkeiten und Vernetzung im Bereich der Strafverfolgungsbehörden zur Bekämpfung der Korruption**

Bündnis 90 / Die Grünen halten die Verfolgung von Korruptionsdelikten durch speziell geschulte Mitarbeiter in den Strafverfolgungsbehörden für unverzichtbar. Entsprechend der Regelung in anderen Bundesländern<sup>1198</sup> sollten bei der Kriminalpolizei und bei der Staatsanwaltschaften entsprechende gesonderte Dienststellen oder Dezernate mit einer eingerichtet werden.

Die bisherige Organisation der Strafverfolgung ist dahingehend zu optimieren, dass eine Vernetzung der Kompetenzen von Staatsanwaltschaft, Polizei, Steuerfahndung mit einem Informationsaustausch zum Rechnungshof, zu einer effektiven Koordination aller mit der Bekämpfung von Korruption befassten Dienststellen führt.

## **8. Akteneinsichts- und Informationsfreiheitsgesetz**

Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen regt an, ein Informationsfreiheitsgesetz alsbald zu verabschieden. Korruptionsbekämpfung verlangt transparentes Verwaltungshandeln. Ein solches Gesetz könnte durch mehr Transparenz von Behördenentscheidungen ein wirksames

---

<sup>1193</sup> <sup>1198</sup> So z.B. Hamburg seit 1998

Mittel zur Eindämmung von Korruption und Absprachen bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen sein, indem es den Bürgerinnen und Bürgern umfangreiche Auskunftsrechte zu Unterlagen der Behörden der Freien Hansestadt Bremen einräumt. Ein Akteneinsichts- und Informationszugangsgesetz besteht auf Landesebene bereits in Brandenburg (1998), Berlin (1999) und Schleswig-Holstein (2000). Auf Bundesebene existiert seit Juni 2001 der Entwurf eines Informationsfreiheitsgesetzes. Dass vor allem skandinavische Länder – in Schweden besteht ein solches Gesetz seit 1766 – im internationalen Vergleich bei der Bekämpfung von Korruption sehr gut abschneiden, zeigt die Wirksamkeit von Transparenz gegen diese Form der Kriminalität.

## **9. Zentrales Ausschlussregister für korrupte Unternehmen**

Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen verlangt die zügige Einführung eines bundes- und landesweiten Korruptionsregisters. Ein entsprechender Gesetzentwurf ist im Sommer 2002 im Bundesrat von CDU/CSU erneut abgelehnt worden. Das Korruptionsregister kann dazu beitragen, das internationale Ansehen der Bundesrepublik Deutschland bei der Bekämpfung von Wirtschaftskriminalität und Korruption zu stärken. Unternehmen, die durch sogenannte „Schmiergeldpraktiken“ aufgefallen sind, sollen künftig indexiert und für einen begrenzten Zeitraum als „unzuverlässig“ geführt werden. Auf europäischer Ebene ist ein solches Register in Vorbereitung, und die OECD drängt Deutschland dieses wichtige Instrument einzuführen.

Bündnis 90/Die Grünen wird bei Scheitern des Gesetzes zur Einführung eines Korruptionsregisters auf Bundesebene, auf Landesebene einen entsprechenden Gesetzentwurf in Anlehnung an das in Schleswig-Holstein bereits verabschiedete Gesetz in die Bremische Bürgerschaft einbringen.

Bis zur Einführung eines solchen Registers auf Landesebene, fordern Bündnis 90/Die Grünen den Senat auf, für eine konsequente Beachtung der in der 'Verwaltungsvorschrift zur Vermeidung und Bekämpfung der Korruption in der öffentlichen Verwaltung der Freien Hansestadt Bremens' verfügbaren Wettbewerbsausschlussprüfungen Sorge zu tragen.

## **10. Einführung eines Unternehmensstrafrechts**

Der Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen regt an, hinsichtlich der Einführung eines wirksamen Unternehmensstrafrechts initiativ zu werden. Wenn Unternehmen ihre gesellschaftliche Verantwortung wissentlich, beispielsweise durch Korruption, verletzen, müssen sie auch strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden können. Eine solche strafrechtliche Verantwortung existiert bereits in einigen europäischen Ländern. Die Einführung wird von der EU gefordert und gefördert. Ein entsprechender Gesetzesvorschlag wurde bereits 1997 durch das damals von SPD und Bündnis 90/Die Grünen regierte Bundesland Hessen im Bundesrat eingebracht. Die nachfolgende CDU-Regierung zog diesen Gesetzesvorschlag jedoch wieder zurück. Zu den Sanktionsmöglichkeiten sollten Geldstrafe, Schadensersatz, die Eintragung in ein zentrales Ausschlussregister, sowie bei schweren Verstößen eine treuhänderische Verwaltung und Auflösung des Unternehmens gehören.