

Vorlage für die Sitzung des Senats am 7.11.2017

Perspektiven für die Entwicklung des Ansgariquartiers in der Bremer Innenstadt

Hier: Verkauf des Lloydhofes und Auflösung der Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH

A. Problem

Der Senat und die zuständigen politischen Entscheidungsgremien haben Ende 2012 Beschlüsse zum Ankauf des Lloydhofes gefasst, um zusammen mit dem Parkhaus Am Brill eine für die Bremer Innenstadt erforderliche Immobilienentwicklung in Gang zu setzen. Dazu gehörte, dass im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilie Lloydhof eine Objektgesellschaft, die Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH als eine 100%ige Tochter der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, zu gründen war. Diese Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal sondern arbeitet im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Für evtl. Defizite aus zu tätigen Darlehensfinanzierungen ist die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH oder alternativ ganz oder teilweise die Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH mit einem vollumfänglichen Erstattungsanspruch (Freihalteanspruch) gegenüber der Freien Hansestadt Bremen ausgestattet worden. Die Freihaltung ist in den Vorlagen für den Senat am 23.10.2012, für die Sitzung der Wirtschaftsdeputation am 7.11.2012 (Vorlage 18/259 – S), für die Sitzung der Baudeputation am 8.11.2012 (Vorlage 18/194 – S) sowie in der vertraulichen Vorlage für den Haushalts- und Finanzausschuss am 7.12.2012 angekündigt worden. Zur Umsetzung haben die Senatorin für Finanzen, der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr untereinander und mit der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH entsprechende Vereinbarungen getroffen – zuletzt in 2015 aufgrund der neuen Sachlage nach Ausbleiben eines verbindlichen Angebots im Bieterverfahrens in 2015. Auf dieser Basis hat die WFB Wirtschaftsförderung Bremen

GmbH im Januar 2013 ein Darlehen bei der Bremer Landesbank Kreditanstalt in Höhe von €26 Mio. aufgenommen, das durch eine Bürgschaft der Bremer Aufbaubank abgesichert wurde.

Nach einer EU-weiten Ausschreibung der Immobilie in 2015 hatte der verbleibende Bieter für die Entwicklung des Projektes Ansgaritor letztendlich kein verbindliches Angebot abgegeben.

Nach umfassender Beratung und unter Hinzuziehung externer Experten in einem Perspektivkreis Ansgaritor hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen in seiner Sitzung am 15.11.2016 beschlossen, den Lloydhof auf der Grundlage der durch den Perspektivkreis im Jahr 2016 erarbeiteten Empfehlungen auszuschreiben. Die Empfehlungen weisen im Kern auf eine Abkehr von einer Shopping-Centerentwicklung hin und schlagen eine separate Immobilienentwicklung von Parkhaus Am Brill und Lloydhof vor. Die zentrale Empfehlung zur Entwicklung des Lloydhofs zielte auf eine Veräußerung für eine grundlegende Erneuerung (Refurbishment) ab. Dabei wurden Nutzungsanforderungen insbesondere an die Erdgeschossnutzungen mit Einzelhandel und Gastronomie, die dort auf die öffentlichen Plätze und Straßen auszurichten ist, sowie zum Vorgehen bei Eingriffen in die inneren und äußeren Fassaden benannt.

Die städtischen Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft haben in ihren Sitzungen am 23.11.2016 bzw. 24.11.2016 die Empfehlungen des Perspektivkreises vom 29.08.2016 zur Kenntnis genommen und die Ausschreibung mit dem Ziel eines Refurbishments als geeignete Grundlage für die Weiterentwicklung des Ansgariquartiers angesehen. Auch der Haushalts- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2016 die Vorlage zur Kenntnis genommen und einem Ausschreibungsverfahren unter den in der Vorlage skizzierten Rahmenbedingungen zugestimmt. Gemäß den Gremienbeschlüssen beauftragte der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH damit, das Vergabeverfahren vorzubereiten und durchzuführen. Die Vorbereitung des Vergabeverfahrens wurde in enger Abstimmung mit einer Ressort-Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Senatskanzlei, der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH vorgenommen.

Mit Einsetzung des Perspektivkreises haben die Fachdeputationen für Bau und Wirtschaft weiter beschlossen, für einen vorerst gesetzten Zeitraum bis zum 31.12.2017 im Lloydhof mit einer außergewöhnlichen Zwischennutzung eine neue Attraktivität zu entwickeln. Als CityLab wurde ein kreativer Ort entwickelt, der über neue, ungewöhnliche und kreative Einzelhandelskonzepte die Neugier von Kunden und Besuchern der Innenstadt gleichermaßen anregt und seine Zwischennutzungsfunktion voll erfüllt hat. Es wird angestrebt, diese erfolgreiche Zwischennutzung an anderer Stelle fortzuführen.

Das Vergabeverfahren ist soweit abgeschlossen, dass die Objektgesellschaft nach positiver Unterrichtung im Aufsichtsrat der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH eine Veräußerung zum 31.12.2017 vornehmen kann. Aufgrund des Freihalteanspruchs ist nunmehr über den geplanten Grundstücksverkauf zu informieren und über die Finanzierung der Differenz zwischen Darlehensfinanzierung im Rahmen des Ankaufs in 2012 und Verkaufspreis zu beschließen. Mit dem Grundstücksverkauf und den erforderlichen organisatorischen Endarbeiten für die Gebäudeübergabe in rechtlicher und praktischer Hinsicht hat die Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH als Objektgesellschaft ihre Aufgabe erfüllt und kann aufgelöst werden.

Der Haushalts- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2016 darum gebeten, einen Bericht zum geplanten Verkauf und der geplanten Abdeckung des laufenden Kredites der Objektgesellschaft (Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH) zu erhalten sowie darüber informiert zu werden, wie eine etwaige Differenz zwischen An- und Verkaufspreis aus dem Produktplan 71 aufgelöst wird.

B. Lösung

Veräußerung Lloydhof

Für die Grundstücksvergabe Lloydhof wurde ressortübergreifend Anfang 2017 ein umfangreiches Ausschreibungs-Exposé erstellt und die anstehenden Verfahrensfragen geklärt. Am 28.03.2017 erfolgte die Veröffentlichung der Bekanntmachung der Ausschreibung im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union. Interessierte Bewerber mussten ihre Teilnahmeerklärungen bis zum 21.04.2017 abgeben. Den 21 potenziellen Bewerbern wurden mit Schreiben der Vergabestelle vom 25.04.2017 die Aufforderung zur Angebotsabgabe sowie die vollständigen

Ausschreibungsunterlagen übersandt. Die Bieter wurden aufgefordert, ihre Angebote bis zum 16.06.2017, 12:00 Uhr, abzugeben (öffentliche Ausschreibung mit vorausgehender europäischer Wettbewerbsbekanntmachung).

Zum Vergabeverfahren:

Nach den abgestimmten Ausschreibungsunterlagen ist der Zuschlag auf das Kaufpreisangebot zu erteilen, das bei Einhaltung der Mindestanforderungen den höchsten Kaufpreis ausweist („Höchstpreisverfahren“). Die Kaufpreisuntergrenze wurde durch die Wertempfehlung von GeoInformation Bremen auf € 17,0 Mio. festgesetzt. Auf der Grundlage der beschlossenen o. g. Vorlagen haben die beteiligten Akteure in diesem Ausschreibungsverfahren für das Refurbishment inhaltliche Mindestanforderungen definiert, die in den Ausschreibungsunterlagen dargestellt wurden, von den Bietern zwingend zu erfüllen waren und insofern als Verpflichtung des Käufers Eingang in den abzuschließenden Kaufvertrag finden. Die Mindestanforderungen beziehen sich auf

- die überwiegende Nutzfläche im Erdgeschoss (mindestens 60 %) als Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzung, wobei der Einzelhandel flächenmäßig überwiegen soll,
- die Lage der Außengastronomie ausgerichtet auf den Ansgarikirchhof,
- eine gewerbliche Nutzung mit hoher Kundenfrequenz,
- einer Wohnmindestfläche von 1.450 m² (aktueller Bestand in 22 Wohneinheiten) und ab 20 zusätzlichen Wohnungseinheiten 25% Sozialwohnungen,
- die Andienung über Spitzenkiel/Wegesende sowie
- die Zufahrt über das Parkhaus am Brill.

Weiter ist die Durchführung eines Fassadenwettbewerbs obligatorisch.

Sofern der Käufer eine oder mehrere der Mindestanforderungen nicht erfüllt, kann die Veräußerin von einem ihr einzuräumenden Ankaufsrecht, das dinglich gesichert wird, Gebrauch machen. Für die Ausschreibung hat das zuständige Ressort die Altlastenfreiheit bestätigt. Diese Bestätigung wurde gutachterlich bekräftigt. Zudem hat eine Abfrage bei allen Leitungsträgern stattgefunden, deren Stellungnahmen der Ausschreibung beiliegen. Vertraglich geregelt ist, dass die durch eine etwaige Verlegung der vorhandenen Leitungen entstehenden Kosten vom Käufer zu tragen sind.

Bis zum Fristablauf wurden drei Angebote abgegeben. Alle Angebote waren nach

Prüfung unter Beteiligung eines anerkannten Bremer Architekturbüros (Schulze Pampus) und einer namhaften Bremer Anwaltskanzlei (Schakow und Partner) vollständig und formal korrekt erstellt worden. Sodann wurde auf der Grundlage der Höhe der Kaufpreisangebote die Platzierung der Angebote festgelegt. Das erstplatzierte Angebot wurde von einer Bietergemeinschaft bestehend aus der dmn Projektsteuerungs GmbH und Holdinggesellschaften der Familie Plattner eingereicht. Der Erwerb soll über eine in Gründung befindliche Objektgesellschaft „DLH Bremen GmbH“ erfolgen.

Zurzeit sieht der mit dem Bestbieter besprochene Zeitplan vor, dass der Kaufpreis Ende Dezember 2017 gezahlt wird und die Immobilie zum 31.12.2017 übergeben wird. Für 2018 ist der Fassadenwettbewerb vorgesehen. Die Zwischennutzung durch das CityLab ist dabei vorerst bis Mitte 2018 an diesem Standort in Absprache mit dem Bestbieter zu gleichen Konditionen für die Nutzer gesichert.

Refurbishment-Konzept:

Das eingereichte Angebot sieht unter dem Konzeptnamen „Das Lebendige Haus“ eine Mischnutzung bestehend aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Tagungsangeboten, Apartments für Touristen und Geschäftsleute mit einem längeren Aufenthalt, Skybar, Fitnessstudio, Co-Working Büros etc. vor. Dieses Konzept wurde bereits durch den Bewerber in einer zentralen Innenstadtlage in Dresden umgesetzt und ist auch in Leipzig mit dem Umbau der alten Hauptpost in Umsetzung.

Der Käufer hat erst nach dem Immobilienerwerb einen Fassadenwettbewerb durchzuführen. Es liegen daher aktuell zunächst die im Vergabeverfahren geforderten Geschosspläne und Nutzungsbeschreibungen vor. Danach stellt sich die Nutzung des Gebäudes durch den Bestbieter wie folgt dar:

Einzelhandel: Im Erd- und Galeriegeschoss soll ein Ankermieter (Elektronik, Sport, Fashion) auf ca. 70 % der Fläche einziehen. Die Flächen des Ankermieters sollen von der Ansgaritorstraße und den Ansgarikirchhof erschlossen werden. Zusätzlich gibt es vier bis fünf weitere kleine Ladenflächen im Erdgeschoss.

Gastronomie: Die Gastronomie orientiert sich zum Ansgarikirchhof. Für das 5. OG ist eine Skybar geplant.

Co-Working-Spaces: In den ehemaligen Wohnungen zum Ansgarikirchhof hin sollen vom 1. bis 4. OG Co-Working-Spaces entstehen.

Wohnen: Das „normale“ Wohnen ist in den an C&A grenzenden Komplex vorgesehen. Hier sollen im 1. bis 4. OG auf knapp 2.000 m² 36 kleine Wohnungseinheiten entstehen.

Fünfstern-Apartments: Im Bauteil zum Hanseatenhof sollen im 1. bis 4. OG Apartments für die Zielgruppe Touristen / Geschäftsreisende, die länger in Bremen verweilen wollen, entstehen.

Fitness: Die Fitnessfläche soll im Galeriegeschoss zur Ansgaritorstraße entstehen.

Büroflächen: Die Büroflächen sollen im 1. bis 4. OG zur Ansgaritorstraße sowie im Galeriegeschoss zum Wegesende entstehen.

Lager/Parken: Diese Nutzungen sollen im 1. und 2. UG beibehalten werden, d.h. über das Parkhaus am Brill erreichbar sein.

Erschließung: Sie erfolgt über Wegesende Spitzenkiel.

Das Konzept und den gebotene Kaufpreis von € 21,5 Mio. entsprechen den Ausschreibungsanforderungen. Das Konzept bietet für das Ansgariquartier neue, dringend erforderliche Impulse für eine Weiterentwicklung.

Abdeckung der Differenz aus Darlehensfinanzierung und erzieltm Kaufpreis

Die bei der Bremer Landesbank Kreditanstalt aufgenommene Darlehenssumme beträgt € 26 Mio. und wurde durch eine Bürgschaft der Bremer Aufbaubank abgesichert. Das Darlehen läuft bis zum 31.12.2017. Die Bürgschaft läuft bis zum 31.01.2018. Der vom Bestbieter gebotene Kaufpreis beträgt € 21,5 Mio..

Eine vorgesehene Kaufpreisminderung von maximal € 0,11 Mio. für bis zum 31.12.2017 nicht frei gezogene Wohnungen kann aus der bei der Objektgesellschaft vorhandenen Liquidität von derzeit rund € 1,3 Mio. in 2017 abgedeckt werden. Aus der bestehenden Liquidität sind weiter der laufende Aufwand der Objektgesellschaft bis zu ihrer Auflösung, die Betriebskostenabrechnung für 2017, die Endabrechnung zum Jahresabschluss 2018, Kosten für Versicherung, Steuerberatung sowie die Dienstleistungspauschale der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH zu bestreiten.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Positionen ist damit zu rechnen, dass aus der vorhandenen Liquidität ein Betrag in Höhe von €0,5 Mio. zur Ablösung der Darlehensfinanzierung genutzt werden kann. Somit beträgt das im Rahmen der Freihalteerklärung gegenüber der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH oder der Objektgesellschaft auszugleichende Defizit €4,0 Mio. Dieses Defizit soll im Haushaltsjahr 2017 mit einer Nachbewilligung zugunsten der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 0754/871 40-7, Verlustabdeckung Verkauf Lloydhof, ausgeglichen werden. Eventuell verbleibende Restmittel aus der vorhandenen Liquidität werden nach Schlussabrechnung an den Haushalt des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zurückgeführt.

Die Differenz zwischen Grundstücksankauf zzgl. Nebenkosten in Höhe von rd. €25,05 Mio. im Jahr 2012 und Grundstücksverkauf, der wie dargestellt für Ende 2017 mit €21,5 Mio. geplant ist, trägt zu diesem Defizit mit €3,55 Mio. bei. Der Restbetrag in Höhe von ca. € 445.000 ist momentan in der Liquiditätsausstattung der Projektgesellschaft vorhanden und kann nach Endabrechnung dem Haushalt zugeführt werden. Alle mit den Ausschreibungen verbundenen Aufwände konnten aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert werden.

Letztendlich ist es gelungen, für den Lloydhof eine zukunftsweisende Entwicklung als Geschäfts – und Wohnhaus in Gang zu setzen, die sich positiv auf die weitere Entwicklung des Ansgariquartiers auswirken wird. Hierfür wendet der Investor ohne Berücksichtigung des Grundstückskaufpreises ein Investitionsvolumen in Höhe von €33,5 Mio. auf. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können noch keine seriösen Arbeitsplatzzahlen angegeben werden, da noch keine Angaben der potentiellen Mieter vorliegen.

C. Alternativen

Im Rahmen der Beschlussfassung über den Ankauf der Immobilie Lloydhof wurde in 2012/2013 geregelt, dass Erstattungsansprüche gegenüber der Freien Hansestadt Bremen bestehen, die sich insbesondere auf die Finanzierung von Grundstücksankauf, die Investorenausschreibung, die Geschäftsbesorgung und einen eventuellen defizitären Verkauf beziehen. Insofern hat die Freie Hansestadt Bremen für die Erstattung dieser Ansprüche aufzukommen. Eine Alternative zur Erstattung in einem Einmalbetrag im Jahre 2017 besteht darin, den Gesamtbetrag

von €4,0 Mio. entweder später oder in Raten auszugleichen. Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH hat zusammen mit der Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH zwei unterschiedliche Zeitszenarien kalkuliert, die aufgrund zusätzlicher Kosten für eine Prolongation des Darlehens und für die Bürgschaftsprovision einen Mehraufwand erfordern. Die Zahlung in einem Einmalbetrag ist damit insgesamt die wirtschaftlichste Alternative.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Im Haushaltsjahr 2017 besteht die Möglichkeit, den Gesamtbetrag in Höhe von €4,0 Mio. € auszugleichen. Dafür muss bei der in 2017 neu einzurichtenden Haushaltsstelle (Hst.) 0754/871 40-7, Verlustabdeckung Verkauf Lloydhof, eine Nachbewilligung erfolgen. Die Deckung des Betrages erfolgt bei folgenden Haushaltsstellen:

PGr	Hst.	Zweckbestimmung	Betrag
81.01.02	0801/881 10-6	Zuweisungen an den Bund für Anpassungsmaßnahmen an der Mittelweser	1.566.000,00 €
71.01.08	0709/892 10-0	Innovationsförderung Schiffsbau	621.061,00 €
71.01.08	0709/893 56-4	Nicht benötigte Landesmittel zur Komplementärfinanzierung des EU-Programms EFRE 2014-2020 -investiv-	1.812.939,00 €
Summe			4.000.000,00 €

Diese Haushaltsanschläge werden im Haushaltsjahr 2017 aus folgenden Gründen nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung abfließen:

- Der Bund fordert die aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen jährlich bereit gestellten Mittel in 2017 nicht ab.
- Alle vorliegenden Anträge zur Innovationsförderung Schiffbau sind beschieden. Neue Anträge liegen nicht vor.
- Die investiven EFRE-Mittel werden in 2017 nicht im geplanten Umfang in Anspruch genommen, so dass die Komplementärmittel nicht zum Einsatz kommen.

Diese Mittel können nach den Haushaltsregularien nicht übertragen werden und würden insofern das Gesamtbudget des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in 2017 verringern.

Die Objektgesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäftsführung ist unentgeltlich nebenamtlich tätig. Der Grundstücksverkauf sowie die Finanzierung der Differenz aus Darlehensfinanzierung und erzielttem Kaufpreis haben insofern keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Entwicklung der Bremer Innenstadt wird unter Berücksichtigung der Erfordernisse aller Innenstadtnutzer und -nutzerinnen weiter entwickelt. Dabei wird den Aspekten der Barrierefreiheit, Sicherheit und zielgruppenspezifischer Information Rechnung getragen. Das gilt auch für die weitere Projektentwicklung im Bereich Ansgariquartier.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei, dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr sowie der Senatorin für Finanzen abgestimmt.

Sie wird nach Beschlussfassung in der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt, der mit dieser Vorlage zugleich die von ihm erbetenen Berichte und Auskünfte erhält.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist nicht geeignet für eine Veröffentlichung, da erst mit dem Kaufvertragsabschluss das laufende Vergabeverfahren beendet wird.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt den Bericht zum geplanten Verkauf der Immobilie Lloydhof an die Objektgesellschaft DLH Bremen i. G. sowie die vorgesehenen Finanzierung der Differenz aus der Darlehensfinanzierung im Rahmen des Ankaufs und dem zu erzielenden Verkaufspreis in Höhe von maximal €4 Mio. zur Kenntnis. Gesellschafter der Objektgesellschaft ist eine Bietergemeinschaft bestehend aus der dmn Projektsteuerungs

GmbH, Bad Heilbrunn (40%) und Holdinggesellschaften der Familie Plattner bestehend aus der SP Beteiligungs-GmbH (Potsdam), der KP Beteiligungs-GmbH (Potsdam) und der StP Beteiligungs-GmbH (Schriesheim) zu je 20 %.

2. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen über die Senatorin für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss die erforderlichen Beschlüsse zur Finanzierung der Differenz aus Darlehensfinanzierung im Rahmen des Ankaufs und dem zu erzielenden Verkaufspreis herbeizuführen.
3. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH damit zu beauftragen, nach Abschluss des Grundstücksgeschäftes Lloydhof und der notwendigen organisatorischen Endbearbeitung für die Gebäudeübergabe in rechtlicher und praktischer Hinsicht die Objektgesellschaft Ansgaritor Grundstücksverwaltung GmbH aufzulösen.
4. Darüber hinaus stellt der Senat fest, dass in der Vorlage 1664/19
 - unter „D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen...“ in der vorletzten Zeile der Tabelle in der Spalte „Hst.“ die Zahl „0709/89356-4“ ersetzt wird durch die Zahl „0709/891 23-5“ und in der Spalte „Zweckbestimmung“ die Formulierung wie folgt neu gefasst wird: „Förderprogramme – BIS -“.
 - unter „D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen...“ der dritte Aufzählungspunkt wie folgt neu gefasst wird:
„Bei der Hst. 0709/891 23-5 ist die Rückzahlung eines LIP-EFRE-Zuschusses i.H.v. 4.324.256 € im September 2017 eingegangen. Hiervon soll der o.g. Betrag eingebracht werden.“
 - unter „B. Lösung“ auf Seite 5 an den zweiten Absatz (vor Refurbishment-Konzept) der Satz: „Dem bisherigen Ankermieter - Senator für Umwelt, Bau und Verkehr - ist ein Nutzungsrecht zu gleichen Konditionen bis zum 30.06.2019 eingeräumt worden.“ eingefügt wird.

Anlage:

Grundstücksvorlage

Anlage zur Senatsvorlage für den 7.11.2017

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
- Geschäftsführung -
Herrn Andreas Heyer
Langenstraße 2-4
28195 Bremen

Thorsten Tendahl
Tel. 0421.9600-121
Fax 0421.9600-8121
thorsten.tendahl@wfb-bremen.de

16.10.2017

Vertrauliche Vorlage

AZ:

1. Art des Grundstücksgeschäftes: Verkauf
2. Ansiedlungsart: Neuansiedlung
3. Branche: Immobilien Projektentwicklung
4. Vertragspartner: Objektgesellschaft DLH Bremen GmbH i. G.. Gesellschafter der Objektgesellschaft ist eine Bietergemeinschaft bestehend aus der dmn Projektsteuerungs GmbH, Bad Heilbrunn (40%) und Holdinggesellschaften der Familie Plattner bestehend aus SP Beteiligungsgungs-GmbH (Potsdam), KP Beteiligungs-GmbH (Potsdam), und StP Beteiligungs GmbH (Schriesheim), zu je 20 %
5. Nutzer: Diverse
6. Makler/Rechtsanwalt beteiligt: nein
7. Bedarfsträger/Veranlasser: Ansgaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH
8. Zweck: Refurbishment des Lloydhofes in ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Nutzungen bestehen insbesondere in Einzelhandel, Gastronomie, Fitness,

- Büro, Wohnen und
Businessapartements
- Planerische Stellungnahme liegt vor:
(ggfs. Hinweis auf weitere relevante Stellungnahmen)
- Ja, die Erstellung der Ausschreibung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadtplanung (Anlage 1)
9. Grundstücksbelastungen: Eintragungen in Abt. II des Grundbuches sind vorhanden. Diese sind vom Käufer zu übernehmen.
10. Einnahmen fließen zu: Ansgritor Grundstücksverwaltungs-GmbH
11. Zustimmung des Ortschaftsamt : Das Grundstück befindet sich im Eigenvermögen der Ansgaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH als 100 %ige Tochter der WFB. Eine Zustimmung des Ortschaftsamt zum Verkauf des Grundstücks ist nicht erforderlich.
- Im Rahmen der Beschlussfassung zur Ausschreibung wurden Vertreter des Beirates und die Ortschaftsleiterin Mitte / östliche Vorstadt von den Fachdeputationen angehört. Auf der Grundlage der Argumentation des Beirates wurde in den Fachdeputationen der Beschluss um einen Fassadenwettbewerb ergänzt. Ein Vertreter des Ortschaftsamt wird den Fassadenwettbewerb begleiten.
12. Lage: Gewerbegebietsbezeichnung, Straße
- Flurstücksbezeichnung(-en): Gemarkung Altstadt, Flur 3, 115/23, 314/1, 314/3, 317/12, 317/14, 401/10, 401/11, 401/12, 401/13, 401/14, 401/15, 401/28, 401/30, 315/1, 315/2, 315/3, 315/5, 312, 313/7, 329/3, 338/1, 339/1, 340/1, 341/1
13. Größe: 4.727,5 m²
14. bebaut / gegenwärtige Nutzung: Bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
15. Kampfmittelfreiheit Kann nicht ausgeschlossen werden, siehe Schreiben vom 31.10.2012 (Anlage 2)

16. Altlastenfreiheit: Mit Schreiben vom 30.01.2017 hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat Bodenschutz mitgeteilt, dass für die Grundstücke bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt geworden sind. (Anlage 3)
- Ergänzend zu vorgenannter Stellungnahme hat ein Bieter aus einem vorherigen Verfahren das Unternehmen GeoExperts aus Dortmund mit einer umwelttechnischen Risikopotentialanalyse beauftragt, in der u. a. auch der Lloydhof untersucht worden ist. In der Zusammenfassung der Analyse tätigt GeoExperts u. a. folgende Aussage: „Das Projektgebiet ist nicht im Altlastkataster der Umweltbehörden der Stadt Bremen verzeichnet. Die historische Nutzung der Grundstücke in der Innenstadt von Bremen ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung mit kleingewerblicher Nutzung. Durch den Bau der beiden vorhandenen Großobjekte mit einer Baugrube (vermutlich bis zu 6 m tief) sind Altnutzung vermutlich vollständig entfernt und ein evtl. umwelttechnisches Risiko aus der Vornutzung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit beseitigt worden. Die aktuelle Nutzung der Grundstücke stellt keine Gefahr für die Boden- oder Grundwasserbelastung dar.“
17. Denkmalschutz/ besondere denkmalpflegerische Bedeutung: Der Lloydhof befindet sich in einem sensiblen städtebaulichen Kontext, der im Rahmen der Entwicklung des Gebäudes zu berücksichtigen ist. Das Grundstück liegt in der äußeren Pufferzone des Welterbes mit historischem Rathaus und dem Roland, des Weiteren wird die Lage durch das Kulturdenkmal des Gewerbehouses geprägt. Der durchzuführende Fassadenwettbewerb erfolgt deswegen mit Beteiligung der Denkmalpflege.
18. Kosten/Erlöse: ausgehandelt: GeoInformation Bremen vom: 22.12.2016 (Anlage 4)
- 21.500.000,00€ 17.000.000,00 €

18.1	Grundstück:	21.500.000	€
18.2	Gebäude:		€
18.3	Nebenkosten:		€
	- Bauteile:		€
	- Aufwuchs:		€
	- son. Entschädigung bis zu*:	- 110.000	€
	- regul. bed. Kosten:		€
Summe:		21.390.000	€

* In Bezug auf die Wohnraummieter wurde und wird angestrebt, das Grundstück mieter- und pächterfrei zu liefern. Vor diesem Hintergrund wird aktuell in Zusammenarbeit mit der GEWOBA AG versucht, mit den Wohnungsmietern, die unbefristete Wohnraummietverträge haben, Mietaufhebungsverträge zu schließen. Sofern dieses nicht mit Wirkung zum Lieferungstag möglich ist, reduziert sich - unter Ausschluss weitergehender Ansprüche und Rechte des Käufers - der vereinbarte Kaufpreis um € 10.000,00 für jede am Lieferungstag nicht unvermietete geräumte Wohneinheit. Maximal für 11 Wohnungsmieten 110.000 €. Dieser Betrag kann aus der in der Gesellschaft vorhandenen Liquidität abgedeckt werden

Die Vertragskosten und Kosten der Eigentumsübertragung trägt der Erwerber.

19. Zahlungsmodalitäten/
Finanzierungsnachweis: Der Kaufpreis ist bis zum 28.12.2017 zur Zahlung fällig. Maßgebend für die vertrags-gemäße Zahlung ist der Tag des Zahlungseinganges auf das in der Kaufpreisrechnung angegebene Konto.
- Bei verspäteter Zahlung ist der Kaufpreis vom Fälligkeitstag (einen Monat nach Rech-nungsdatum) an bis zum tatsächlichen Zahlungstag in Höhe des gesetzlichen Ver-zugszinssatzes gemäß § 288 Abs. 2 BGB zu verzinsen. In dieser Zinsvereinbarung liegt keine Stundungsvereinbarung. Weitergehende Ansprüche und Rechte wegen Zahlungsverzuges bleiben unberührt.
20. besondere vertragliche
Regelungen: Siehe Z. 25
- 20.1 Abbruch vertraglich
ausgeschlossen: Ja, das Gebäude darf nur im Rahmen eines Refurbishments umgebaut werden. Ein kompletter Abriss mit anschließendem Neubau ist ausgeschlossen.

- | | | |
|------|---|--|
| 20.2 | Auflagen für die Nutzung des Grundstückes/ Gebäudes: | Siehe Z. 25 |
| 20.3 | Wiederkaufsrecht des Verkäufers: | ja |
| 20.4 | Nutzung bis zur Inanspruchnahme: | CityLab bis 30.06.2018 |
| 20.5 | Mustergrundstücksvertrag: | nein |
| 20.6 | sonstige vertragliche Regelungen: | Siehe Z. 25 |
| 21. | Investitionsvolumen: | Inkl. Grundstückskauf 55 Mio. € |
| 22. | Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze: | Anzahl der Arbeitsplätze im CityLab ständig im Fluss, Anzahl der Arbeitsplätze beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr nicht bekannt. |
| 23. | Zahl der neu / zusätzlich zu schaffenden Arbeitsplätze: | Eine Mieterakquise kann erst nach Zuschlagserteilung erfolgen. Insofern kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine seriöse Arbeitsplatzschätzung erfolgen. |
| 24. | Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: | Liegt vor (s. Anlage) |
| 25. | Erläuterungen: | |

Der Senat und die zuständigen politischen Entscheidungsgremien hatten Ende 2012 Beschlüsse zum Ankauf des Lloydhofes gefasst, um zusammen mit dem Parkhaus Am Brill eine für die Bremer Innenstadt erforderliche Immobilienentwicklung in Gang zu setzen. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilie Lloydhof wurde seinerzeit geregelt, dass die Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH oder ggf. die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH vollumfängliche Erstattungsansprüche u. a. aus einem Verkauf gegenüber der Freien Hansestadt Bremen hat.

Nach dem ergebnislosen Verlauf der ersten Ausschreibung hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen in seiner Sitzung am 15.11.2016 beschlossen, den Lloydhof auf der Grundlage der vom Perspektivkreis Ansgaritor erarbeitenden Empfehlungen (Ergebnisbericht vom 29.08.2017) auszuschreiben. Die städtischen Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft haben in ihren Sitzungen am 23.11.2016 bzw. 24.11.2016 die Empfehlungen des Perspektivkreises vom 29.08.2016 zur Kenntnis genommen und die damit verbundene Ausschreibung für eine geeignete Grundlage für die Weiterentwicklung des Ansgariquartiers gehalten. Ebenfalls hat der Haushalts- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2016 die Vorlage zur Kenntnis genommen und hat der Veräußerung des

Grundstücks Ansgariquartier/Lloydhof unter den in der Vorlage skizzierten Rahmenbedingungen zugestimmt.

Die Vergabe erfolgte im Wege einer öffentlichen Ausschreibung mit vorausgehender, europäischer Wettbewerbsbekanntmachung. Der Zuschlag wird auf das Kaufpreisangebot erteilt, das bei Einhaltung der Mindestanforderungen gemäß den Ausschreibungsbedingungen den höchsten Kaufpreis ausweist. Die Kaufpreisuntergrenze wurde durch die Wertempfehlung von GeoInformation Bremen vom 22.12.2016 mit € 17.000.000,00 festgesetzt. Auf der Grundlage der beschlossenen o. g. Vorlagen wurden in diesem Ausschreibungsverfahren für das Refurbishment inhaltliche Mindestanforderungen definiert, die in den Ausschreibungsunterlagen dargestellt wurden, von den Bietern zwingend zu erfüllen sind und insofern als Verpflichtung des Käufers Eingang in den abzuschließenden Kaufvertrag finden.

Sofern der Käufer eine oder mehrere der Mindestanforderungen nicht erfüllt, kann die Stadtgemeinde Bremen von einem ihr einzuräumenden Ankaufsrecht, das dinglich gesichert wird, Gebrauch machen.

Am 28.03.2016 erfolgte die Veröffentlichung der Bekanntmachung der Ausschreibung im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union. Interessierte Bewerber mussten ihre Teilnahmeerklärungen bis zum 21.04.2017 abgeben. Den 21 potenziellen Bewerbern wurden mit Schreiben der Vergabestelle vom 25.04.2017 die Aufforderung zur Angebotsabgabe sowie die vollständigen Ausschreibungsunterlagen übersandt. Die Bieter wurden aufgefordert, ihre Angebote bis zum 16.06.2017, 12:00 Uhr, abzugeben.

Bis zum Fristablauf wurden drei Angebote abgegeben. Alle Angebote waren vollständig und formal richtig. Im Übrigen wurde festgestellt, dass die drei zu wertenden Angebote ausschreibungskonform sind und die Mindestanforderungen erfüllen. Sodann wurde auf der Grundlage der Höhe der Kaufpreisangebote die Platzierung der Angebote festgelegt. Das erstplatzierte Angebot wurde von einer Bietergemeinschaft, bestehend aus den Bietern dmn Projektsteuerungs GmbH und Holdinggesellschaften der Familie Plattner eingereicht (siehe Zif. 4).

Das eingereichte Angebot sieht unter dem Konzeptnamen „Das Lebendige Haus“ eine Mischnutzung bestehend aus Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Tagungsangebote, Apartments für Touristen und Geschäftsleute mit einem längeren Aufenthalt, Skybar, Fitnessstudio, Co-Working Büros etc. Das Gebäude wird als Geschäftshaus erschlossen. D. h. die Flächen sind von außen zugänglich.

Einzelhandel:

Im Erd- und Galeriegeschoß soll ein Ankermieter (Elektronik, Sport, Fashion) auf ca. 70 % der Fläche der Fläche einziehen. Die Flächen des Ankermieters sollen von der Ansgaritorstraße und den Ansgarikirchhof erschlossen werden. Zusätzlich gibt es 4 bis 5 weitere kleine Ladenflächen im Erdgeschoss.

Gastronomie:

Die Gastronomie orientiert sich zum Ansgarikirchhof. Für das 5. OG ist eine Skybar geplant.

Co-Working Spaces:

In den ehemaligen Wohnungen zum Ansgarikirchhof hin sollen vom 1. bis 4. OG Co Working Spaces entstehen.

Wohnen:

Das normale Wohnen ist in den an C&A grenzenden Komplex vorgesehen. Hier sollen im 1. bis 4. OG kleine Wohnungseinheiten entstehen. Auf knapp 2.000 m² sind 36 Einheiten geplant.

5 Sterne Apartments:

Im Bauteil zum Hanseatenhof sollen im 1. bis 4. OG die Apartments entstehen. Zielgruppe sind Touristen oder Geschäftsreisende, die länger in Bremen verweilen wollen.

Fitness:

Die Fitnessfläche soll im Galeriegeschoss zur Ansgaritorstraße entstehen.

Büroflächen:

Die Büroflächen sollen 1. OG bis 4. OG zur Ansgaritorstraße sowie im Galeriegeschoss zum Wegesende entstehen.

Lager/Parken:

Sollen im 1. und 2. UG beibehalten werden.

Die Lieferung des Grundstücks ist für den 31.12.2017 vorgesehen. Der Kaufpreis ist bis zum 28.12.2017 zu bezahlen.

Es wird empfohlen, dem Verkauf zu den in der Vorlage dargestellten Bedingungen zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

ppa. Iris Geber

i. V. Thorsten Tendahl