

Vorlage Nr. I/82/2018
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

Restabwicklung Staatsvertrag Luneplate und nutzungsgerechte Flächenarrondierungen Luneplate

A Problem

Restabwicklung Staatsvertrag Luneplate

Mit Abschluss des Staatsvertrages über die hoheitliche Übertragung der Luneplate von Niedersachsen auf Bremen sind zwischen den beteiligten PartnerInnen Stadt Bremen und Stadt Bremerhaven bzw. der BEAN Grundstückstransaktionen auf der Luneplate vereinbart worden, die jetzt final durchzuführen sind. Es handelt sich zur Abwicklung des Staatsvertrages um die Übertragung von sechs Flurstücken in der Gesamtgröße von 92.403 m² von der Stadtgemeinde Bremen vertreten durch bremenports auf die Stadtgemeinde Bremerhaven sowie im Gegenzug die Übertragung eines kleinen Flurstückes in Größe von 1.723 m² von der Eigentümerin BEAN auf die Stadtgemeinde Bremen vertreten durch bremenports (s. Anlage 1).

Flächenarrondierung Luneplate

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes Luneort / Luneplate und den aufgrund von Hafenbaumaßnahmen der Stadtgemeinde Bremen sowie der Ansiedlung von IKEA bereits bestehenden Kompensationsverpflichtungen ist nach Abschluss der vertraglichen Regelungen zum Staatsvertrag zwischen der Freien Hansestadt Bremen und dem Land Niedersachsen eine weiterführende Regelung zu Grundstücken zwischen der Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports und der BEAN zu treffen.

Die ursprünglich im Staatsvertrag zwischen den Ländern Bremen und Niedersachsen vorgesehene geometrische Gestalt der Gewerbeflächenentwicklung hat sich im Zuge der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für Hafenbauprojekte auf der Luneplate und der IKEA-Ansiedlung verändert (s. Anlage 1: Flächen vorher und nachher), sodass Flächenanpassungen notwendig werden.

B Lösung

Restabwicklung des Staatsvertrages Luneplate

Zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Stadt Bremerhaven wird ein Grundstückskaufvertrag über nachstehend aufgeführten und in der Gemarkung Geestemünde, Flur 22, gelegene Grundstücke, die sich zurzeit im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports befinden, geschlossen:

Flurstück	Größe (m²)
222/2	3.957
192/1	52
199/2	15.340
205/2	2.218
279/2	34.533
211/6	36.303

Die Grundstücke sind im Grundbuch des Amtsgerichtes Bremerhaven von Geestemünde, Blatt 2177, eingetragen. Die Gesamtfläche der Flurstücke beträgt 92.403 m².

Eine Teilfläche des insgesamt an die Stadt Bremerhaven veräußerten Flurstückes 211/6 zur Größe von ca. 2.993 m² wird unentgeltlich an die Stadt Bremerhaven übertragen, da sie einen Teil des zukünftig von bremenports genutzten Treibsel-Lagerplatzes ausmacht. Die Flächen sind in Anlage 2 dargestellt.

Weiter verkauft die BEAN als Eigentümerin den Teil einer Wegefläche (Flurstück 264/1, Größe 1.723 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bremerhaven von Geestemünde, Blatt 2188) an die Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports. Die Quadratmeterpreise betragen gemäß Vereinbarung im Staatsvertrag 3,11 €/m². Der Kaufpreis für das von der BEAN an die Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports zu verkaufende Grundstück beträgt damit 5.358,53 €.

Der Kaufpreis der von der Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports an die Stadt Bremerhaven zu übertragenden Grundstücke beträgt für 89.410 m² (92.403 m² abzüglich 2.993 m² für den Treibsel-Lagerplatz) bei einem Quadratmeterpreis von 3,11 € insgesamt 278.065,10 €. Die Finanzierung kann aus der beim Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien gebildeten Rücklage für Sonderbedarfe investiver Folgekosten der Havenwelten Bremerhaven sichergestellt werden.

Die Haushalts- und Wirtschaftsführung richtet sich bis zum Inkrafttreten der Haushaltssatzung 2018 (nach Genehmigung und Veröffentlichung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen) derzeit nach Art. 132a der Landesverfassung. Danach ist der Magistrat u. a. ermächtigt, alle Ausgaben zu leisten, die nötig sind, um rechtlich begründete Verpflichtungen der Stadt Bremerhaven zu erfüllen. Es muss sich um Verbindlichkeiten handeln, die vor Beginn des Haushaltsjahres 2018 eingegangen wurden oder kraft Gesetzes entstanden sind. Bei den vorgenannten Grundstücksgeschäften handelt es sich um Verpflichtungen, die sich aus dem „Staatsvertrag zwischen der Freien Hansestadt Bremen und dem Land Niedersachsen über die Änderung der gemeinsamen Landesgrenze vom 5. Mai 2010“ (BGBl. I S. 625) ergeben.

Flächenarrondierung Luneplate

Die Grenze zwischen Kompensations- bzw. Naturschutzflächen und Industrieflächen wird Richtung Nordosten verschoben, sodass das Gewerbegebiet nicht mehr wie ein Keil in die Naturschutzflächen hineinragt, sondern in der Flucht der südlichen Grenze des Gewerbegebietes Luneort Richtung Nordwesten begrenzt wird. Als Ausgleich für diese Verringerung der Gewerbefläche soll die Fläche im Norden als Gewerbefläche entwickelt werden und zu diesem Zweck eigentumsrechtlich auf die BEAN übergehen. Durch diesen neuen Zuschnitt des Gewerbegebietes auf der Luneplate ergibt sich bei gemeinsamer Betrachtung mit den angrenzenden Gewerbeflächen ehemaliger Flugplatz und Luneort eine kompakte, zusammenhängende und besser zu erschließende Gewerbeeinheit, die zudem durch die gewerbliche Erschließung der Flächen im Norden größere Flächenpotenziale mit direkter Wasseranbindung erhält. Die in Anlage 2 dargestellten schraffierten Flächen im Bereich nördliche Luneplate sind auf die BEAN zu übertragen. Die Flurstücke haben eine Gesamtfläche von 173.415 m². Im Gegenzug sind die im Eigentum der BEAN stehenden ebenfalls in Anlage 2 dargestellten dunkelgrauen Flächen von der BEAN an die Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports zu übertragen. Diese Flächen betragen insgesamt 121.204 m².

Es soll ein Flächentausch „schlicht um schlicht“ erfolgen, es verbleibt eine Flächendifferenz von 52.211 m². Diese Differenz soll mit einem Quadratmeterpreis von 3,11 € ausgeglichen werden.

Zur Arrondierung des Gewerbegebietes Luneplate gehen folgende Flurstücke, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bremerhaven von Geestemünde, Blatt 2177, von der Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports eigentumsrechtlich auf die BEAN über:

Flurstück	Größe (m ²)	Bemerkungen
194/1 tlw.	ca. 55	für Wanderweg
196/1 tlw.	ca. 1.480	für Wanderweg
197/2 tlw.	ca. 3.465	für Wanderweg
211/5 tlw.	ca. 2.209	für Wanderweg
216	28.475	
217	1.233	
218	76.655	
219	4.446	
222/1	1.437	
350	53.960	

Die Flächengröße beträgt insgesamt 173.415 m². „Schlicht um schlicht“ gehen folgende Flächen von der BEAN auf die Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports über:

Flurstück	Größe (m ²)	Grundbuch, Blatt
202	46.471	Geestemünde, 2187
203	45.451	Geestemünde, 2188
204	24.836	Geestemünde, 2188
253/3 tlw.	ca. 4.500	Geestemünde, 2189

Die Flächendifferenz beträgt zugunsten der BEAN 52.211 m², diese ist mit einem Quadratmeterpreis von 3,11 € auszugleichen, mithin zahlt die BEAN an die Stadt Bremen bzw. bremenports 162.376,21 €.

Nach Einschätzung der BEAN kann die Finanzierung über den für den Ankauf der Kompensationsflächen zu Erschließung der Luneplate vorgesehenen Mittelrahmen in Höhe von 7,75 Mio. € finanziert werden.

C Alternative

Zur Restabwicklung des Staatsvertrages gibt es keine Alternativen.

Es findet kein Tausch mit finanziellem Ausgleich für die Mehrflächen statt. Die bereits jetzt für Kompensationszwecke genutzten Flächen auf der Luneplate verbleiben im Eigentum der BEAN. Eine gewerbliche Entwicklung dieser Flächen könnte nicht erfolgen. Gleiches gilt für die Flächen im Norden der Luneplate, die sich jetzt im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befinden und auch zukünftig dann nicht gewerblich entwickelt werden würden.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Der Kaufpreis der von der Stadtgemeinde Bremen an die Stadt Bremerhaven zu übertragenden Grundstücke beträgt für 89.410 m² (92.403 m² abzüglich 2.993 m² für den Treibsel-Lagerplatz) bei einem Quadratmeterpreis von 3,11 € insgesamt 278.065,10 €. Die Finanzierung kann aus der beim Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien gebildeten Rücklage für Sonderbedarfe investiver Folgekosten der Havenwelten Bremerhaven sichergestellt werden.

Der Kaufpreis des von der BEAN zu verkaufenden Flurstückes 264/1, Größe 1.723 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bremerhaven von Geestemünde, Blatt 2188 (Wegefläche), an die Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports beträgt bei der Zugrundelegung des im Staatsvertrag vereinbarten Preises von 3,11 €/m² 5.358,53 €.

Im Zuge der Flächenarrondierung auf der Luneplate (Gewerbegebiet Kompensationsflächen) werden zwischen der Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports und der BEAN Flächen „schlicht um schlicht“ getauscht. Da sich eine Flächendifferenz zugunsten der BEAN von 52.211 m² ergibt, ist diese mit einem Quadratmeterpreis von 3,11 € auszugleichen. Mithin zahlt die BEAN an die Stadt Bremen bzw. bremenports 162.376,21 €. Nach Einschätzung der BEAN kann die Finanzierung über den für den Ankauf der Kompensationsflächen zu Erschließung der Luneplate vorgesehenen Mittelrahmen in Höhe von 7,75 Mio. € finanziert werden.

Darüber hinaus sind keine Auswirkungen nach § 8 Abs. GOMag ersichtlich.

E Beteiligung

Amt 20, BIS, bremenports, BEAN.

F Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

1. Der Magistrat stimmt einem Grundstückskauf zwischen der Stadtgemeinde Bremerhaven und der Stadtgemeinde Bremen zum Abschluss des Staatsvertrages zur Übertragung der Luneplate der Flurstücke:

Flurstück	Größe (m ²)
222/2	3.957
192/1	52
199/2	15.340
205/2	2.218
279/2	34.533
211/6	36.303

und der Zahlung eines Kaufpreises von 278.065,10 € aus der beim Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien gebildeten Rücklage für Sonderbedarfe investiver Folgekosten der Havenwelten Bremerhaven zu.

2. Der Magistrat stimmt dem Verkauf des sich im Eigentum der BEAN befindlichen Flurstückes 264/1, Größe 1.723 m², eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bremerhaven von Geestemünde, Blatt 2188, an die Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports zu einem Preis von 5.358,53 € (3,11 €/m²) zu.
3. Der Magistrat stimmt einem Grundstückstausch- und -kaufvertrag zwischen der BEAN und der Stadtgemeinde Bremen bzw. bremenports mit dem Ziel zu, dass das Eigentum an den Flurstücken, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Bremerhaven von Geestemünde, Blatt 2177:

Flurstück	Größe (m ²)	Bemerkungen
194/1 tlw.	ca. 55	für Wanderweg
196/1 tlw.	ca. 1.480	für Wanderweg
197/2 tlw.	ca. 3.465	für Wanderweg
211/5 tlw.	ca. 2.209	für Wanderweg
216	28.475	
217	1.233	
218	76.655	
219	4.446	
222/1	1.437	
350	53.960	

von der Stadtgemeinde Bremen auf die BEAN übergeht und im Gegenzug die im Eigentum der BEAN liegenden Flurstücke:

Flurstück	Größe (m ²)	Grundbuch, Blatt
202	46.471	Geestemünde, 2187
203	45.451	Geestemünde, 2188
204	24.836	Geestemünde, 2188
253/3 tlw.	ca. 4.500	Geestemünde, 2189

auf die Stadtgemeinde Bremen übergehen. Es wird eine Wertdifferenz in Höhe von 162.376,21 € aus den bereits für den Ankauf der Kompensationsflächen bewilligten Mittel für die Erschließung der Luneplate in Höhe von 7,75 Mio. € von BEAN an bremenports gezahlt.

4. Der Magistrat bittet die Stadtkämmerei, alle für den Grundstückstausch und -verkauf zwischen der BEAN und der Stadtgemeinde Bremen notwendigen gesellschaftsrechtlichen Schritte umzusetzen.

5. Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Transaktion zum Abschluss der Grundstücksgeschäfte aus dem Staatsvertrag
Anlage 2: Tauschflächen zur Arrondierung des Gewerbegebietes