

Vorlage Nr.VI/ 20/2018 - 1  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

**Verkauf des Objektes "Deichstraße 52"**  
**Gemarkung Bremerhaven Flur 5 Flurstücke 157/1, 170/3, 149**  
**Ergänzung zum Magistratsbeschluss vom 19.10.2016 Vorl. Nr. VI/49/2016**

**A Problem**

Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Bremerhaven, Flur 5, Flurstücke 157/1 in Größe von 535 m<sup>2</sup>, 170/3 in Größe von 127 m<sup>2</sup> und 149 in Größe von 138 m<sup>2</sup>, Gesamtfläche 800 m<sup>2</sup>, belegen Deichstraße 52. Das o. g. Objekt mit den dazugehörigen Grundstücken soll lt. Magistratsbeschluss vom 19.10.2016 an einen Investor gegen Höchstgebot verkauft werden.

Es ist ein offenes Ausschreibungsverfahren erforderlich, da Seestadt Immobilien bereits 11 Interessenten für die Bebauung des Grundstückes hat und diesen Interessenten zugesagt wurde, dass die Vergabe des Grundstückes über ein offenes Wettbewerbsverfahren erfolgen soll.

Für die Ausschreibung und Bebauung sind folgende Rahmenbedingungen vorgesehen:

1. Abriss des Gebäudes durch den Käufer.
2. Neubau auf dem Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch, d. h. in Anpassung an die Nachbarbebauung. Gemäß Stadtplanungsamt wird hier von einer fünfgeschossigen Bebauung ausgegangen.
3. Nennung eines Kaufpreises.
4. Vorstellung des Investors, Benennung von Referenzprojekten.
5. Vorlage eines Nutzungskonzeptes. Zielrichtung des Nutzungskonzeptes ist die Stärkung der Innenstadt durch attraktive Wohnangebote für lehrendes Personal und Studenten/Studentinnen der Hochschule Bremerhaven.
6. Erklärung, dass auf Kosten des Investors ein Gestaltungsgremium für maximal drei Sitzungen einberufen wird. Das Gestaltungsgremium, bestehend aus zwei beratenden verwaltungsexternen Architekten/Architektinnen (Kosten trägt der Investor) sowie einem verwaltungsinternen Kreis (kostenneutral) berät konsensorientiert Bauherr und Architekt anhand von vom Bauherrn vorzulegenden Fotos, Plänen und ggf. Modellen in Fragen des Städtebaus und der Architektur in der planerischen Überarbeitung und Weiterentwicklung des Vorhabens.

Es ist zwischenzeitlich ein Gutachten über die Immobilie Deichstraße 52 durch das Ingenieurbüro Umtec erstellt worden. Dieses Gutachten beinhalten ein Gebäudeschadstoffkataster und eine Abbruchkostenschätzung. Die Abbruchkostenschätzung inkl. der Entsorgung von Schadstoffen endet bei einer Summe von 150.234,00 €/netto.

Der Gutachterausschuss hat am 18.07.2016 ein Verkehrswertgutachten mit 135.000,00 € ermittelt. Mit Datum vom 16.07.2018 wurde das Verkehrswertgutachten aktualisiert und mit einem Wert in Höhe von 140.000,00 € festgestellt.

Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien hat über die Vermarktung einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) abgeschlossen.

### **B Lösung**

Es wird ein Bieterverfahren durchgeführt und die Entscheidung über die Vergabe des Grundstückes wird unter Berücksichtigung

1. des vorgelegten Nutzungskonzeptes,
2. der vorhandenen Referenzen des Unternehmens,
3. des gebotenen Kaufpreises

erfolgen.

Die Entscheidung wird durch eine Jury durchgeführt, die aus folgenden Personen besetzt wird:

1. Oberbürgermeister,
2. Bürgermeister,
3. Dezernentin, Dez. VI,
4. Stadtplanungsamt, Leiterin,
5. Wirtschaftsförderung BIS, Geschäftsführer.

Es wird vorgeschlagen, dass die verschiedenen Kriterien wie folgt bei der Beurteilung berücksichtigt werden:

1. Referenzen 20 %,
2. Nutzungskonzept 40 %,
3. Kaufpreis 40 %.

Das Grundstück wird in dem jetzigen Zustand, inklusive Bebauung, verkauft.

### **C Alternativen**

Es wird kein Bieterverfahren durchgeführt, eine Bebauung des Grundstückes findet nicht statt, Wohnangebote für Menschen, die Innenstadtlage suchen und schätzen werden nicht geschaffen.

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Sicherung von Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf, wobei vom Verkehrswert vermutlich Abrisskosten abzusetzen sind. Trotzdem ist mit einem positiven Grundstückserlös zu rechnen.

Aufbesserung des Stadtbildes durch Abriss der sanierungsbedürftigen Altimmoblie und nachfolgendem modernen Neubau.

Der Beschlussvorschlag hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch den Beschlussvorschlag nicht.

Der Beschlussvorschlag hat keine klimaschutzzielrelevanten Auswirkungen.

Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind nicht von dem Beschlussvorschlag in besonderer Weise betroffen.

Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Die besonderen Belange des Sports werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

#### **E Beteiligung/Abstimmung**

Stadtplanungsamt, BIS, Vermessungs- und Katasteramt (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) und Bauordnungsamt

#### **F Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Eine Veröffentlichung nach dem BremIFG ist vorgesehen.

#### **G Beschlussvorschlag**

In Ergänzung zum Magistratsbeschluss vom 19.10.2016 wird das Objekt Deichstraße 52 zum Verkauf öffentlich angeboten. Insbesondere werden die bereits bekannten Interessenten/Bieter aufgefordert, ein Gebot abzugeben. Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien hat über die Vermarktung einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) abgeschlossen. Der Zuschlag erfolgt an den Bieter nach Beurteilung der Referenzen mit 20 %, Nutzungskonzept mit 40 % und Kaufpreis mit 40 % und unter der Voraussetzung der erfolgten Abgabe der Erklärung, dass auf Kosten des Investors ein Gestaltungsgremium für maximal drei Sitzungen einberufen wird.

Aufgrund der Höhe des Verkehrswertes ist auch ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erforderlich.

gez.  
Grantz  
Oberbürgermeister

gez.  
Paul Bödeker  
Bürgermeister

Anlage 1: Lageplan "Deichstraße 52"

Anlage 2: Magistratsbeschluss vom 19.10.16