

Mitteilung Nr. MIT-AF 1/2022		
zur Anfrage nach § 38 GOSTVV des Stadtverordneten der Fraktion vom Thema:	AF 1/2022 Herrn Jürgewitz AfD 18.01.2022 „Welche Unterhalts-, Abriss- und Gesamtkosten entstehen der Stadt für die Karstadt Liegenschaft und werden sich diese Aufwendungen durch den Weiterverkauf amortisieren?“	
	Beratung in öffentlicher Sitzung:	Ja

I. Die Anfrage lautet:

„Sachverhalt:

Die Stadt Bremerhaven hat 2021 die Karstadt-Liegenschaft erworben und plant hier eine grundlegende Veränderung der Innenstadt durch Abriß und den Neubau einer oder mehrerer Immobilien.

Neben dem bereits entrichteten Kaufpreis für die Liegenschaft entstehen weitere Kosten des Abrisses, der Planungen und des Unterhaltes der Liegenschaft bis zum Abriß bzw. der Übergabe der Liegenschaft an einen oder mehrere Investoren.

Dazu fragen wir den Magistrat:

1. Welche Kosten sind der Stadt Bremerhaven bisher durch den Erwerb der o.g. Liegenschaft entstanden?
2. Welche Kosten sind für den Abriß bisher veranschlagt?
3. Aus welchen Haushaltsmitteln soll der Abriß bezahlt werden? Sollen hier Mittel aus den Corona-Fonds (Stadt/Land) eingesetzt werden?
4. Wann soll der Abriß beginnen, wann beendet sein, und wann wird die Fläche für Investoren zur Verfügung stehen?
5. Welche Betriebskosten entstehen der Stadt z.Zt. für die Unterhaltung der nicht genutzten Flächen des Karstadt-Gebäudes, welche Kosten für genutzte Flächen der Liegenschaft?

Bitte aufgliedern

- a) nach den Jahren ab 2021 bis zum geplanten Abriß/Übergang an Investoren,
- b) den Kostenarten, z.B. Strom, Hausmeister, Reinigung (Gebäude, Treppenhaus, Gehweg, (Vor-)Dächer pp), Winterdienst, Be-/Entwässerung, Wartung der Feuerschutzanlagen, für Fahrstühle, Rolltreppen, Notrufanlagen; Versicherungen, Wiederinbetriebnahme der Rolltreppen, Grundsteuer, Müllabfuhr, Heizung- und Warmwasserversorgung u.a. weiteren tatsächlichen Positionen.
6. Welches Personal, z.B. Hausmeister und Wachpersonal, ist z.Zt. für und in der Liegenschaft beschäftigt? Welche Kosten werden hierdurch pro Monat und pro Jahr verursacht?
7. Welchen Haushaltsmitteln werden die Kosten aus Nr. 5 und 6 entnommen? Werden auch hier Mittel aus den Corona-Fonds entnommen?
8. Werden z.Zt. Einnahmen aus der Liegenschaft, z.B. durch Untervermietung, erzielt (wenn ja durch wen und in welcher Höhe), oder ist dieses bis zum Beginn des Abrisses geplant?

- Wenn es nicht geplant ist: Warum werden z.B. die leerstehenden Geschäfte der Karstadt-Immobilie (Obere Bürger) nicht bis zum Abriß vermietet um dadurch Kosten zu mindern?
9. Entstehen der Stadt z.Zt. oder in der Zukunft Planungskosten? Wenn ja, in welcher Höhe und ggf durch welche externen Dienstleister?
 10. Welche Gesamtkosten werden der Stadt und dem Land oder Dritten (Bund, EU-Mittel) voraussichtlich bis zur Übergabe an einen Investor entstanden sein? Bitte nach Kostenträgern aufschlüsseln.
 11. Geht der Magistrat davon aus, daß er die unter 10) benannten Gesamtkosten beim Verkauf der Liegenschaft an Investoren durch die Stadt ganz - oder zu welchen Teilen - erlösen wird?
 12. Werden mit den Erlösen aus der Karstadt-Immobilie die Kredite des Corona-Fonds getilgt?

Gemäß § 38 (1) Satz 3 GOSTVV wird die schriftliche Beantwortung beantragt.

Thomas Jürgewitz“

II. Der Magistrat hat am beschlossen, die obige Anfrage wie folgt zu beantworten:

zu Frage 1:

Ca. 15.813.877,50 € inkl. Kaufnebenkosten.

zu Frage 2:

Derzeit wird das abzubrechende Gebäude begutachtet und darauf fußend eine Abbruchkostenschätzung vorgenommen. Das Ergebnis wird für Mai 2022 erwartet.

zu Frage 3:

Von den zum Bremen-Fonds angemeldeten 25 Mio. € für die „Zukunftsinvestition Innenstadt Bremerhaven“ wurden in der 1. Tranche 12,5 Mio. € bewilligt. Über die Bereitstellung der verbleibenden 12,5 Mio. € werden derzeit Gespräche geführt.

zu Frage 4:

Im Idealfall ist von einem Abbruchbeginn Anfang 2023 auszugehen. Die Abbruchtätigkeiten werden mindestens acht Monate in Anspruch nehmen.

zu Frage 5:

Nachforderung Grundsteuer 2021	€ 12.411,56 p.a.
Grundsteuer voraussichtlich	€ 153.556,94 p.a.
Technische Bewirtschaftung	€ 28.560,00 brutto p.a.
Reinigung Mall	€ 38.910,04 brutto p.a.
Wartung Türen	€ 1166,20 brutto p.a.
Wartung Sicherheitseinrichtungen	€ 14.734,35 brutto p.a.
Wartung Aufzug	€ 1.399,44 brutto p.a.
Wartung Rolltreppen	€ 2.284,80 brutto p.a.
Winterdienst	€ 563,93 brutto p.a.

Weitere Nebenkosten werden ermittelt.

zu Frage 6:

Bewachung	€ 18.278,40 brutto p.a.
Haustechnik	€ 24.039,72 brutto p.a.

zu Frage 7:

Die Finanzierung ist derzeit noch nicht gesichert.

zu Frage 8:

In Planung ist eine temporäre Vermietung kleiner Läden in der Passage, eine Vermietung des ehemaligen Karstadt-Kaufhauses ist schon aus Sicherheitsgründen nicht umsetzbar.

zu Frage 9:

Die Planung von Abbruch, bauzeitlicher Wegebeziehungen, Baugrubenstatik, Brandschutz- und Sicherheitskonzepte, Wiederherstellung angrenzender Fassaden etc. sowie die Erstellung entsprechender Ausschreibungsunterlagen erfolgt durch externe Fachplaner:innen. Die Planungsleistungen sind noch nicht vergeben. Bei einer B-Planänderung für das Areal der Immobilie Karstadt (rd. 1,0 ha) würden für das Planverfahren inkl. Umweltprüfung ggf. Kosten in Höhe von ca. 18.000 € entstehen.

zu Frage 10:

Da die Karstadt-Immobilie nicht in einem Städtebauförderungs- bzw. Sanierungsgebiet liegt, kann keine Aussage zu möglichen Bundesmitteln getroffen werden.
Siehe auch Antworten 1,5,6.

zu Frage 11:

Der Magistrat hat noch keine konkreten Verkaufsabsichten.

zu Frage 12:

Für die anteilige Finanzierung der Karstadt-Liegenschaft aus dem „Bremerhaven-Fonds 2021“ in Höhe von 3,35 Mio. € wurden keine Kredite aufgenommen. Insofern ist eine Tilgung dieser anteiligen Finanzierung unter Heranziehung möglicher Verkaufserlöse nicht erforderlich.

Grantz
Oberbürgermeister