

Mitteilung Nr. StVV – AF 23/2024		
zur Anfrage nach § 38 GOSTVV der Stadtverordneten der Fraktion vom Thema:	AF 23/2024	
	Frau Julia Tiedemann Bündnis Deutschland 15.08.2024 „Entwicklung des Karstadtareals“	
Beratung in öffentlicher Sitzung:	Ja	Anzahl Anlagen: 0

I. Die Anfrage lautet:

„Wie der Nordsee-Zeitung in mehreren Artikeln zu entnehmen war, hat auch der dritte Investor seine Zusage für die Entwicklung des Karstadtgeländes zurückgezogen. Nun will die Seestadt Bremerhaven als Finanzier auftreten, wobei Oberbürgermeister Grantz bereits diverse Projekte und Maßnahmen für das Areal angekündigt hatte. Beispielsweise den Umzug der Stadtbibliothek in das neue Gebäude sowie der Bau einer Jugendherberge. Zugleich soll der Bereich des nördlichen Parkhauses des Columbus-Centers umgebaut werden.“

Die Finanzierung eines solchen Großprojektes durch die Seestadt wird den ohnehin schon Kredit unterstützten Haushalt zusätzlich belasten. In Zeiten knapper Kassen ist daher die Frage, wie die Stadt dieses Projekt zu finanzieren gedenkt und mit welchen Kosten überhaupt zu rechnen ist, essenziell. Doch hierzu schweigt der Oberbürgermeister beharrlich.

In diesem Zusammenhang fragen wir den Magistrat:

1. Wann und in welcher Form erlangte der Magistrat Kenntnis von der Absage des letzten Investors?
2. Sind sämtliche Optionen ausgeschöpft worden, einen privaten Investor zu finden?
 - a. Wenn ja, was wurde bisher unternommen?
 - b. Wenn nein, weshalb wurde darauf verzichtet?
3. Liegen der Stadt aktuell Pläne für die Entwicklung und die Bebauung des Karstadtareals vor?
 - a. Wenn ja, welcher Sachstand kann hier verzeichnet werden?
 - b. Wenn ja, auf welche Höhe beziffern sich die Gesamtkosten und welcher Teil ist von der Stadt zu tragen?
 - i. Gibt es Drittmittel, welche voraussichtlich in die Kostenrechnung einfließen werden und wie beziffern diese sich?
 - ii. Wenn die Gesamtkosten noch nicht genau beziffert werden können, mit welcher Schätzung rechnet der Magistrat?
4. Zu wann wird die Machbarkeitsstudie von Gerber Architekten GmbH erwartet und wann genau wurde die Studie in Auftrag gegeben?
5. Wurden in Bezug auf das Gesamtprojekt oder Teile des Projektes Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vorgenommen und wie lauten die jeweiligen Ergebnisse?
6. Wann werden diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ggf. welchem Fachausschuss zur Beratung vorgelegt?
7. Wie genau stellt sich die Gestaltung des nördlichen Bereichs des Parkhauses dar und wie viele Parkplätze würden entfallen?

8. Wie werden die künftigen Mietpreise pro Quadratmeter für das bebaute Karstadtgelände und den umgestalteten Teil am Parkhaus kalkuliert? – Bitte unterteilen nach Büro-, Einzelhandels- und Wohnraumeinheiten.
9. In der Nordsee-Zeitung vom 10. August 2024 ist die Rede von einer Kosteneinsparung von etwa 770.000 Euro jährlich, sollte die Stadtbibliothek vom Hanse-Carré in das noch zu bauende Gebäude umziehen.
 - a. Welchen Berechnungen gehen diese Kostenreduzierungen im Detail voraus?
10. Oberbürgermeister Melf Grantz spricht ebenfalls von einer Jugendherberge und stellt 250 Zimmer in Bestlage in Aussicht.
 - a. Kann garantiert werden, dass sich Bau und Unterhalt einer solchen Jugendherberge ohne Zuschüsse der Stadt tragen?
 - b. Wird alternativ mit einer indirekten Subventionierung wie Steuererleichterung gerechnet und wenn ja, mit welchen Subventionierungen im Detail?
 - c. Gibt es für inklusive Betriebe besondere finanzielle Leistungen oder Erleichterungen durch die Stadt? Wie würden diese aussehen und wie würden sich beziffern?
 - d. Wie schätzt der Magistrat die negativen Auswirkungen auf die Hoteliers und angemeldeten Ferienwohnungsbesitzer in der Seestadt ein, da Jugendherbergen auch gerne für Familienurlaube genutzt werden?
 - e. Jugendherbergen sind in der Regel nicht in Bestlagen angesiedelt, allenfalls ist die Innenstadt fußläufig zu erreichen. Wie begründet der Magistrat eine solche mögliche Standortwahl für Bremerhaven?
 - i. Wurden alternative Standorte geprüft und wie begründet sich die Entscheidung gegen ebendiese Orte?

Julia Tiedemann
Fraktion Bündnis Deutschland“

II. Der Magistrat hat am xx.xx.2024 beschlossen, die obige Anfrage wie folgt zu beantworten:

zu Frage 1:

In einem persönlichen Gespräch haben sich die Stadt und der Investor am 7. Juni 2024 darauf geeinigt, die Anhandgabevereinbarung im gegenseitigen Einvernehmen aufzuheben.

zu Frage 2:

Zunächst wurde der Versuch unternommen die Liegenschaft durch eine private Immobilieninvestition im Sinne einer Aufwertung der Innenstadt zu beplanen und zu bebauen. Ein potentieller Investor aus der Region hat das Architekturbüro Andreas Heller beauftragt, eine Bebauungsplanung zu entwickeln, die durch eine hochkarätig besetzte Gestaltungswerkstatt begleitet und optimiert wurde. Dieser Investor hat dann jedoch wieder Abstand von seinen Planungen genommen.

Anschließend wurde durch Einschaltung des renommierten Immobilienentwicklungsbüros Robert C. Spieß in Bremen die Liegenschaft auf dem Markt der Immobilienentwickler und Immobilieninvestoren angeboten. In einer Zeit, die geprägt war und ist durch gestiegene Baukosten, gestiegene Zinsen und einer deutlich zurückgehenden Nachfrage nach Innenstadtlagen – insbesondere für den Einzelhandel – konnte auch durch diese Marktrecherche kein Interessent für eine privatwirtschaftliche Immobilieninvestition am Standort der ehemaligen Karstadt Immobilie gefunden werden.

Im Herbst 2023 ist die spätere H.H. Wohnprojekt 24 GmbH aus Dortmund an die Stadt herangetreten und hat ihr Interesse an dem ehemaligen Karstadt-Areal bekundet. Im Frühjahr 2024 konnte, mit der H.H. Wohnprojekt 24 GmbH eine Anhandgabevereinbarung (vgl. Magistratsvorlage, Nr. I/39/2024) abgeschlossen werden. Die Gesellschaft hat für ihre Planungen das Architekturbüro Gerber (Dortmund) mit vertiefenden Planungen beauftragt, deren vertrauliche Ergebnisse mit Vertreter:innen des Gestaltungsbeirats diskutiert wurden.

Die H.H. Wohnprojekt 24 GmbH hat allerdings deutlich gemacht, dass ihre Investitionsbereitschaft von einer langfristigen Mietzusage großer Flächen seitens der

öffentlichen Hand abhängig ist. Der - aufgrund der angespannten Situation bei den Baukosten und Zinsen - erwartete Mietzins ist jedoch seitens der Stadt und auch seitens eines potentiellen Mitinteressenten nicht darstellbar. Vor diesem Hintergrund wurde mit der H.H. Wohnprojekt 24 GmbH in einem Gespräch vereinbart, dass die Anhandgabevereinbarung über eine Aufhebungsvereinbarung in beiderseitigem Einvernehmen beendet wird.

zu Frage 3:

a. und b.: Es wird auf die vom Magistrat in seiner Sitzung am 28. August 2024 beschlossene öffentliche Vorlage Nr. I/180/2024-1 verwiesen, in welcher der aktuelle Sachstand nebst ersten Ansätzen zur Finanzierung dargestellt wird. Es ist beabsichtigt, diese Vorlage in die Stadtverordnetenversammlung am 29. Oktober 2024 zur Beratung einzubringen.

zu Frage 4, 5 und 6:

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 28. August 2024 u. a. beschlossen, dass für die weiteren Umsetzungsschritte Gremienbeschlüsse erforderlich sind, die u. a. auch die Wirtschaftlichkeit des Projekts in Form von prognostizierten investiven und jährlichen betrieblichen Kosten, jährlichen Einnahmen (z. B. durch Verpachtung) und Ersparnissen (z. B. durch geringere Betriebs-/Mietkosten) sowie Konsequenzen auf Seiten der STÄWOG (z. B. durch die notwendige Kapitalaufstockung) über einen Zeitraum von 30 Jahren darstellen.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung werden die Aufträge zügig abgearbeitet und die Ergebnisse, sobald sie vorliegen, je nach Sachlage, neben dem Magistrat auch dem Finanz- und Wirtschaftsausschuss oder der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung vorgelegt.

zu Frage 7:

In seiner Sitzung am 28. August 2024 hat der Magistrat u. a. beschlossen, die BIS zu bitten, basierend auf dem Freiraum- und Grünflächenkonzept des Büros De Zwarte Hond, Planungsaufträge vorzubereiten, die u. a. die Prüfung der Unterbringung von Einzelhandelsunternehmen und einer „Kauf-Markthalle“ im nördlichen Bereich der im Eigentum der STÄPARK befindlichen Parkdecks im Columbus-Center inkl. Ersatzparkflächen im Innenstadtbereich umfassen. Die Ergebnisse hierzu liegen noch nicht vor.

zu Frage 8:

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 3b, 4, 5 und 6 verwiesen. Die notwendigen Gutachten hierzu liegen noch nicht vor.

zu Frage 9:

Die Nordsee-Zeitung bezieht sich vermutlich auf die Aussage, dass die Stadtbibliothek derzeit Mieterin von Räumlichkeiten im Hanse Carré ist, die den Entwicklungsplänen nicht genügen und für die eine jährliche Miete in Höhe von rd. 500.000 € zzgl. Nebenkosten in Höhe von rd. 270.000 € aufzubringen ist.

zu Frage 10:

a.: Die Jugendherberge wird ohne kommunale Zuwendungen betrieben. Die STÄWOG/STÄGRUND wird Eigentümerin des Grundstücks und errichtet das Gebäude, welches über einen 30 Jahre laufenden Mietvertrag finanziert wird.

b.: Es wird alternativ nicht mit einer indirekten Subventionierung wie Steuererleichterung gerechnet.

c.: Es gibt für inklusive Betriebe keine besonderen finanziellen Leistungen oder Erleichterungen durch die Stadt.

d.: Der Magistrat geht davon aus, dass es keine negativen Auswirkungen auf Hoteliers und angemeldeten Ferienwohnungsbesitzer:innen in der Seestadt gibt. Nach Schließung der bisherigen Jugendherberge sind 30.000 Übernachtungen weggefallen mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf den Tourismusstandort Bremerhaven.

e.: Zur Beantwortung der Frage wird auf die vom Magistrat in seiner Sitzung am 28. Februar 2024 beschlossene öffentliche Vorlage I/ 301/2023-2 „Machbarkeitsstudie für eine neue Jugendherberge Bremerhaven“ verwiesen.

Grantz
Oberbürgermeister