

Vorlage Nr. I/ 260/2011
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 3

Umgang mit der Vermarktung ausgewählter Gewerbeflächen

hier: Fläche für AOK-Neubau an der Columbusstraße sowie Restflächen im Bereich der Havenwelten, Neuer Hafen (Eigentümerin: BEAN)

A Problem

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 08.12.2010 die Vorschläge zur Weiterentwicklung der Havenwelten Bremerhaven zur Kenntnis genommen und das Dezernat I gebeten, diese Vorschläge zu konkretisieren. Zudem haben der Magistrat in seiner Sitzung vom 15.06.2011 und der Finanz- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung vom 15.09.2011 das „Tourismuskonzept Bremerhaven 2020“ zur Kenntnis genommen und gebeten, für die dargestellten Maßnahmen einzelfallbezogene Entscheidungsvorlagen vorzulegen.

Mittlerweile wurde das Tourismusresort Havenwelten erfolgreich weiterentwickelt. Bezüglich des an den Erweiterungsbau des Auswandererhauses angrenzenden Grundstückes wurde das europaweite Vergabeverfahren durch Beurkundung des Kaufvertrages beendet, sodass hier die geforderte Hotelbebauung umgesetzt werden kann. Baubeginn wird voraussichtlich im Jahre 2012 sein.

Im Zuge der Entwicklung der Havenwelten Bremerhaven fanden und finden sich zunehmend private Investoren, die Flächen im Bereich des Neuen Hafens nachfragen, um insbesondere Wohn- und Bürogebäude zu errichten. Betreffend der in der Anlage 1 dargestellten Flächen im Bereich des Neuen Hafens wurden bereits im Jahre 2010 unter Beteiligung der BEAN und der mit der Vermarktung beauftragten BIS Gespräche und Verhandlungen mit potenziellen Investoren geführt.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung und Notwendigkeit der Errichtung neuer zeitgemäßer Bürogebäude zur Befriedigung der wachsenden Nachfrage nach Büroflächen und der Tatsache, dass teilweise Reservierungen für die Flächen ausgesprochen wurden, ist folgendes Vorgehen bei der Vermarktung der Flächen vereinbart worden:

Bezüglich des Ankaufinteresses der Firmen Gezer Vermögensverwaltung GmbH, Wettwer Vermögensverwaltung GmbH, Havenresidenz Immobilien GmbH & Co. KG sowie der Sparkasse Bremerhaven soll ein Verkauf der in Rede stehenden Grundstücke an die Investoren nur dann erfolgen, wenn diese sich mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbes zur geplanten Bebauung der Grundstücke einverstanden erklären sowie in den zu errichtenden Gebäuden Stell- und Parkplatzflächen zur Verfügung stellen. Eine Übersicht der den Ankaufsinteressen zugeordneten Flächen ist in der Anlage 1 beigefügt.

Die BIS führt zudem zurzeit Grundstücksverhandlungen mit der AOK, die den Neubau eines Verwaltungsgebäudes plant. Das bestehende Verwaltungsgebäude ist abgängig. Die Einzelheiten ergeben sich aus der entsprechenden Verkaufsvorlage, die nach Fertigstellung dem Magistrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Aufgrund der exponierten Lage des für den geplanten Neubaus eines AOK-Verwaltungsgebäudes vorgesehenen Grundstückes an der Columbusstraße (s. Anlage 2) soll die Veräußerung ebenfalls mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbes verbunden werden.

B Lösung

Die in Anlage 2 gekennzeichneten Teilflächen bzw. Grundstücke werden zu den in den einzelnen noch zu fertigenden Verkaufsvorlagen darzulegenden Inhalten wie Kaufpreis etc. nur unter der Bedingung veräußert, dass die Käufer / Investoren vorab einen Architektenwettbewerb durchführen.

Vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr in Bremen wurden die Regeln für die Auslobung von Wettbewerben analog zu der RAW 2004 als Richtlinie für den Bau öffentlicher Gebäude vereinbart (Anlage 3). Für private Bauvorhaben, die städtebauliche Relevanz haben, ist die Anwendung der RAW ebenfalls bindend vorzunehmen. Hiernach kann zwischen offenen und beschränkten Wettbewerben gewählt werden, das Verfahren kann u. a. durch Maßnahmen wie kürzere Laufzeit und ein kleines Preisgericht beschleunigt werden. Ergänzend sollten in der Regel bei einem beschränkten Verfahren mindestens drei Bieter aufgefordert werden, die Mitglieder einer Architektenkammer sind.

Im Verhältnis der Bauvolumina erscheint eine Jury aus insgesamt acht Mitgliedern (drei ArchitektInnen, einen vom Investor zu benennenden sowie jeweils zwei aus Verwaltung / Politik zu benennende PreisrichterInnen) angemessen. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass alle Jurymitglieder für ihre Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung erhalten (außer Vertreter aus Verwaltung und Politik).

Die Jury sollte sich wie folgt zusammensetzen:

- drei Fachleute (Voraussetzung ist die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder des Gestaltungsberirates), die die gleiche Qualifikation wie die am Wettbewerb teilnehmenden ArchitektInnen aufweisen und vom Präsidenten der Architektenkammer benannt werden sollten;
- ein Jurymitglied, das vom Auslober, also dem Käufer bzw. Investor, benannt wird;
- zwei Jurymitglieder aus der Politik (Fraktionsvorsitzender der SPD und des Bündnis 90 / DIE GRÜNEN bzw. die baupolitischen Sprecher dieser Fraktionen);
- zwei Jurymitglieder aus der Verwaltung (Wirtschaftsdezernent und Baudezernent).

Es wird aus den Reihen der Jury ein/e Vorsitzende/r bestimmt, deren/dessen Stimme jedoch bei Stimmgleichheit nicht den Ausschlag gibt, dieses ist der Stimme des Auslobers vorbehalten. Es ist eine ausreichende Anzahl von VertreterInnen zu benennen.

Die jeweiligen Architektenwettbewerbe sollen in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Beschlussfassung abgeschlossen werden. Sofern sich die Käufer bzw. Investoren mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbes nicht einverstanden erklären, werden die Grundstücke im Rahmen von Architekten- und Investorenwettbewerben ausgeschrieben werden.

C Alternativen

Eine Veräußerung ohne Architektenwettbewerb hätte zur Folge, dass die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung keinerlei Einfluss auf die Art und Qualität der Bebauung hätten.

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche / Klimaschutzzielrelevante Auswirkungen / Genderprüfung

Die Durchführung der Architektenwettbewerbe erfolgt auf Kosten der Käufer / Investoren. Im Falle der Veräußerung der Grundstücke würde die BEAN Verkaufserlöse in folgender Höhe erzielen:

Für die in der Anlage 1 gekennzeichneten Flächen im Bereich Neuer Hafen Westseite ist jeweils ein Kaufpreis von 280 €/m² und für die Fläche im Bereich Neuer Hafen Ostseite von 200 €/m² zu zahlen. Somit errechnet sich nach Verkauf ein Erlös von insgesamt ca. 2.838.000 € abzüglich Aufwendungen für gegebenenfalls noch durchzuführende Herrichtungsmaßnahmen durch die BEAN.

Keine personalwirtschaftlichen und klimaschutzzielrelevanten Auswirkungen.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte

E Beteiligung / Abstimmung

Amt 61, BEAN, BIS.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Geeignet.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat beschließt, die Veräußerung der in der Anlage 1 bezeichneten Grundstücke an die Ankaufsinteressenten Gezer Vermögensverwaltung GmbH, Wettwer Vermögensverwaltung GmbH, Havenresidenz Immobilien GmbH & Co. KG sowie die Sparkasse Bremerhaven bzw. einer Tochtergesellschaft der Sparkasse jeweils von der Bedingung abhängig zu machen, dass der Käufer bzw. Investor einen in dieser Vorlage unter Punkt B näher beschriebenen Architektenwettbewerb durchführt sowie in den zu errichtenden Gebäuden Stell- und Parkplatzflächen zur Verfügung stellt.

Der Magistrat beschließt, dass entsprechende Beschlussvorlagen zur Veräußerung der einzelnen Grundstücke dem Magistrat zu gegebener Zeit unter Einbeziehung der Ergebnisse der Architektenwettbewerbe vorzulegen sind. Der Magistrat wird sodann den Verkäufen zustimmen, sofern alle weiteren Voraussetzungen für die Grundstücksveräußerungen vorliegen.

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

Grantz

Oberbürgermeister

Anlage 1: Plan des Bereiches am Neuen Hafen

Anlage 2: Plan des Bereiches Columbus- / Borriesstraße

Anlage 3: RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens)