

Vorlage Nr.I/ 117/2012
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 0

Veräußerung des ehemaligen Nordseehotels (Hotel Naber) - Status und weiteres Vorgehen

A Problem

Die BIS als Eigentümerin der Immobilie des ehemaligen Nordseehotels hat verschiedene Anläufe zur Veräußerung der Liegenschaft unternommen und konnte die Immobilie auch im Rahmen einer im Jahr 2009 durchgeführten europaweiten Ausschreibung nicht veräußern. Die europaweite Ausschreibung musste daher ergebnislos aufgehoben werden. Im Rahmen eines Bieterwettbewerbes, der als freihändiges Verfahren ausgestaltet war, wurde zuletzt auf der Grundlage eines Magistratsbeschlusses vom 20.05.2010 durch die BIS versucht, die Immobilie des ehemaligen Nordseehotels an einen privaten Investor zu veräußern.

Im Dezember 2010 wurde eine Einigung mit dem einzig verbliebenen Interessenten, der im Auftrag und in Vollmacht für die Herren Friedrich und Claus Dieckell sowie der Dieckell Grundbesitz- und Beteiligungs GbR tätigen Dieckell Verwaltungs GmbH, über die wesentlichen Vertragsparameter erzielt. Die Bedingungen entsprachen den in der Ausschreibung festgelegten Vergabekriterien. Das vorgelegte Angebot war seitens der Dieckell Verwaltungs GmbH bis zum 31.12.2010 befristet. Mit Schreiben vom 01.02.2011 trat die Dieckell Verwaltungs GmbH unvermittelt von ihrem verbindlichen Angebot zurück und gab im Auftrag und in Vollmacht des Herren Friedrich Dieckell ein neues Angebot ab.

Unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes und in der Annahme, dass andere Kaufinteressenten auch unter Zugrundelegung bzw. in Kenntnis der o. g. veränderten Vergabebedingungen nicht bereit wären, die Immobilie zu erwerben, und vor dem Hintergrund der über Jahre erfolglosen Immobilienvermarktung sowie den jährlichen Unterhaltungskosten im sechsstelligen Bereich wurde dem Magistrat in einer Vorlage vom 30.03.2011 empfohlen, die Grundstücksveräußerung an die im Auftrag und in Vollmacht des Herren Friedrich Dieckell tätigen Dieckell Verwaltungs GmbH als einziger Interessentin unter den getroffenen Vereinbarungen zu veräußern.

Die Entscheidung über die Vorlage wurde ausgesetzt, zeitgleich gab es in den letzten Wochen und Monaten vermehrt Interessensbekundungen von Dritten, die allesamt von der BIS unter Hinweis auf das laufende Verfahren zurückgewiesen werden mussten. Nach intensiver Prüfung und Vorortterminen konnte sich zuletzt insbesondere die deutsche Geschäftsführung des Unternehmens MOTEL ONE vorstellen, das Gebäude zu erwerben um dort ein Hotel zu eröffnen.

Anfang Januar 2012 haben die Gesellschafter von MOTEL ONE entschieden und mitgeteilt, dass das unternehmerische Engagement in Bremerhaven aufgrund der Übernachtungszahlen und des Marktanteils bedingt durch die Größe des Grundstückes vorerst zurückgestellt werden soll. Diese Nachricht erreichte die Medien mit der Konsequenz, dass die Interessensbekundungen von Dritten wieder zugenommen haben. Falls keine Verkaufsentscheidung zugunsten der im Auftrag und in Vollmacht des Herren Friedrich Dieckell tätigen Dieckell Verwaltungs GmbH getroffen wird, benötigt die BIS eine Entscheidung, welche Verfahrensoptionen sie zur Handhabung der Immobilie im Sinne der Stadt Bremerhaven zu verfolgen hat.

B Lösung

Das Bieterverfahren sollte folgerichtig ergebnislos beendet und alle Verfahrensbeteiligten informiert werden.

Folgende Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen bestehen:

1. Es wird erneut eine europaweite Ausschreibung durchgeführt. Dies ist insbesondere dann zwingend erforderlich, wenn die Aufnahme einer klagbaren Bauverpflichtung gewünscht ist. Als Vergabeart könnte das Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gewählt werden (analog zur Grundstücksvergabe der Fläche neben dem Deutschen Auswandererhaus mit Hotelbau inkl. Tiefgarage).
2. Es wird erneut ein Bieterwettbewerb, gegebenenfalls mit veränderten Voraussetzungen (z. B. Verkauf des geräumten Grundstückes) durchgeführt. Ein derartiger Verkauf kann allein gegen Höchstgebot oder aber verbunden mit gewissen qualitativen Kriterien erfolgen. Durch diese öffentliche Ausschreibung könnte ein Marktpreis ermittelt werden, der im Sinne der Verwaltungsvorschriften zu § 7 LHO einen zum Verkehrswert geringeren Verkaufspreis begründen könnte.
3. Schließlich ist auch ein Direktverkauf möglich. Aufgrund haushalts- und beihilferechtlicher Bestimmungen darf ein derartiger Grundstücksverkauf allerdings grundsätzlich nicht unter dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert in Höhe von 780.000 € erfolgen. Soweit erhöhter Aufwand beim Abbruch und der Sanierung entsteht, ist dies allerdings bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Nach den bisherigen Erfahrungen erscheint die erste Möglichkeit nicht weiterführend und daher sollte die zweite oder dritte Möglichkeit im Vordergrund stehen.

Beim weiteren Vorgehen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass bereits im Rahmen des Bieterwettbewerbes die angebotenen Bebauungskonzepte zu den Auswahlkriterien gehörten. Neben der Integration bzw. Einpassung in das städtebauliche Umfeld, bestehend aus Stadttheater, Kunstmuseum, Hochschule, Hanse Carré, wurde die Qualität zur Adressenbildung der exponierten Kreuzungssituation von Theodor-Heuss-Platz und Eingang zur Fußgängerzone bewertet.

Aufgrund der exponierten Lage des Objektes bzw. Grundstückes in der Innenstadt und vor dem Hintergrund der Beschlussfassung des Magistrats vom 18.01.2012 (Vorlage Nr. I/260/2011) soll eine Veräußerung des ehemaligen Nordseehotels mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbes verbunden werden.

Vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr in Bremen wurden die „RAW - Regeln für die Auslobung von Wettbewerben“ analog zu der RAW 2004 als Richtlinie für den Bau öffentlicher Gebäude vereinbart. 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 ArchitektInnen, die Mitglied einer Architektenkammer sind, aufgefordert werden. Diese Initiative zur Durchführung eines unbürokratischen und bauherrenfreundlichen Architektenwettbewerbes wird auch Bremer Erklärung genannt.

Aus der zweiten bzw. dritten Möglichkeit ergeben sich in Verbindung mit der möglichen Dauer und der Art eines Gestaltungswettbewerbes in Anlehnung an die Bremer Erklärung nachfolgende Verfahrensabläufe:

1. Direktverkauf des leerstehenden Gebäudes einschließlich Grundstück zum Mindestgebot in Höhe von 780.000 € (entspricht dem Bodenwert und dem bilanzierten Wert) verbunden mit der Verpflichtung, einen Entwurfswettbewerb in Anlehnung (drei ArchitektInnen) oder im Sinne der „Bremer Erklärung“ durchzuführen.
Im Kaufvertrag könnte lediglich eine allgemeine (nicht klagbare) Bauverpflichtung vereinbart werden, die durch ein Wiederkaufsrecht gesichert werden könnte. Eine Abwicklung wäre innerhalb von drei bzw. vier Monaten denkbar (notwendig sind Magistrats- und Gesellschafterbeschluss).

2. Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung zum Höchstgebot für das leerstehende Gebäude einschließlich Grundstück verbunden mit der Auflage, eine Hotelnutzung zu realisieren. Darüber hinaus gibt es die Verpflichtung, einen Entwurfswettbewerb in Anlehnung (drei ArchitektInnen) oder im Sinne der „Bremer Erklärung“ durchzuführen.

Über die Höhe des angegebenen Kaufpreises und die vorgegebene Kernnutzung als Hotel hinaus ist das ergänzende Nutzungskonzept als Kriterium für die Vergabeentscheidung relevant. Die Gewichtung der Kriterien soll wie folgt aussehen:

- Höhe des angegebenen Kaufpreises: 80 %,
- ergänzendes Nutzungskonzept: 20 %
Art und Qualität einer die Hotelnutzung ergänzende innenstadtrelevante Nutzung (höherwertiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) sowie Aufwertung der oberzentralen Funktionen der Stadt / Adressenbildung.

Die einzelnen Zuschlagskriterien werden durch Vergabe von Punkten, in Abhängigkeit von den Kriterien, auf einer Skala von maximal 100 Punkten bewertet.

Im Kaufvertrag könnte lediglich eine allgemeine (nicht klagbare) Bauverpflichtung vereinbart werden, die durch ein Wiederkaufsrecht gesichert werden könnte. Eine Abwicklung wäre innerhalb von vier bis fünf Monaten denkbar (notwendig sind Magistrats- und Gesellschafterbeschluss).

Sobald das laufende Verfahren beendet worden ist, steht das Objekt Nordseehotel dem Markt wieder zum Kauf zur Verfügung. Angesichts der Tatsache, dass alle schriftlich eingegangenen Angebote im Ergebnis letztlich unter dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert geblieben sind und ein Direktverkauf aufgrund haushalts- und beihilferechtlicher Bestimmungen grundsätzlich nicht unter dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert möglich ist, wird vorgeschlagen, eine öffentliche Ausschreibung zum Höchstgebot für das leerstehende Gebäude einschließlich Grundstück durchzuführen. Die Teilnahme an der öffentlichen Ausschreibung ist mit der Auflage einer Hotelnutzung und der Verpflichtung verbunden, einen Entwurfswettbewerb von ArchitektInnen in Anlehnung an die „Bremer Erklärung“ (drei ArchitektInnen) durchzuführen. Im Zuge der öffentlichen Ausschreibung wird die BIS entsprechende Akquisitionsunterlagen zur Verfügung stellen, die zugleich über die relevanten qualitativen Vergabekriterien und deren Gewichtung informiert. Zugleich wird die BIS eine Begehung der Immobilie ermöglichen.

Der Käufer bzw. Investor, der die höchste Punktzahl aus Kaufpreis und Nutzungskonzept, bestehend aus der geforderten Hotelnutzung und möglichen Nachnutzungen, erzielt und bereit ist, einen Architektenwettbewerb im Rahmen eines beschränkten Verfahrens mit mindestens drei ArchitektInnen durchzuführen, soll den Gremien der Stadt Bremerhaven in einer entsprechende Beschlussvorlage zur Veräußerung zu gegebener Zeit unter Einbeziehung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs vorgelegt werden. Die Stadt Bremerhaven wird sodann dem Verkauf zustimmen, sofern alle weiteren Voraussetzungen für die Grundstücksveräußerung vorliegen.

Im Verhältnis des Bauvolumens erscheint eine Jury aus insgesamt acht Mitgliedern angemessen. Die Jury sollte sich wie folgt zusammensetzen:

- drei Fachleute (Voraussetzung ist die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder des Gestaltungsbeirates), 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 (Fraktionsvorsitzende der SPD und der GRÜNEN bzw. deren baupolitische SprecherInnen);
- zwei Jurymitglieder aus der Verwaltung (Referat für Wirtschaft und Baudezernat).

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.

Bisherige und zukünftige Leestandskosten:

Für das Gebäude sind seit der Schließung des Hotelbetriebes zum 31.12.2006 Kosten in Höhe von 1.725.106,44 € (Stand: 31.12.2011) angefallen.

Bis zu einer Veräußerung sind von der BIS weiterhin jährlich Betriebs-, Zins- und Tilgungskosten in Höhe von rd. 280.000 € (200.300 € Tilgung, 18.300 € Zinsen und 61.400 € Unterhaltung des Gebäudes) aufzubringen, deshalb sollen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

1. Abschaltung der Heizungsanlage, um Unterhaltungskosten zu reduzieren;
2. Da seit dem Auszug des Unternehmens Winkel Wohnideen als letztem Mieter das Gebäude endgültig leer steht und Vandalismus gerade an den Wochenenden ein Thema für das Objekt ist, sollen im Sinne einer Minimalversorgung die bisher täglichen Kontrollgänge am Donnerstag, Samstag und Montag aufrechterhalten werden;
3. In Anhängigkeit vom Erfolg der öffentlichen Ausschreibung in den kommenden vier bis fünf Monaten sollen zumindest einmal im Monat die Schaufenster im Erdgeschoss gereinigt werden, um keinen öffentlich wirksamen verschmutzten Eindruck zu erzeugen.

Die BIS wird entsprechend der Beschlüsse aus 2003 und 2005 von allen Kosten und Risiken freigestellt (Magistratsbeschluss vom 18.06.2003, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.2003 und Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 27.04.2005).

C Alternativen

Das Verhandlungsverfahren hat gezeigt, dass aus Sicht der InteressentInnen die Kosten der Entsorgung der im Gebäude oder auf dem Grundstück befindlichen Schadstoffe ein wirtschaftliches Risiko darstellen. Ein Rückbau der Immobilie könnte dazu führen, dass ein Verkauf des Objektes als frei geräumtes Grundstück zu besseren Bedingungen getätigt werden kann.

Die Kosten für den Rückbau der Immobilie und die Entsorgung der Gebäudeschadstoffe belaufen sich gemäß vorliegender Kostenschätzung auf ca. 300.000 € netto. Von diesen Kosten müsste die BIS bei einer Durchführung entsprechend der Beschlüsse aus 2003 und 2005 freigestellt werden. Der Aufwand wäre nach einer Veräußerung aus dem Erlös gedeckt.

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 bzw. Investoren.

Für das Gebäude sind seit der Schließung des Hotelbetriebes zum 31.12.2006 Kosten in Höhe von 1.725.106,44 € (Stand: 31.12.2011) angefallen. Bis zu einer Veräußerung fallen jährlich von der BIS aufzubringenden Betriebs-, Zins- und Tilgungskosten in Höhe von 283.000 € (192.600 € Tilgung, 26.000 € Zinsen und 65.000 € Unterhaltung des Gebäudes) an.

Das Abschalten der Heizungsanlage sowie die Reduzierung der bisher täglich regelmäßig durchgeführten Kontrollgänge am Objekt sollen dazu beitragen, die Unterhaltungskosten zu reduzieren. In Abhängigkeit vom weiteren zeitlichen Verlauf der Verkaufsbemühungen sollen zumindest einmal im Monat die Schaufenster im Erdgeschoss gereinigt werden, um keinen öffentlich wirksamen verschmutzten Eindruck zu erzeugen.

Für personalwirtschaftliche und klimaschutzzielrelevante Auswirkungen sowie eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

E Beteiligung / Abstimmung

BIS.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeit geeignet und wird über das zentrale elektronische Informationsregister der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat stimmt der formalen Aufhebung des laufenden Vergabeverfahrens (Bieterwettbewerb) und der Information aller Verfahrensbeteiligten zu.

Der Magistrat beschließt, dass aufgrund der exponierten Lage des Objektes bzw. Grundstückes in der Innenstadt und vor dem Hintergrund seiner Beschlussfassung vom 18.01.2012 (Vorlage Nr. I/260/2011) eine Veräußerung des ehemaligen Nordseehotels mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbes im Rahmen eines beschränkten Verfahrens mit mindestens drei ArchitektInnen verbunden wird.

Der Magistrat fordert die BIS auf, eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen, um einen Käufer bzw. Investor zu finden, der gegen Höchstgebot und auf der Grundlage einer Hotelnutzung sowie eines qualitativ zu bewertenden Nutzungskonzeptes bereit ist, auf eigene Kosten einen Architektenwettbewerb im Rahmen eines beschränkten Verfahrens mit mindestens drei ArchitektInnen durchzuführen oder das Gebäude in der Funktion als Hotelbetrieb zu sanieren und weiter zu betreiben.

Der Magistrat beschließt, zu gegebener Zeit unter Einbeziehung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs dem Verkauf zuzustimmen, sofern alle weiteren Voraussetzungen für die Grundstücksveräußerung vorliegen (Beschlussvorlage zur Veräußerung).

Dem Magistrat wird eine entsprechende Beschlussvorlage zur Veräußerung zu gegebener Zeit unter Einbeziehung der Ergebnisse des Architektenwettbewerbes vorgelegt. Der Magistrat wird sodann dem Verkauf zustimmen, sofern alle weiteren Voraussetzungen für die Grundstücksveräußerung vorliegen.

Der Magistrat stimmt der Abschaltung der Heizungsanlage sowie der Einschränkung der bisher täglichen Kontrollgänge im Sinne einer Minimalversorgung auf Donnerstag, Samstag und Montag durch die BIS zu, um die Unterhaltungskosten zu reduzieren.

Der Magistrat stimmt zu, dass bis zur Entscheidung über eine Veräußerung der Immobilie einmal im Monat die Schaufenster im Erdgeschoss gereinigt werden, um keinen öffentlich wirksamen verschmutzten Eindruck zu erzeugen.

Der Magistrat nimmt zur Kenntnis, dass seit der Schließung des Hotelbetriebes (31.12.2006) Kosten in Höhe von 1.725.106,44 € (Stand: 31.12.2011) angefallen sind.

Der Magistrat nimmt ebenfalls zur Kenntnis, dass bis zu einer Veränderung jährlich von der BIS aufzubringende Betriebs- Zins- und Tilgungskosten in Höhe von 283.000 € anfallen.

Die BIS wird entsprechend der Beschlüsse aus 2003 und 2005 von allen Kosten und Risiken freigestellt (Magistratsbeschluss vom 18.06.2003, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.07.2003 und Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 27.04.2005).

Grantz
Oberbürgermeister