

Vorlage Nr.I/ 283/2012
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 5

Verfahren zur Veräußerung des ehemaligen Nordsee Hotel (Hotel Naber)

A Problem

Alle bisherigen Bemühungen zur Veräußerung des im Eigentum der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) befindlichen ehemaligen Hotel Naber sind bisher erfolglos geblieben bzw. es konnte keine Zustimmung der entscheidenden Gremien hinsichtlich einer Veräußerung herbeigeführt werden.

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven hat sich letztmalig in seiner Sitzung am 11.07.2012 (Vorlage I/117/2012 NF) mit dem Status und dem weiteren Vorgehen zur Veräußerung des ehemaligen Nordseehotels befasst. Im Ergebnis beschloss der Magistrat, das laufende Vergabeverfahren (Bieterwettbewerb) formal aufzuheben und alle Verfahrensbeteiligten zu informieren. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass aufgrund der exponierten Innenstadtlage des Objektes bzw. Grundstückes und vor dem Hintergrund seiner Beschlussfassung vom 18.01.2012 (Magistratsvorlage I/260/2011 NF) eine Veräußerung mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbes im Rahmen eines beschränkten Verfahrens mit mindestens drei ArchitektInnen verbunden wird. Die BIS wurde aufgefordert, 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 Beschluss hat eine Diskussion ausgelöst, die sich insbesondere mit der ausschließlichen Nutzungsaufgabe als Hotel befasst hat. Es wird daher jetzt angeregt, auch andere Nutzungsarten bei der erneuten Ausschreibung zuzulassen, um einen größeren potentiellen Bieterkreis zu erreichen. In der Bewertung der Gebote wird eine vorgesehene Hotelnutzung entsprechend durch eine höhere Punktzahl berücksichtigt werden.

Da durch den Magistratsbeschluss auch die Möglichkeit eingeräumt wird, das Bestandsgebäude zu sanieren, wird in das Ausschreibungsverfahren die Durchführung eines beschränkten Entwurfsverfahrens „Fassade“ aufgenommen.

B Lösung

Das Ausschreibungsverfahren soll wie folgt ausgestaltet werden:

1. Alle Verfahrensbeteiligten werden schriftlich über die formale Aufhebung des laufenden Vergabeverfahrens informiert (Anlage 1).
2. Auf der Homepage der BIS und in den folgenden Medien (teilweise in Kombination mit dem Internet) soll am 12.01.2013 eine Anzeige (Anlage 2) geschaltet werden, die das bebaute Grundstück des ehemaligen „Nordsee Hotel“ zum Kauf anbietet:
 - Nordsee-Zeitung,
 - Weser Kurier,
 - Welt am Sonntag,
 - Immobilien Zeitung,

- Allgemeine Hotel- und Gastronomie Zeitung.
3. Jeder Interessent erhält schriftlich (Anlage 3) im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung folgendes Material:
- Aufforderung zur Angebotsabgabe,
 - Exposé auf digitalem Datenträger (CD-ROM),
 - einzureichendes Angebotsschreiben für verbindliches Angebot.

Für eine Objektbesichtigung ist eine Terminabstimmung erforderlich.

4. Aus der Aufforderung zur Angebotsabgabe (Anlage 4) sowie dem einzureichenden Angebotsschreiben für das verbindliche Angebot (Anlage 5) wird ersichtlich, dass die Grundstücksveräußerung im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gegen Höchstgebot unter Berücksichtigung der Nutzung erfolgt. Der Käufer muss dabei bereit sein, einen beschränkten Architektenwettbewerb mit mindestens fünf ArchitektInnen durchzuführen.

Für die Durchführung eines unbürokratischen und bauherrenfreundlichen Architektenwettbewerbes im Sinne der sog. Bremer Erklärung sowie im Verhältnis des Bauvolumens soll sich die Jury 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 (Wirtschaftsdezernent und Baudezernent),
- ein/e Vertreter/in der Eigentümerin BIS als Jurymitglied.

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.

5. Über die Höhe des angegebenen Kaufpreises hinaus ist das Nutzungs- und Bebauungskonzept als Kriterium für die Vergabeentscheidung relevant. Diese endgültige Auswahlentscheidung wird nach folgenden Kriterien getroffen:
- Höhe des angegebenen Kaufpreises: 70 %,
 - Nutzungs- und Bebauungskonzept: 30 %.

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

Der Käufer bzw. Investor, der die höchste Punktzahl aus Kaufpreis sowie Nutzungs- und Bebauungskonzept erzielt und bereit ist, einen Architektenwettbewerb im Rahmen eines beschränkten Verfahrens mit mindestens fünf 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.

C Alternativen

Es erfolgt keine Ausschreibung, das Gebäude steht weiterhin leer und es fallen Betriebskosten an.

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Durchführung der Architektenwettbewerbe erfolgt auf Kosten der Käufer bzw. Investoren.

Für personalwirtschaftliche 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

Nach Vortrag von Stadtrat Parpart beschließt der Magistrat in **Abänderung** des **Beschlussvorschlages** wie folgt:

Der Magistrat stimmt der vorgeschlagenen Ausgestaltung des Ausschreibungsverfahrens zu und fordert die BIS auf, vom **15.02. bis 11.05.2013** die öffentliche Ausschreibung durchzuführen, um einen Käufer bzw. Investor zu finden, der gegen Höchstgebot und auf Grundlage eines qualitativ zu bewertenden Nutzungs- und Baukonzeptes bereit ist, einen Architektenwettbewerb im Rahmen eines beschränkten Verfahrens mit mindestens drei ArchitektInnen durchzuführen. **Die der Vorlage beigefügten Anlagen sind dem Beschluss entsprechend anzupassen.**

Grantz

Oberbürgermeister

Anlage 1: Schreiben "Beendigung des Bieterwettbewerbes Nordsee Hotel"

Anlage 2: Anzeige auf Homepage

Anlage 3: Schreiben "Öffentliche Ausschreibung Nordsee Hotel"

Anlage 4: Aufforderung zur Angebotsabgabe

Anlage 5: Verbindliches Angebot