

Vorlage Nr. I/104/2013  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 0

## **Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses am Standort Weserstraße (B 6) / Frederikshavner Straße (B 71)**

**hier: Sachstandsbericht**

### **A Problem**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.01.2013 folgende Beschlüsse gefasst:

„1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven begrüßt die Standortentscheidung seitens IKEA für die Ansiedlung eines Möbelhauses im Bereich Weserstr. (B 6) / Frederikshavner Str. (B 71) und beauftragt die BIS, die weitergehenden Verhandlungen zu führen und die Umsetzung zu begleiten.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die BIS, die Verhandlungen mit der BIMA betreffend die für die Ansiedlung von IKEA einschließlich eine für Kompensation benötigte Fläche im Bereich Wulsdorf, B 71 / Weserstr., Gemarkung Wulsdorf, Flur 50, bestehend aus den Flurstücken 8, 9, 10, 11 und 45/3 in der Gesamtgröße von ca. maximal 85.000 m<sup>2</sup> zum Kaufpreis von maximal 25 €/m<sup>2</sup>, mithin bei einer angenommenen Größe von 85.000 m<sup>2</sup> maximal 2.125.000 € zzgl. Erwerbsnebenkosten, weiter zu führen.

3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Ankauf der Fläche an der Weserstraße / Frederikshavner Straße (B 6 / B 71), Gemarkung Wulsdorf, Flur 50, bestehend aus den Flurstücken 8, 9, 10, 11 und 45/3 mit einer Größe von maximal 85.000 m<sup>2</sup> von der BIMA zu einem Preis von maximal 25 €/m<sup>2</sup> in ihrem gegenwärtigen Zustand. Die seitens der BIMA bestehenden Verpflichtungen werden von der Stadt Bremerhaven übernommen. Der Kaufvertrag ist unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses eines wirksamen Kaufvertrages zwischen der Stadt Bremerhaven und IKEA abzuschließen. Vor Abschluss des Vertrages ist ein gesonderter Beschluss durch den Magistrat erforderlich.

4. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die BIS, die zum jetzigen Zeitpunkt notwendigen (Teil-)Planungen für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen in der Rohrniederung und auf der Luneplate in Auftrag zu geben. Die Finanzierung dieser Planungskosten ist von der BIS aus den treuhänderisch verwalteten Grundstückserlösen vorzufinanzieren und später aus dem Käuferlös zu refinanzieren.

5. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die BIS mit der weiteren Verhandlungsführung mit den Naturschutzverbänden, insbesondere GNUU, BUND und NABU, unter Beteiligung der bereits eingeschalteten Rechtsanwalts-Sozietät Ganten Hünecke Bieniek & Partner in Bremen mit dem Ziel des Abschlusses einer einvernehmlichen, rechtssicheren Vereinbarung zwischen den klageberechtigten Naturschutzverbänden und der Stadt Bremerhaven über die erforderliche Bereitstellung und Kompensation der benötigten Flächenäquivalente durch die Stadt Bremerhaven sowie den Verzicht auf Klagen und Einreden oder Behinderungen im laufenden Bauleitplanverfahren durch die Naturschutzverbände. Der Magistrat beauftragt die BIS, für die zwischen der Stadt Bremerhaven, dem GNUU und dem Senator für Bau und Umwelt bestehende außergerichtliche Vereinbarung vom Januar 2000 einen Änderungsvorschlag vorzulegen.

6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die BIS, die An- und Verkaufsverhandlungen

*mit der BIMA und IKEA mit dem Ziel zu führen, dass sämtliche von der Stadt bzw. BIS aufzuwendenden finanziellen Mittel aus dem Verkaufspreis refinanziert werden können, so dass kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf aus Haushaltsmitteln der Stadt Bremerhaven notwendig wird. Dies gilt ausdrücklich nicht für einen finanziellen Ausgleich der seitens der Stadt (unentgeltlich) für die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellenden Flächen auf der Luneplate.*

*7. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Stadt Bremerhaven die BIS von allen unumgänglichen Risiken und Kosten, die ihr im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsvorhaben an dem genannten Standort entstehen, freihält.“*

## **B Lösung**

Der Sachstand zu den Punkten 2 bis 6 stellt sich wie folgt dar:

### **Punkt 2:**

Mit Schreiben vom 08.04.2013 wurde der BIS ein Kaufpreis in Höhe von 17,00 €/m<sup>2</sup> für die benötigten 63.000 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses übermittelt. Aufgrund der vorangegangenen Verhandlungen zwischen BIMA und BIS und den dabei bestehenden Kaufpreisansätzen in Höhe von 15,00 €/m<sup>2</sup> (BIS) – 25,00 €/m<sup>2</sup> (BIMA) ist der nunmehr genannte Kaufpreis in Höhe von 17,00 €/m<sup>2</sup> als wirtschaftlich tragfähige Verhandlungslösung zu akzeptieren. Entsprechend ist die BIS zu beauftragen, einen Grundstückskaufvertrag mit der BIMA über 63.000 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 17,00 €/m<sup>2</sup> zeitnah abzuschließen. Der Vertrag ist vorbehaltlich der Zustimmung der Naturschutzverbände zur zwischenzeitlich ausgearbeiteten Vereinbarung vorbehaltlich der Sicherung und Übertragung der östlich angrenzenden Flächen bzw. Teilflächen der Rohrniederung in eine fachlich und wirtschaftlich kompetente Stiftung sowie vorbehaltlich der Vorlage und rechtswirksamen Beschlussfassung des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 444 der Stadt Bremerhaven abzuschließen.

### **Punkt 3:**

Im Zuge der weiteren Planungen und in Abstimmung mit IKEA sowie den Naturschutzverbänden wurde die durch das IKEA-Einrichtungshaus beanspruchte Fläche von 85.000 m<sup>2</sup> auf 63.000 m<sup>2</sup> reduziert. Der ursprünglich zum Plankonzept nördlich angrenzende Grünstreifen entlang der Rohr mit einer Fläche von ca. 22.000 m<sup>2</sup> verbleibt zunächst im Eigentum der BIMA und soll wie die östlich angrenzenden Grundstücke an eine Stiftung zur Pflege von Natur und Landschaft sowie in Teilen zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

### **Punkt 4:**

Im Zuge der weiteren Planung wurden für die Bemessung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Abstimmung mit den Natur- und Wasserverbänden folgende Fachgutachten für den Untersuchungsraum in der Rohrniederung beauftragt:

- Bodenfunktionsgutachten über GdFB, Kostenübernahme IKEA vom 12.03.2013;
- Hydraulische Berechnungen über Büro „agwa“, 6.206,08 € brutto vom 17.01.2013;
- LBP über Kölling-Tesch, 49.478,57 € brutto vom 17.01.2013;
- Erfassung Makrozoobenthos über KÜFOG, 2.230,20 € brutto vom 12.03.2013.

### **Punkt 5:**

Die getrennt geführten Verhandlungen mit den Umweltverbänden GNUU / Bund und dem NABU über eine rechtssichere Vereinbarung zwischen der Stadt Bremerhaven, dem Land Bremen (Umweltbehörde) und den klageberechtigten Naturschutzverbänden über die erforderliche Kompensation sowie deren spätere Pflege und Entwicklung unter Begleitung der Sozietät Ganten Hünecke Bieniek & Partner schreiten voran und sollen im Zuge der Abstimmung mit der BIMA über ein geeignetes Stiftungsmodell zur Sicherung und Übertragung der Kompensationsanfordernisse der B 71n sowie der dazu notwendigen Pflege und Entwicklung zur Ausweisung zu einem zukünftigen Naturschutzgebiet zum Abschluss gebracht werden. Aufgrund der erforderlichen getrennten Verhandlungsführung mit den unterschiedlichen Verbänden ist der ursprünglich angesetzte Kostenrahmen für Rechtsberatung bereits ausgeschöpft und wird um einen Betrag in Höhe von bis zu 20.000 € Beratungshonorar erweitert werden müssen. Die Kosten hierfür sind aus dem Kaufpreis zu refinanzieren.

Zwischenzeitlich wurde im April 2013 durch das Zusammenwirken von Stadt Bremerhaven (Stadtplanungsamt, Untere Naturschutzbehörde), Land Bremen (Oberste Naturschutzbehörde)

und der BIS ein projektverträglicher Verfahrensweg zur teilweisen Aufhebung des Status der Flächen als Landschaftsschutzgebiet eingeleitet. Die hierzu maßgeblichen Verfahrensphasen der Trägerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung verlaufen synchron zum bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 444 der Stadt Bremerhaven im Bereich der Weserstraße / Frederikshavner Straße im Zeitraum 10.06.-09.07.2013. Die jeweiligen Beschlussfassungen zum geänderten Landschaftsschutzgebiet im Senat, in der Deputation und der Bürgerschaft werden im Zeitraum November bis Dezember 2013 erwartet. Das Inkrafttreten des B-Plans Nr. 444 der Stadt Bremerhaven wird nach aktuellem Kenntnisstand im Oktober 2013 erfolgen.

Punkt 6:

Der aktuelle Finanzierungsbedarf kann erst nach Vorlage aller Gutachten, Beratungshonorare und Planungskosten sowie dem Abschluss der maßgeblichen Verhandlungen mit BIMA und IKEA sowie der finanziellen Auswirkungen der Einigung mit den Naturschutzverbänden verlässlich benannt werden. Derzeit gibt es hierzu keinen neuen Sachstand.

### **C Alternativen**

Punkt 2:

Weitere langwierige Kaufpreisverhandlungen mit der BIMA gefährden das Gesamtprojekt bzw. den angestrebten Eröffnungstermin im Herbst 2014, da das Projekt auch bei IKEA nur in einem engen vorgegebenen Zeitrahmen zur Umsetzung kommen kann.

### **D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Die BIS wird in den abschließenden Verhandlungen mit der BIMA die Fälligkeit des Kaufpreises erst nach Abschluss des Kaufvertrages mit IKEA erwirken, sodass keine Vorfinanzierung der Mittel für den Ankauf erforderlich wird. Die verausgabten Mittel werden im Zuge des weiteren Grundstücksverkaufs an IKEA aus dem noch abschließend zu verhandelnden Kaufpreis abzüglich der durch die Stadt Bremerhaven zu tragenden Aufwendungen für Kompensationsmaßnahmen sowie Planungskosten und Kosten für Rechtsberatung refinanziert.

Für personalwirtschaftliche Auswirkungen gibt es keine Anhaltspunkte.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

BIS.

### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

### **G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat nimmt den Sachstandsbericht zur Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses am Standort Weserstraße (B 6) / Frederikshavner Straße (B 71) zur Kenntnis.

Der Magistrat beauftragt die BIS, einen entsprechenden Grundstückskaufvertrag mit der BIMA über 63.000 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 17,00 €/m<sup>2</sup> zeitnah abzuschließen. Der Vertrag ist vorbehaltlich der Zustimmung der Naturschutzverbände zur zwischenzeitlich ausgearbeiteten Vereinbarung, vorbehaltlich der Sicherung und Übertragung der östlich angrenzenden Flächen bzw. Teilflächen der Rohrniederung in eine fachlich und wirtschaftlich kompetente Stiftung sowie vorbehaltlich der Vorlage und rechtswirksamen Beschlussfassung des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 444 der Stadt Bremerhaven abzuschließen.

Der Magistrat beauftragt die BIS, in den abschließenden Verhandlungen mit der BIMA die Fälligkeit des Kaufpreises erst nach Abschluss des Kaufvertrages mit IKEA zu erwirken, sodass keine Vorfinanzierung der Mittel für den Ankauf erforderlich wird. Die verausgabten Mittel werden im Zuge des weiteren Grundstücksverkaufs an IKEA aus dem noch abschließend zu verhandelnden Kaufpreis abzüglich der durch die Stadt Bremerhaven zu tragenden Aufwendungen für Kompensationsmaßnahmen sowie Planungskosten und Kosten für Rechtsberatung refinanziert.

Der Magistrat empfiehlt dem Finanz- und Wirtschaftsausschuss, einen gleichlautenden Be-

schluss zu fassen.

Grantz  
Oberbürgermeister