

**31.10.2012**

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Dr. Dirk Kühling  
361-8854

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Reinhard Viering  
361-5200

**Vorlage Nr. 18/259 - S**  
**für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit**  
**und Häfen**  
**am 7. November 2012**

**sowie**

**Vorlage Nr. 18/194-S**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und**  
**Energie (S)**  
**am 8. November 2012**

**Entwicklung Ansgariquartier**

**A. Problem**

Die Entwicklung der Bremer Innenstadt hat in den vergangenen Jahren zu einer umfassenden Attraktivitätssteigerung geführt. Private Investitionen sowie öffentliche Maßnahmen haben diesen Fortschritt bewirkt. Dennoch weist die Bremer Innenstadt hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche und der Qualität der vorhandenen Angebote deutliche Defizite auf. Die Entwicklung zusätzlicher, städtebaulich attraktiv gestalteter Einzelhandelsflächen im Bereich Ansgaritor ist deshalb ein Schwerpunkt der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik dieser Legislaturperiode.

Beide Fachdeputationen haben vor diesem Hintergrund den Auftrag an die jeweilige Verwaltung erteilt, die Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Ansgariquartiers voran zu treiben. Am 18. Februar 2010 haben die Deputationen für Bau und Verkehr sowie für Wirtschaft und Häfen hierfür die öffentlichen Anforderungen an die Entwick-

lung in Form von Leitlinien in gemeinsamer Sitzung beschlossen. Diese Leitlinien wurden interessierten Projektentwicklern vorgestellt und von diesen für grundsätzlich realisierbar gehalten. Die Leitlinien sind inzwischen Bestandteil des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 2420 vom 17. Februar 2011.

In Gesprächen mit der Eigentümerin des Lloydhofs konnte erreicht werden, dass die Eigentümerin eine gemeinsame Entwicklung ihres Objektes zusammen mit der Immobilie Parkhaus Brill betreiben möchte. Gerade diese beiden Immobilien sind von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt, da hier im Vergleich zu den Standorten Galeria Kaufhof und C&A die höchsten Verkaufsflächenzuwächse zu erzielen sind und neue „Läufe“ entstehen, die sich auch positiv auf den Bestand auswirken werden<sup>1</sup>.

Vertreter der Eigentümerin des Lloydhofes haben gemeinsam mit Vertretern der Stadtgemeinde Rahmenbedingungen vereinbart, um sich für diesen Bereich im Rahmen eines Investorenverfahrens Entwicklungsperspektiven anbieten zu lassen. Dieses Vorgehen wurde der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 07. März 2012 sowie der Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr am 08. März 2012 vorgestellt.

Im April 2012 hat die Eigentümerin des Lloydhofs erklärt, dass sie sich von dem Objekt trennen, sich nicht mehr in der Entwicklung engagieren und auch nicht in eine größere Neuentwicklung investieren möchte. Grund für diese Erklärung war ein von einem Projektentwickler bekundetes Kaufinteresse. Damit ist die Eigentümerin des Lloydhofs von dem beabsichtigten Weg einer gemeinsamen Ausschreibung abgewichen<sup>2</sup>.

Der angesprochene Projektentwickler hat sich dann Anfang Mai 2012 von seinem Vorhaben, den Lloydhof zu erwerben, zurückgezogen. Grundsätzlich hätte man mit der Eigentümerin des Lloydhofes an der Vereinbarung über eine gemeinsame Ausschreibung im Rahmen eines Investorenverfahrens weiter arbeiten können. Dabei würde jedoch das Risiko bestehen, bei einer weiteren Kaufanfrage für den Lloydhof

---

<sup>1</sup> Siehe Vorlage 17/292 –S und 17/343 S für die gemeinsame Sitzung der Deputationen für Wirtschaft und Häfen und Bau und Verkehr am 18. Februar 2010, Seite 16.

<sup>2</sup> Zum beabsichtigten Vorgehen siehe Vorlage 17/400 S für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 07.03.2012 zugeleich Vorlage 18/103 S für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 08.03.2012, Seite 4ff

erneut Zeit zu verlieren. Vor diesem Hintergrund hat der Senat am 10. Juli 2012 folgende Beschlüsse gefasst:

1. „Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr werden gebeten, die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) zu beauftragen, Verhandlungen mit der Eigentümerin der Immobilie Lloydhof über einen Ankauf der Immobilie aufzunehmen.
2. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr werden gebeten, spätestens bis zum 1.10.2012 über das Verhandlungsergebnis zu berichten und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen zu entwickeln. Dabei ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse vorzunehmen und das für Bremen mit dem Ankauf verbundene Risiko genauer zu analysieren.
3. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr werden gebeten, bis zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für das weitere Ausschreibungsverfahren des Projektes zu schaffen und dem Senat darüber zu berichten.“

Der Senat hat sich in seiner Sitzung am 23.10.2012 mit den Ergebnissen des Auftrages auseinander gesetzt (vgl. Senatsvorlage - Anlage 1) und hierzu folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Senat nimmt den Zwischenbericht über die Verhandlungen über den Ankauf der Immobilie Lloydhof, insbesondere den endverhandelten Kaufpreis in Höhe von € 23,8 Mio. (zzgl. Nebenkosten) sowie die Ausführungen zu den für das Ausschreibungsverfahren eingeleiteten Maßnahmen zur Kenntnis.
2. Der Senat nimmt die Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie die für das Projekt dargestellten Risiken zur Kenntnis.
3. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die erforderlichen Beschlussfassungen für einen Ankauf der Immobilie Lloydhof und für das weitere Verfahren inklusive der Errichtung einer Objektgesellschaft in den Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie

Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einzuholen. Die Senatorin für Finanzen wird gebeten, ggf. erforderliche Beschlussfassungen im Haushalts- und Finanzausschuss herbeizuführen.

4. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit den beteiligten Gesellschaften die Rahmenbedingungen für die erforderliche gemeinsame Projektabwicklung zu klären.

## **B. Lösung**

Den Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie werden mit der anliegenden Senatsvorlage (Anlage 1) der Stand bzgl. der Verhandlungen über den Ankauf der Immobilie Lloydhof, die Ausführungen zu den für das Ausschreibungsverfahren eingeleiteten Maßnahmen, die Wirtschaftlichkeitsanalysen und die für das Projekt dargestellten Risiken zur Kenntnis gegeben.

In der Senatsvorlage sind die weiteren Schritte der Projektentwicklung skizziert.

### **1. Beschluss über die Einrichtung einer Objektgesellschaft durch die WFB**

Die WFB wird eine Objektgesellschaft einrichten. Diese Objektgesellschaft wird mit der weiteren Projektabwicklung betraut. Die Einrichtung der Objektgesellschaft und der erforderliche Businessplan werden dem zuständigen Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **2. Ankauf des Lloydhofes durch die Objektgesellschaft**

Der Eigentümer bietet die Immobilie Lloydhof zu einem endverhandelten Kaufpreis von 23,8 Mio. € an. Zzgl. Nebenkosten besteht ein Gesamtfinanzierungsbedarf in Höhe von 25,47 Mio. €. Die einzurichtende Objektgesellschaft soll den Ankauf der Immobilie Lloydhof zu den genannten Konditionen tätigen.

### **3. Sicherstellung der Finanzierung durch eine Freihalteerklärung der Freien Hansestadt Bremen**

Die einzurichtende Objektgesellschaft erhält zur Absicherung der für den Ankauf

erforderlichen Kredite eine Freihalteerklärung der Senatorin für Finanzen. Die Vorlaufkosten, insbesondere für Ankauf, Verwaltung und Investorenausschreibung werden von der Objektgesellschaft kreditfinanziert bzw. aus den Mieterlösen getragen. Etwaige finanzielle Risiken aus dem Gesamtgeschäft, die nach Abwicklung des Projektes verbleiben, werden aus den Produktplänen 68 und 71 zu gleichen Teilen innerhalb der Eckwerte dargestellt, Einzelheiten sind im weiteren Verfahren, auch mit der Brepark, festzulegen.

#### **4. Projektabwicklung aus einer Hand und integrierte Projektsteuerung gewährleisten**

Die bisherigen Projekterfahrungen haben gezeigt, dass die weitere Projektabwicklung zwingend aus einer Hand erfolgen muss. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der Ausschreibungsvorbereitungen die Eckpunkte für die mögliche Mitveräußerung des Brepark-Parkhauses verbindlich fixiert (z.B. durch eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Brepark und der einzurichtenden Objektgesellschaft). Einzelheiten werden weiterhin in einer Staatsrätelenkungsgruppe (SWH, SBUV, SF, SK) festgelegt und in einer entsprechenden Arbeitsgruppe der Ressorts unter Einbindung der einzurichtenden Objektgesellschaft und der Brepark vorbereitet.

Die Projektsteuerung liegt bei der einzurichtenden Objektgesellschaft.

#### **Regionalwirtschaftliche Betrachtung**

Die im Rahmen der Erstellung der Senatsvorlage vorgenommene regionalwirtschaftliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass das Projekt zu einer steigenden Zentralität der Innenstadt und damit zu positiven Arbeitsplatz-, Besucher- und Umsatzzahlen führt. Dies führt zu deutlich positiven Effekten vor und nach Länderfinanzausgleich.

Das Formblatt „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung-Übersicht“ ist als Anlage 2 beigefügt.

#### **Beirätebefassung**

Gem. der „Richtlinie über die Zusammenarbeit mit den Beiräten und Ortsämtern in Grundstücksangelegenheiten“ sind die Beiräte bei Grundstücksangelegenheiten von öffentlichem Interesse zu beteiligen. Dem Beirat Mitte sind daher der Entwurf der Deputationsvorlage und die Senatsvorlage mit der Bitte um eine zeitnahe Stellung-

nahme zugesandt worden. Die Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (am 28.11.2012) und für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (am 6.12.2012) werden sich in den jeweiligen Sitzungen mit dem Ergebnis des Abstimmungsverfahrens befassen. Für die Sitzungen sind derzeit folgende Beschlussfassungen vorgesehen.

### **Vorgesehener Beschlussvorschlag für die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 28.11.2012**

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt die Senatsvorlage vom 23.10.2012 zur Entwicklung des Ansgariquartiers und die hierin betrachteten Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie die für das Projekt dargestellten Risiken und deren anteilige Übernahme zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt zur Kenntnis, dass die WFB zur Abwicklung des Immobiliengeschäftes eine Objektgesellschaft als 100%ige Tochter einrichten wird.
3. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen stimmt dem Ankauf des Grundstückes Lloydhof zu dem endverhandelten Kaufpreis in Höhe von € 25,47 Mio. (Gesamtfinanzierungsbedarf einschl. Nebenkosten) durch die Objektgesellschaft zu.
4. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen über die Senatorin für Finanzen die Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zum Ankauf des Grundstückes Lloydhof und zur Gründung der Objektgesellschaft einzuholen. Sie bittet die Senatorin für Finanzen, der einzurichtenden Objektgesellschaft eine Freihalteerklärung zur Absicherung der für den Ankauf des Grundstücks erforderlichen Kredite zu erteilen.
5. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, den für die Einrichtung der Objektgesellschaft erforderlichen Businessplan aufzustellen und diesen über die Senatorin für Finanzen an den zuständigen Haushalts- und Finanzausschuss im Rahmen der Beschlussfassung zu 4. zuzuleiten.
6. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen im Rahmen der gemeinsamen Projektsteuerung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Rahmenbedingungen für die er-

forderliche gemeinsame Projektabwicklung mit der einzurichtenden Objektgesellschaft und der Brepark zu klären.

7. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen erwartet auf der Grundlage des Teilnahmewettbewerbes einen ersten Zwischenbericht nach Eingang und Bewertung der indikativen Angebote (Stufe 1 des Wettbewerbsverfahrens) und einen weiteren Zwischenbericht auf der Grundlage der verbindlichen Angebote (Stufe 2 des Wettbewerbsverfahrens).

### **Vorgesehener Beschlussvorschlag für die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 06.12.2012**

1. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt die Senatsvorlage vom 23.10.2012 zur Entwicklung des Ansgariquartiers und die hierin betrachteten Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie die für das Projekt dargestellten Risiken und deren anteilige Übernahme zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt zur Kenntnis, dass die WFB zur Abwicklung des Immobiliengeschäftes eine Objektgesellschaft als 100%ige Tochter einrichten wird.
3. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Ankauf des Grundstückes Lloydhof zu dem endverhandelten Kaufpreis in Höhe von € 25,47 Mio. (Gesamtfinanzierungsbedarf einschl. Nebenkosten) durch die Objektgesellschaft zu.
4. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, die einzurichtende Objektgesellschaft mit dem Zwischenerwerb der Immobilie Lloydhof nach Zustimmung durch den Haushalts- und Finanzausschuss zu beauftragen.
5. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen der gemeinsamen Projektsteuerung mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen die Rahmenbedingungen für die erforderliche gemeinsame Projektabwicklung mit der einzurichtenden Objektgesellschaft und der Brepark zu klären.
6. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie erwartet auf der Grundlage des Teilnahmewettbewerbes einen ersten Zwischenbericht nach Eingang und Bewertung der indikativen Angebote (Stufe 1

des Wettbewerbsverfahrens) und einen weiteren Zwischenbericht auf der Grundlage der verbindlichen Angebote (Stufe 2 des Wettbewerbsverfahrens).

### **C. Gender-Prüfung**

Es liegen keine Informationen darüber vor, dass eine Gender-Relevanz gegeben sein könnte, da die angestrebte Entwicklung im Ansgariquartier gleichermaßen alle Bevölkerungsgruppen betrifft.

Die Sachdarstellung hat keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen. In der Projektumsetzung wird es darauf ankommen, diese so auszugestalten, dass die Belange von Frauen und Männern gleichermaßen berücksichtigt werden.

### **D. Negative Mittelstandsbetroffenheit**

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

### **E. Beschlussvorschlag**

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den aktuellen Sachstand zur Entwicklung des Ansgariquartiers zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt den aktuellen Sachstand zur Entwicklung des Ansgariquartiers zur Kenntnis.

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

18.10.2012

Dr. Dirk Kühling

Reinhard Viering

Vorlage für die Sitzung des Senats am 23.10.2012

### **Entwicklung Ansgariquartier**

#### **A. Problem**

Die Projektentwicklung im Ansgariquartier hat eine besondere wirtschaftsstrukturelle und städtebauliche Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt und das Oberzentrum Bremen. Seit Verabschiedung der Rahmenplanung im Februar 2010 ist es nicht gelungen, durch Kooperation mit den privaten Grundstückseigentümern das Projekt voranzubringen. Aus diesem Grund hat sich der Senat in seiner Sitzung am 10.07.2012 mit dem aktuellen Stand des Projektes befasst. Angesichts der Bedeutung der Projektentwicklung für die Stadt wurde entschieden, dass auf der Grundlage der beschlossenen Leitlinien für die Quartiersentwicklung und der Bewertung der aufgezeigten Handlungsoptionen ein Erwerb des Objektes Lloydhof durch die WFB im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen weiter geprüft werden soll. So kann seitens der Stadt eine aktive Rolle bei der Projektentwicklung eingenommen werden. Konkret sind dazu folgende Beschlüsse gefasst worden:

1. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr werden gebeten, die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) zu beauftragen, Verhandlungen mit der Eigentümerin der Immobilie Lloydhof über einen Ankauf der Immobilie aufzunehmen.
2. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr werden gebeten, spätestens bis zum 01.10.2012 über das Verhandlungsergebnis zu berichten und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen zu entwickeln. Dabei ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse vorzunehmen und das für Bremen mit dem Ankauf verbundene Risiko genauer zu analysieren.
3. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr werden gebeten, bis zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für das weitere Ausschreibungsverfahren des Projektes zu schaffen und dem Senat darüber zu berichten.

## B. Lösung

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr geben nachfolgend den Zwischenbericht über die Verhandlungen mit der Eigentümerin des Lloydhofes sowie der bisherigen Analysen der Wirtschaftlichkeit und des für Bremen mit dem Ankauf verbundenen Risikos.

### 1. Verhandlungen

Die WFB hat im Auftrag des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr Verhandlungen mit der Eigentümerin des Lloydhofes aufgenommen. Der WFB wurde dabei umfangreiches Material über den Lloydhof, wie Mietverträge, Bestandspläne etc., übergeben. Aus diesen Unterlagen ist die derzeitige wirtschaftliche Situation des Objektes zu entnehmen.

Das Ergebnis der weiteren Verhandlungen ist insoweit zusammenzufassen, dass die Eigentümerin des Lloydhofes grundsätzlich bereit ist, das Objekt an Bremen zu veräußern. Da sich in der Eigentümergesellschaft auch weitere Objekte befinden, wird ein Share-Deal ausgeschlossen. Daher steht nur der Ankauf der Immobilie zur Diskussion. Vor dem Hintergrund des Einstandspreises und der Entwicklungserwartung erwartet die Eigentümerin einen Kaufpreis von € 23,8 Mio.. Unter diesem Preis ist die Eigentümerin angabegemäß nicht bereit, das Objekt zu veräußern. Insoweit ist der Kaufpreis als endverhandelt anzusehen.

### 2. Wertermittlung des BREPARK-Grundstückes

Die BREPARK hat für die Immobilie Parkhaus am Brill ein Wertgutachten durch die FIDES erstellen lassen. Es besteht die Absicht, dieses Wertgutachten aktualisieren zu lassen, wenn es im Rahmen der Ausschreibung tatsächlich zu einem Verkauf des Parkhausgrundstücks kommt.

### 3. Wirtschaftlichkeitsanalyse

Zur Analyse der Wirtschaftlichkeit ist insbesondere interessant, ob eine vorgesehene Immobilienentwicklung am Standort Ansgariquartier rentabel entwickelt werden kann. Aus diesem Grund wurde die Activ Consult Real Estate GmbH (ACRE), Frankfurt, die auch die Entwicklungsplanungen in 2009 begleitet hat, gebeten, eine Wirtschaftlichkeitskalkulation für eine skizzierte Einzelhandelsentwicklung für die beiden Immobilien Lloydhof und Parkhaus am Brill vorzunehmen, insbesondere mit Angaben zu einem auskömmlichen Bodenwert (Residuum).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ACRE ein Residuum für den Grunderwerb in Höhe von ca. € 39,2 Mio. (Mittelwert) für nachhaltig erzielbar hält. Das Residuum wäre der Betrag, den ein Entwickler bei der angenommenen skizzierten Planung für den Ankauf der zur Umsetzung der skizzierten Planung notwendigen Immobilien, insbesondere des Lloydhofes und des Parkhauses am Brill, einsetzen könnte, um ein nachhaltig rentables Objekt zu entwickeln.

Der aufgezeigte Mittelwert von € 39,2 Mio. variiert je nach Annahmen zu Entwickler-Gewinn und unterstelltem Mietniveau. Bei einem Mietniveau von +5% gegenüber der als nachhaltig bewerteten Variante und einem Entwickler gewinn von 5% wie in der Nachhaltigkeitsvariante beträgt das Residuum € 54,3 Mio.. Bei einem Mietniveau von -5% und einem wesentlich höheren Entwicklergewinn von 10% im Vergleich zur Nachhaltigkeitsvariante würde das Residuum € 23,9 Mio. betragen.

Die zugrunde gelegten Annahmen leiten sich ab aus konkreten Objekterfahrungen bei ACRE, berücksichtigen die Bremer Gegebenheiten und sind von der begleitenden Arbeitsgruppe der Ressorts, der BREPARK und der WFB für plausibel befunden worden. Um die Validität der erzielten Ergebnisse darüber hinaus weiter abzusichern, wurde ergänzend die KPMG AG beauftragt, die Residualwertberechnung einschließlich der Bewertungsgrundlagen auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass sich die von der ACRE zu Grunde gelegten Parameter weitgehend im plausiblen Bereich bewegen. KPMG hat lediglich bei einzelnen Parametern geringfügig pessimistischere oder optimistischere Annahmen getroffen. Die Prüfung der rechnerischen Richtigkeit durch die KPMG bestätigt zudem die korrekte Umsetzung der Bewertungsmethodik. Zusammenfassend erscheint der KPMG das abgeleitete Residuum nachvollziehbar.

#### 4. Regionalwirtschaftliche Analyse

Ergänzend zur Residualwertberechnung wurde eine Beurteilung der regionalwirtschaftlichen Effekte auf der Grundlage der standardisierten Bewertung durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

In der regionalwirtschaftlichen Betrachtung dieses Projektes ist zwischen Einmaleffekten aufgrund von Planungs- und Bautätigkeit sowie dauerhaften Effekten, bedingt durch den Betrieb der Anlage zu unterscheiden<sup>1</sup>. Für den Betrieb ist auf die zusätzlichen, neuen Effekte abzustellen.

In der Planungs- und Bauphase werden mit rd.110 Mio. € Bau- und Planungskosten (ohne Finanzierungskosten und Kosten für Unvorhergesehenes) zahlreiche Dienstleistungs- und Bauunternehmen tätig und sichern in dieser Zeit durch eine Auslastung der vorhandenen Kapazitäten ihre Arbeitsplätze. Nach den Vorgaben der Senatorin für Finanzen ist mit 9,6 Arbeitsplätzen/a pro eine Million Euro Endnachfrage im Hoch- und Tiefbau zu rechnen, so dass sich 1.056 gesicherte Arbeitsplätze infolge der Planungs- und Bautätigkeit ergeben. Darüber hinaus profitieren auch die zuliefernden Unternehmen und deren Beschäftigte von dem Projekt, was nach den Vorgaben der Senatorin für Finanzen mit einem Multiplikator von 1,4 berücksichtigt wird. Insgesamt ergeben sich somit

---

<sup>1</sup> Da die Wohnungen derzeit fast vollständig bewohnt sind, ist davon auszugehen, dass bei Neuerrichtung (1028 qm Wohnmietfäche) zwar ein Ersatz geschaffen wird, nicht aber Neubürger hinzu gewonnen werden können, so dass die Einmal- nicht aber die dauerhaften Effekte zu berücksichtigen sind. Für die Brepark wird angenommen, dass sie auch zukünftig die Parkplätze betreibt und nicht schlechter gestellt wird als aktuell. Daher ist sie bei der Fiskal Betrachtung nicht einzubeziehen.

1.478 Arbeitsplätze in der Planungs- und Bauphase.

Die dauerhafte Auslastung der Einzelhandels- und Büroflächen sichert nachhaltig die Existenz der dort tätigen Beschäftigten. Für das Projekt wird mit 25.217 qm Mietfläche im Einzelhandel gerechnet. Im Bestand gibt es aktuell 3.100 qm Mietfläche, wovon tatsächlich 1.300 qm vermietet sind. Es ist somit von einem tatsächlichen Zuwachs von rd. 23.917 qm an Einzelhandelsmietfläche auszugehen, was unter Abzug von 30% Flächen für Lagerräume, Sozialräume, Flure etc. in etwa einer Verkaufsfläche von 16.740 qm entspricht. Bei einem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche und Jahr im Textileinzelhandel von um die 3.400 € ergibt sich ein Jahresumsatz von rd. 56,9 Mio. €<sup>2</sup>. Bei einem Umsatz von rd. 84.000 € pro beschäftigte Person und Jahr<sup>3</sup> ergeben sich rechnerisch rd. 677 Arbeitsplätze.

Hinzu kommen rund 1.930 qm an Büromietfläche, was bei rd. 30 qm pro Arbeitsplatz weiteren 64 Arbeitsplätzen entspricht. Im aktuellen Bestand wird die Immobilie durch den SUBV genutzt. Bei einer Realisierung des Projektes würden diese bestehenden Arbeitsplätze innerhalb Bremens verlagert werden.

In der Summe ist daher dauerhaft mit knapp 741 neuen, zusätzlichen Arbeitsplätzen zu rechnen. Einschließlich des Multiplikatoreffektes von 1,4 ergeben sich somit insgesamt rd. 1.037 zusätzliche dauerhafte Arbeitsplätze, die für eine Fiskalbewertung zu berücksichtigen sind.

Nach den Vorgaben der Senatorin für Finanzen beträgt der Fiskaleffekt pro Arbeitsplatz nach Länderfinanzausgleich € 881 und vor LFA € 3.414. Die Vorgaben für Hochbau bezogene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen rechnen mit einem Zeitraum von 20 bis 30 Jahren.

---

<sup>2</sup> Annahmen nach: Junker und Kruse, „Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“.

<sup>3</sup> Nach Daten aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung Handel, Gastgewerbe und Verkehr. (Statistisches Landesamt: Stadt Bremen Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung 2009 sowie Statistisches Jahrbuch 2011 zu den Beschäftigten 2009).

Aus den genannten Wirkungszusammenhängen ergeben sich somit folgende positive Nutzeneffekte:

<b>Effekte</b>	<b>Nach LFA (€881 pro AP)</b>	<b>Vor LFA (€3.414 pro AP)</b>
Einmaleffekte	1.302.118	5.045.892
Summe Dauereffekte nach 20 Jahren	18.271.940	70.806.360
Summe Dauereffekte nach 30 Jahren	27.407.910	106.209.540
Effekte insgesamt nach 20 Jahren	19.574.058	75.852.252
Effekte insgesamt nach 30 Jahren	28.710.028	111.255.432

#### 5. Vertragsbindungen

In dem Objekt bestehen diverse Vertragsbindungen, wie Mietverträge, Dienstleistungsverträge etc.. Nach heutiger Übersicht laufen die gewerblichen Verträge bis maximal 31.10.2014 bzw. sind vorher kündbar. Der Vertrag mit Immobilien Bremen (IB) für den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr läuft bis zum 31.03.2016, wobei IB zwei Optionen von jeweils weiteren fünf Jahren eingeräumt wurde. Im Interesse des Projekts wird SUBV mit IB Optionen für einen vorzeitigen Auszug vorbereiten. Außerdem bestehen Mietverhältnisse in den 22 Wohnungen, die ohne besonderen Kündigungsgrund nur einvernehmlich aufgelöst werden können.

#### 6. Grundbuchliche Rechte

Es bestehen grundbuchliche Rechte Dritter, die das geplante Entwicklungsvorhaben jedoch nach vorliegender juristischer Einschätzung nicht wesentlich beeinflussen. Im Weiteren wird geprüft, ob dennoch eine Löschung der Dienstbarkeiten aus dem Grundbuch erreicht werden kann.

#### 7. Wohnungsbindung

Die in dem Objekt bestehenden Wohnungen sind mit als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel finanziert worden. Die Darlehen sind vorzeitig am 15.06.2006 vollständig zurückgezahlt worden. Ebenso ist die Zahlung von Aufwendungs Zuschüssen ab dem 01.06.2006 eingestellt worden. Gemäß dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbindung von Sozialwohnungen gelten die Wohnungen als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung der Darlehen, also bis zum 31.12.2016.

#### 8. Risiken des Ankaufes

### a) Zwischenerwerb

Für den wahrscheinlichen Fall des Zwischenerwerbs der Immobilie Lloydhof durch Bremen wird vorgeschlagen, den Erwerb über eine Objektgesellschaft durchzuführen. Die Abwicklung über eine Objektgesellschaft lässt – anders als es bei Tätigwerden der WFB der Fall ist - die Option zu, später das Objekt als sog. Share-Deal zu veräußern, was sich risikominimierend auf den zukünftigen Kaufpreis auswirken kann.

Neben dem Kaufpreis in Höhe von € 23,8 Mio. fallen ca. 7% Erwerbsnebenkosten, d. h. € 1,67 Mio. an. Damit ergibt sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von ca. € 25,47 Mio. Die Finanzierung des Ankaufes ist durch eine Freihalteerklärung der Freien Hansestadt Bremen abzusichern.

Bei einer derzeitigen Auslastung des Objektes von ca. 84% werden monatliche Mieteinnahmen von ca. T€ 103,7 erzielt. Dabei ist der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mit ca. 65% der Hauptmieter. Im Weiteren werden Betriebskosten von ca. T€ 34,6 monatlich als Vorauszahlung berechnet.

Bei einem Zwischenerwerb würden nachfolgende jährliche Kosten entstehen:

- Finanzierungszinsen (2%)	=	€ 508.800
- Bürgschaftsprovision (0,375%)	=	€ 90.540
- Mietausfälle	=	€ 240.000
- Betriebskosten (2011)	=	€ 715.000
Weiterberechnung auf 84%	=	€ 600.600
Betriebskosten Leerstände	=	€ 114.400
- sonst. nicht umlagefähige Kosten	=	€ 100.000
- Kosten der Gesellschaft	=	€ 60.000
- Gesamtkosten	=	€ 1.113.740

Kosten der Instandhaltung sind vor dem Hintergrund der kurzfristigen Entwicklungsabsicht nicht berücksichtigt worden. In der Bilanz der geplanten Gesellschaft sind die Abschreibungen von Bedeutung und daher zu berücksichtigen.

Den Gesamtkosten stehen derzeitig Jahresmieteinnahmen von € 1.244.424,00 (= 12 x € 103.702,00) gegenüber. Die derzeitigen Mieteinnahmen decken damit die laufenden Betriebskosten bis zu einer Veräußerung des Objektes.

### b) Risiken aus grundbuchlichen Rechten und Vertragsbindungen

Die Risiken aus grundbuchlichen Rechten werden nach juristischer Prüfung als gering eingestuft.

Hinsichtlich der Vertragsbindungen sind insbesondere die Mietverhältnisse in den 22 Wohnungen relevant. Bestehende Mietverhältnisse sind bei größeren innerstädtischen Projektentwicklungen im Bestand heute die Regel. Lösungsmöglichkeiten bestehen in der Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder in Ablösezahlungen. Die hierdurch zu erwartenden Kosten sind in der Residualwertberechnung berücksichtigt.

### c) Weitere Risiken der Projektentwicklung

Die wesentlichen Risiken ergeben sich aus folgenden Fragestellungen: Wird das Objekt im Markt auf Nachfrage stoßen und ist ein Projektentwickler bereit, den errechneten Residualwert zu zahlen?

#### 9. Markteinschätzung:

Das Projekt ist von Beginn an auf ein großes Interesse bei den einschlägigen Marktteilnehmern gestoßen. Die WFB ist in fortlaufendem Kontakt mit über 10 Projektentwicklern. In aktuellen Gesprächen mit diesen wurde das nachhaltige und konkrete Interesse an einer Projektentwicklung bestätigt. Die durch die Fachdeputationen beschlossenen „Leitlinien für die Quartiersentwicklung“ werden als marktgängig angesehen.

Die gutachterlichen Ermittlungen von Junker & Kruse aus 2009 belegen, dass in der Bremer Innenstadt sowohl hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche als auch hinsichtlich der Angebotsvielfalt Ergänzungsnotwendigkeiten bestehen. Als besonders geeigneter Entwicklungsschwerpunkt wurde das Ansgariquartier identifiziert. Die Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen für moderne Angebotsformen des Einzelhandels kann in der Innenstadt schon heute nicht hinreichend abgedeckt werden.

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers sind derzeit als positiv einzustufen: Innerstädtische Immobilienangebote stoßen aktuell bei einem vergleichsweise geringen Angebot auf eine große Nachfrage, spezialisierte Projektentwickler bemühen sich intensiv um neue Projekte und der Markt verfügt über eine ausreichende Liquidität.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass durch das vorgesehene Ausschreibungsverfahren eine wettbewerbliche Situation entsteht, die sich preisbestimmend auswirken wird.

Im **Ergebnis** ist festzustellen, dass das Objekt Lloydhof mit den aufgezeigten Risiken zu einem Kaufpreis von € 23,8 Mio. (zzgl. Nebenkosten) erworben werden kann. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen von ACRE zeigen auf, dass bei einer skizzierten Einzelhandelsentwicklung an dem Standort Parkhaus am Brill sowie Lloydhof ein Residuum für den Grundstückserwerb von ca. € 39,2 Mio. (Mittelwert) besteht. Außerdem ist dargestellt, dass die derzeitigen Mieteinnahmen die voraussichtlichen Kosten des Betriebes bei einem Zwischenerwerb decken. Das Risiko des Erwerbs der Immobilie besteht daher insbesondere für den Fall, dass das Objekt im Rahmen einer Ausschreibung nicht oder nur zu geringeren Verkaufserlösen veräußert werden kann, als beim Erwerb eingesetzt wurden. Zusätzlich wird das Parkhaus zu seinem aktualisierten Ertragswert eingesetzt.

Die Risiken der Refinanzierung des Kaufpreises und ggf. des Parkhauswertes lassen sich in einer Risikobetrachtung wie dargestellt eingrenzen, aber nicht abschließend bewerten.

Die besondere regionalwirtschaftliche Vorteilhaftigkeit des Projektes drückt sich in einer steigenden Zentralität der Innenstadt sowie deutlich positive Arbeitsplatz-, Besucher- und Umsatzzahlen aus. Dies führt zu deutlich positiven Effekten vor und nach Länderfinanzausgleich.

#### 10. Weiteres Vorgehen

Nach entsprechendem Senatsbeschluss werden die verschiedenen Möglichkeiten zur Einrichtung einer Objektgesellschaft unverzüglich auf die bestmögliche Lösung hin geprüft.

Um die Abwicklung zu erleichtern und die Risiken im weiteren Verfahren zu minimieren, soll die Projektabwicklung aus einer Hand erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird die Geschäftsführung der BREPARK mit der Geschäftsführung der WfB oder einer noch zu gründenden Objektgesellschaft Gespräche über eine Anhandgabe führen, um die erforderliche gemeinsame Projektabwicklung zu erreichen.

Im Weiteren sind die erforderlichen Beschlüsse in den Fachdeputationen Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Bau, Umwelt und Verkehr sowie im Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Parallel sind die Vorbereitungen für die Durchführung einer Investorenausschreibung eingeleitet worden. Ein möglicher Zeitplan für die Ausschreibung ist der Vorlage als Anlage beigefügt. Der Abschluss des Kaufvertrages könnte noch in diesem Jahr erfolgen. Im kommenden Jahr könnte nach einem Teilnahmewettbewerb ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren (indikatives und verbindliches Angebot) durchgeführt werden, dass noch in 2013 abgeschlossen werden kann. Die Gremienbefassung und Zuschlagserteilung könnte dann Anfang 2014 erfolgen. Aufgrund der Größe des Projektes ist anschließend von einer dreijährigen Planungs- und Bauzeit auszugehen.

Die von der WfB in Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eingeschaltete Anwaltskanzlei wird die Ausschreibung rechtlich begleiten. Die ersten Abstimmungsgespräche über die Inhalte des Ausschreibungsexposés haben bereits Anfang Oktober 2012 stattgefunden. Die Anwaltskanzlei hat den angestrebten Zeitplan bestätigt

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Ankaufsverhandlungen mit der Eigentümerin des Lloydhofes abzuschließen und den Ankauf des Objektes durch die WfB (ggf. durch eine Tochtergesellschaft) den parlamentarischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **C. Alternativen**

Mögliche Alternativen zur Entwicklung des Ansgariquartiers waren in der Vorlage für die Sitzung des Senats am 10.07.2012 dargestellt und bewertet worden. Die bisherigen Projekterfahrungen haben deutlich gemacht, dass es grundsätzliche Risiken bei der Realisierung des Projektes gibt, solange diese nicht, gesteuert durch Bremen, aus einer Hand erfolgt.

## **D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Mögliche finanzielle Auswirkungen sind unter Abschnitt B. Lösung dargestellt worden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Es liegen keine Informationen darüber vor, dass eine Gender-Relevanz gegeben sein könnte, da die angestrebte Entwicklung im Ansgariquartier gleichermaßen alle Bevölkerungsgruppen betrifft.

Finanzielle Auswirkungen, die sich aus dem An- und Verkauf der Objekte ergeben, werden durch die Produktpläne 68 und 71 zu gleichen Teilen innerhalb der Eckwerte dargestellt.

## **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Vorlage wurde mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Finanzen abgestimmt.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Die Senatsvorlage ist für eine Veröffentlichung nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister geeignet.

## **G. Beschlussvorschlag**

1. Der Senat nimmt den Zwischenbericht über die Verhandlungen über den Ankauf der Immobilie Lloydhof, insbesondere den endverhandelten Kaufpreis in Höhe von € 23,8 Mio. (zzgl. Nebenkosten) sowie die Ausführungen zu den für das Ausschreibungsverfahren eingeleiteten Maßnahmen zur Kenntnis.
2. Der Senat nimmt die Wirtschaftlichkeitsanalysen sowie die für das Projekt dar-

gestellten Risiken zur Kenntnis.

3. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die erforderlichen Beschlussfassungen für einen Ankauf der Immobilie Lloydhof und für das weitere Verfahren inklusive der Errichtung einer Objektgesellschaft in den Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einzuholen. Die Senatorin für Finanzen wird gebeten, ggf. erforderliche Beschlussfassungen im Haushalts- und Finanzausschuss herbeizuführen.
4. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemeinsam mit den beteiligten Gesellschaften die Rahmenbedingungen für die erforderliche gemeinsame Projektabwicklung zu klären.



## Anlage 2: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Entwicklung Ansgariquartier

Datum : 07.11.2012 (Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen); 08.11.2012 (Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie)

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

**Entwicklung Ansgariquartier**

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit  betriebswirtschaftlichen  
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung  Barwertberechnung  Kosten-Nutzen-Analyse  
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse  Risikoanalyse für ÖPP/PPP  Sensitivitätsanalyse  Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Ankauf Lloydhof und Verkauf einschließlich Parkhaus Brill	
2		
n		

### Ergebnis

**1. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:** Die von der Activ Consult Real Estate GmbH (ACRE) erstellte Wirtschaftlichkeitskalkulation zeigt, dass für den Grunderwerb ein Residuum von ca. € 39,2 Mio. € (Mittelwert) besteht. Um die Validität der Ergebnisse der ACRE weiter abzusichern, wurde ergänzend die KPMG AG beauftragt, die Residualwertberechnung einschließlich der Bewertungsgrundlagen auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Zusammenfassend erscheint der KPMG das abgeleitete Residuum nachvollziehbar.

**2. Gesamtwirtschaftliche Berechnung:** Ergänzend zur Residualwertberechnung wurde eine Beurteilung der regionalwirtschaftlichen Effekte durchgeführt. Die besondere regionalwirtschaftliche Vorteilhaftigkeit des Projektes drückt sich in einer steigenden Zentralität der Innenstadt sowie deutlich positive Arbeitsplatz-, Besucher- und Umsatzzahlen aus. Dies führt zu deutlich positiven Effekten vor und nach Länderfinanzausgleich (siehe Senatsvorlage v. 23.10.2012; Pkt. 4 'Regionalwirtschaftliche Analyse').

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. voraussichtlich 2014	2.	n.
-------------------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1	Erreichen eines Residuums für den Grundstückserwerb	Ca. € 39,2 Mio. € (Mittelwert)
2		
n		

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--