

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

16.11.2016
Dr. Dirk Kühling
361-8854

Marianne Grewe-Wacker
361-8743

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr

Prof. Dr. Iris. Reuther
Reinhard Viering
361-5200

Vorlage für die Sitzung

Nr. 19/236-S

der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

am 23.11.2016

sowie

**der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (19/210 (S))**

am 24.11.2016

Perspektiven für die Entwicklung des Ansgariquartiers in der Bremer Innenstadt

A. Problem

Der Senat hat sich in seiner Sitzung am 15.11.2016 mit durch das „Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor“ (Perspektivkreis Ansgaritor) erarbeiteten Unterlagen befasst (siehe Anlage 1). Er hat der vom Perspektivkreis Ansgaritor empfohlenen Grundstücksveräußerung unter den skizzierten Rahmenbedingungen zugestimmt und den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen gebeten, mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH das für Bremen empfohlene Vergabeverfahren durchzuführen.

Die Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind zu unterrichten.

B. Lösung

Einzelheiten sind der beigefügten Senatsvorlage zu entnehmen.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Siehe Punkt D. der anliegenden Senatsvorlage.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

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

E. Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag für die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt die Empfehlungen des eingesetzten Perspektivkreises Ansgaritor zur Kenntnis und hält sie für eine geeignete Grundlage für die Weiterentwicklung des Ansgariquartiers.

Beschlussvorschlag für die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt die Empfehlungen des eingesetzten Perspektivkreises Ansgaritor zur Kenntnis und hält sie für eine geeignete Grundlage für die Weiterentwicklung des Ansgariquartiers.

Anlage:

Vorlage „Perspektiven für die Entwicklung des Ansgariquartiers in der Bremer Innenstadt“ für die Sitzung des Senats am 15.11.2016 (beschlossene Fassung) mit den Anlagen:

- I Perspektivkreis Ansgaritor 2016 – Ergebnisbericht 29.08.2016 mit Anlagen 1 bis 5
- II Beschluss des Beirats Mitte am 26.09.2016 und 21.10.2016 sowie Ressortstellungnahme vom 29.09.2016
- III Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Lloydhof

Anlage zur Vorlage 19/236-S und 19/210 (S)

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

15.11.2016

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr

Marianne Grewe-Wacker
361 8743

Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.11.2016

„Perspektiven für die Entwicklung des Ansgariquartiers in der Bremer Innenstadt“

Beschlossene Fassung

A. Problem

Mitte Juli 2015 hat der letzte noch verbleibende Bieter für die Entwicklung des Projektes Ansgaritor auf den Grundstücken Lloydhof und Parkhaus Am Brill entschieden, kein verbindliches Angebot abzugeben. In ihrer gemeinsamen Sitzung haben sich die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 30. Juli 2015 mit der weiteren Projektentwicklung befasst und unter anderem darum gebeten, ein „Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor“ einzurichten, in dem über Notwendigkeit, Zeitpunkt und Rahmenbedingungen eines nachfolgenden Einzelhandelsprojektes in der Bremer City beraten wird. Neben den zuständigen Senatsressorts sollten hierbei auch Vertreter des Handels, des Ortsamtes und der Immobilienwirtschaft eingebunden werden. Nach Senatsbefassung am 17. November 2015 haben die zuständigen Gremien in ihren Sitzungen am 2. November 2015 (Wirtschaftsdeputation), am 3. Dezember 2015 (Baudeputation) sowie am 10. Dezember 2015 (Haushalts- und Finanzausschuss) diesbezüglich der Einrichtung eines Arbeitsgremiums Perspektiven Ansgaritor und der vorgeschlagenen organisatorischen Anbindung sowie einer Ausnahme von der Haushaltsbewirtschaftung zugestimmt¹.

Der Perspektivkreis ist auf Einladung von Herrn Senator Günthner in 2016 fünf Mal zusammengekommen (11.01., 15.02., 14.03., 09.05., 29.08.).

Der Senat und die zuständigen politischen Entscheidungsgremien haben Ende 2012 Beschlüsse zum Ankauf des Lloydhofs gefasst, um zusammen mit dem Parkhaus Am Brill eine für die Bremer Innenstadt erforderliche Immobilienentwicklung in Gang zu setzen. Der für die entsprechende Objektgesellschaft entwickelte Businessplan erstreckte sich ursprünglich über insgesamt dreieinhalb Jahre und ist inzwischen bis Ende 2017 unter Hinzuziehung eines anerkannten Wirtschaftsprüfungsunternehmens fortgeführt worden. Er endet weiterhin mit dem unterstellten Verkauf der Immobilie. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilie Lloydhof wurde seinerzeit geregelt, dass die Objektgesellschaft Erstattungsansprüche gegenüber der Freien Hansestadt

¹ „Der Senat stimmt der Ausnahme von der Haushaltsbewirtschaftung nach §41 Landeshaushaltsordnung zur Umsetzung einer zeitlich befristeten Zwischennutzung der Immobilie Lloydhof, der Einrichtung eines Arbeitsgremiums Perspektiven Ansgaritor sowie den vorgeschlagenen Projekten für die zentrale Innenstadt 2016/2017 zu.“

Bremen hat. Diese Ansprüche sind gegebenenfalls über die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH geltend zu machen. Daher ist auch der Haushalts- und Finanzausschuss zu befassen.

Sofern die Immobilie im Eigentum der Objektgesellschaft bleibt, kann diese dauerhaft nicht ohne öffentliche Zuschüsse existieren. Ab Anfang 2018 besteht unter diesen Umständen sogar das Risiko der Zahlungsunfähigkeit für die Objektgesellschaft. Dagegen ist im Vergleich eine Veräußerung der Immobilie für die Freie Hansestadt voraussichtlich vorteilhafter. Um eine Veräußerung zeitgerecht, d.h. bis Ende 2017 abwickeln zu können, ist eine zeitnahe Gremienbefassung erforderlich.

Der Beirat Mitte, der den Empfehlungen des Perspektivkreises weitestgehend folgt, hat mehrfach über das Projekt beraten² und am 26. September 2016 Beschlüsse gefasst, nach denen ein Verbleib der Immobilie Lloydhof in öffentlicher Hand präferiert wird oder eine Vergabe im Verhandlungsverfahren. In Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen gemäß §11 Absatz 1 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter i.d.F. vom 21. Juni 2016 am 29. September 2016 um Herstellung des Einvernehmen gebeten, um einen Verkauf der Immobilie Lloydhof zum Höchstpreisverfahren zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der behördlichen Stellungnahme hat der Beirat mit Beschluss vom 21. Oktober 2016 seine Präferenzen bestätigt, so dass kein Einvernehmen hergestellt werden konnte. Nach Beiratsgesetz ist in diesem Fall der Beirat von den Fachdeputationen zu hören. Die Leiterin des Ortsamtes Mitte/Östliche Vorstadt soll an den Deputationsberatungen teilnehmen (§11 Absatz 2 Beiratsgesetz). Zudem kann der Beirat eine Beratung in der Stadtbürgerschaft beantragen (§ 11 Absatz 4 Beiratsgesetz). Die Stadtbürgerschaft wird, wenn das Parlament dem Antrag stattgibt, das Thema beraten, hat aber für diese Angelegenheit – als anders bei Bauleitplanungsangelegenheiten - gemäß § 11 Absatz 3 Beiratsgesetz keine Entscheidungsbefugnis und kann sich daher nicht über das Votum der Deputationen hinweg setzen.

B. Lösung

Die erarbeiteten grundsätzlichen Empfehlungen des Perspektivkreises weisen im Kern auf eine Abkehr von einer Shopping-Centerentwicklung hin und schlagen eine separate Entwicklung der Immobilien Parkhaus Am Brill und Lloydhof vor. Die zentrale Empfehlung zur Entwicklung des Lloydhofs zielt unter Erlösgesichtspunkten auf eine Veräußerungsempfehlung für eine grundlegende Erneuerung (Refurbishment) ab. Dabei sind elementare Nutzungsanforderungen an die Erdgeschossnutzungen, zur Ausrichtung auf die öffentlichen Plätze und Straßen sowie zum Vorgehen bei Eingriffen in die inneren und äußeren Fassaden vorzusehen (siehe Anlage).

Nach umfassenden vergaberechtlichen Bewertungen wird das sogenannte Höchstpreisverfahren empfohlen, das eine kurze Verfahrensdauer aufweist. Eine Vergabe im Höchstpreisverfahren setzt eine Grundstücksbewertung voraus, die den EU-Vorgaben entspricht. Ein Verkauf unterhalb dieses Wertes würde als unerlaubte Beihilfe gelten und dürfte nicht vorgenommen werden. Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH hat eine diesen Anforderungen genügende Grundstücksbewertung beauftragt. Mit den

²Am 01. März 2016 im Bauausschuss, am 19. September 2016 nicht-öffentlich im Stadtentwicklungsausschuss, am 26. September 2016 und 21. Oktober 2016 in öffentlicher Beiratssitzung.

Ergebnissen ist in der ersten Dezemberhälfte zu rechnen. Nach Erkundungen im Vorfeld und bei der Expo-Real im Oktober 2016 gibt es Kaufinteressenten für das Objekt, deren Preisvorstellungen oberhalb der Bodenrichtwertspanne von 1.500 bis 3.500/4.000 Euro pro qm liegen. Namhafte Beratungsunternehmen der Immobilienwirtschaft wie comfort oder Lühmann messen weiterhin möglichen Entwicklungen am Lloydhof und Parkhaus Brill eine wichtige Funktion für die Stärkung der Bremer Innenstadt bei, so dass die Aussichten, einen guten Kaufpreis zu erzielen, derzeit gegeben sind.

Diese Empfehlungen und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen sowie das weitere Vorgehen sind den zuständigen Fachdeputationen zur Beschlussfassung vorzulegen.

C. Alternativen

Bei einem Verbleib in öffentlicher Hand muss das Ankaufsdarlehen von 26 Millionen Euro³prolongiert werden. Es sind weiter erhebliche Aufwendungen zu tätigen, um den Sanierungsstau der vergangenen Jahre insbesondere in der Haustechnik aufzufangen und die Büroräumen und Wohnungen zu renovieren. Die damit verbundene absehbar defizitäre Entwicklung der Objektgesellschaft und sich daraus ableitende Erstattungsansprüche müssten im Rahmen eines neuen Businessplans bewertet werden.

Nach den von der Senatorin für Finanzen vorgesehenen Barwertberechnungen ist es vorteilhafter die Immobilie Lloydhof mit der Maßgabe Refurbishment zu veräußern als sie im Bestand zu halten und selbst zu betreiben.

Die öffentlich vorgeschlagene Entwicklung der gesamten Achse Parkhaus Mitte bis Parkhaus Am Brill einschließlich Galeria Kaufhof, Gebäude C&A, Lloydhof, Parkhaus Am Brill sowie zwei Privatgrundstücke setzt voraus, dass die jeweiligen Eigentümer diesen Prozess tragen. Die vorgeschlagene Entwicklungsachse würde vier private Eigentümer und zwei städtische Gesellschaften umfassen. Eine davon ist die Ansgaritor Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Die andere ist die Brepark, die u.a. das Parkhaus Mitte und das Parkhaus am Brill im Eigentum hat und sowohl für das Parkhaus Mitte als auch für das Parkhaus Am Brill eine Weiterentwicklung ihrer Immobilie verfolgt bzw. für verfolgenswert hält. Für ein weiteres Grundstück hat es in vergangenen Jahren mehrfach Eigentümerwechsel, aber keine Immobilienentwicklung gegeben. Die übrigen Eigentümer haben eine eher abwartende Haltung eingenommen. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte erscheint diese Alternative nicht umsetzbar.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Die Objektgesellschaft kann gemäß dem aktuellen Businessplan, der von einem Ausschreibungsverfahren in 2017 ausgeht, die Betriebskosten, die Finanzierungsaufwendungen sowie die mit dem Ausschreibungsverfahren für das Projekt Ansgaritor verbundenen Aufwendungen aus den Mieteinnahmen der Immobilie abdecken und weist

³ Davon entfallen auf den Kaufpreis 23,8 Millionen Euro zuzüglich 7% Erwerbsnebenkosten (1,7 Millionen Euro) sowie Anlaufkosten der Objektgesellschaft (534Teuro).

im Erfolgsplan ein positives Ergebnis von rd. 40 TEuro für die Jahre 2016 und 2017 aus. Da die Objektgesellschaft die Immobilie zum Zwecke der Weiterveräußerung erworben hat, ist sie den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften entsprechend im Umlaufvermögen der Gesellschaft bilanziert worden⁴. Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilie Lloydhof wurde auch geregelt, dass die Objektgesellschaft Erstattungsansprüche hat, die sich u.a. auf den Ankauf, die Investorenausschreibung, die Geschäftsbesorgung und einen eventuellen defizitären Verkauf beziehen. Diese Ansprüche sind gegebenenfalls über die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH gegenüber der Freien Hansestadt Bremen geltend zu machen. Insofern kommt die Freie Hansestadt Bremen für die Erstattung dieser Ansprüche auf.

Bezogen auf eine gemeinsame Projektentwicklung hat der Senat am 23. Oktober 2012 beschlossen, dass „finanzielle Auswirkungen, die sich aus dem An- und Verkauf der Objekte (Anmerkung: Lloydhof und Parkhaus Am Brill) ergeben, durch die Produktpläne 68 und 71 zu gleichen Teilen innerhalb der Eckwerte dargestellt“ werden. Da das Parkhaus Am Brill einer eigenen Entwicklung zugeführt werden soll, ist der Produktplan 68 nicht mehr in die Entwicklung des Lloydhofs einzubeziehen. Auch ist eine Bestätigung der Senatorin für Finanzen vom 17. Oktober 2012, in der für die Belastung der Produktpläne 68 und 71 eine Untergrenze von 29 Millionen Euro für den Fall der Entwicklung beider Objekte verabredet wurde, nicht mehr anzuwenden.

Das Ende 2017 auslaufende Darlehen ist zu verlängern. Mit Verkauf des Lloydhofs und Eingang der Zahlung, der frühestens in 2018 erwartet wird, ist seitens des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen aufzuzeigen, durch welche Verschiebungen von Maßnahmen o.ä. eine etwaige Differenz zwischen An- und Verkaufspreis aus dem Produktplan 71 aufgelöst wird.

Die Objektgesellschaft hat zwei nebenamtlich tätige Geschäftsführer, die nach vertragsgemäßem Ausscheiden der Geschäftsführerin der Brepark GmbH im Frühjahr des Jahres beide zugleich für die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH tätig sind. Nach Verkauf des Lloydhofs und Abwicklung der im Grundstückskaufvertrag getroffenen Regelungen entfällt diese Tätigkeit. Insofern sind keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die Entwicklung der Bremer Innenstadt wird unter Berücksichtigung der Erfordernisse aller Innenstadtnutzer und -nutzerinnen voran gebracht. Dabei wird den Aspekten der Barrierefreiheit, Sicherheit und zielgruppenspezifischer Information und Ansprache - z.B. übers Shopping-Portal von bremen.online und die Innenstadt-App der CityInitiative - Rechnung getragen. Das gilt auch für die weitere Projektentwicklungen Lloydhof und Parkhaus Am Brill.

E. Beteiligung und Abstimmung

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

⁴ Siehe hierzu auch Antwort auf die Frage der CDU zur Bilanzierung der Immobilie Lloydhof im Umlaufvermögen der Ansgaritor Grundstücksverwaltung-GmbH für die Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 4. Dezember 2015 sowie Bericht zur Finanzierung der Ansgaritor Grundstücksverwaltung-GmbH mit beigefügten Businessplänen gemäß Beteiligungshandbuch Vorlage 19/0 83 -S für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 02.12.2015.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung in den Fachdeputationen und im Haushalts- und Finanzausschuss zur Veröffentlichung und Aufnahme nach Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat stimmt der Grundstücksveräußerung des Lloydhofs unter den skizzierten Rahmenbedingungen zu und bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH das für Bremen empfohlene Vergabeverfahren durchzuführen.
2. Der Senat bittet die vorlegenden Ressorts die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen bzw. die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zu unterrichten. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen den Haushalts- und Finanzausschuss zu informieren.
3. Er bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen im Rahmen des Vergabeverfahrens für das Grundstück Lloydhof um Beteiligung einer Ressort-Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertreter der Senatskanzlei, der Senatorin für Finanzen und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr.
4. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die BREPARK zu beauftragen, im Anschluss an die erfolgreiche Grundstücksausschreibung Lloydhof ein Konzept über eine partielle Umnutzung und eine bauliche Arrondierung des Parkhauses Am Brill vorzulegen.

Anlagen:

- I Perspektivkreis Ansgaritor – Ergebnisbericht 29.08.2016 mit Anlagen 1 bis 5
- II Stellungnahmen des Beirats Mitte vom 26.09.2016 und 21.10.2016 sowie Ressortstellungnahme vom 29.09.2016
- III Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Perspektivkreis Ansgaritor 2016



**Ergebnisbericht 29.08.2016
zur Veröffentlichung**

Mitglieder des Perspektivkreises in der Zeit vom 11. Januar 2016 bis 29. August 2016:

Herr Senator Günthner, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Herr Dr. Kühling, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen*

Herr Bruns / Herr Cordßen, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Frau Grewe-Wacker, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen **

Frau Prof. Dr. Reuther, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr *

Frau Weiskopf, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Herr Viering, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Herr Imholze, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Frau Becker, Brepark GmbH

Herr Dr. Otto, IHK Handelskammer Bremen

Herr Orb, IHK Handelskammer Bremen

Herr Nowak, IHK Handelskammer Bremen

Herr König, Handelsverband Nordwest Bremen

Herr Heyer, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Herr Tendahl / Herr Dr. Haustein, WFB/Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH

Herr Bund, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Herr Dr. Halves, CityInitiative

Frau Harttung, Leiterin des Ortsamtes Bremen Mitte

Herr Rüppel / Frau Olbrich, Beirat Mitte

Frau Carl, Atlantic Grand Hotel

Herr Linnemann, Justus Grosse

Herr Fuchs, Robert C. Spies

Herr Schöler, Schuhhaus Wachendorf

Herr Ristedt, Modehaus Ristedt

Herr Storch, Porzellanfachgeschäft D.F. Rabe

In Kooperation mit

Herr Pomtow, Fokus Development

Herr Dr. Vitens, Dr. Schackow & Partner

Herr Dr. Cohrs, Statistisches Landesamt

Herr Dr. Preißner, IFH

*Leitung

**Schriftführung

Inhalt

1. Auftrag	4
2. Arbeitsweise.....	4
a) Sitzungen	4
b) Externe Expertisen.....	4
3. Zur Qualifizierung und Programmatik des Einzelhandelsstandortes	5
a) Zur Konzeption des Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit weiteren Hauptnutzungen.....	5
b) Aktueller Stand von Bau- und Planungsrecht und städtebauliche Untersuchungen	9
4. Grundsätzliche Projektalternativen.....	10
a) Machbarkeitsstudie aus 2009	11
b) Untersuchungsergebnisse von Fokus Development.....	12
Zur Ausgangslage	12
Refurbishment	13
Neubau	15
Exkurs zum Thema Verdichtung der Stadt durch Vertikalisierung.....	16
c) Bewertung.....	16
5. Vergabeverfahren	17
a) Ausschreibung auf Basis der Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen von 2008.....	17
c) Ausschreibung auf Basis des aktuellen Vergaberechts	18
6. Empfehlungen des Perspektivkreises zum weiteren Vorgehen	21

Perspektivkreis Ansgaritor

1. Auftrag

Nach der abgebrochenen Projektentwicklung eines City-Centers auf den Grundstücken Lloydhof und Parkhaus Brill – kurz „Ansgaritor“ – ist für den Standort im Kontext der Innenstadtentwicklung eine neue Perspektive zu entwickeln. Bis zum 31.12.2017 soll der Lloydhof mit einer Zwischennutzung insbesondere durch Existenzgründer und für Angebote regionaler Produkte als CityLab betrieben werden. Für den Zeitraum danach sind für die künftige Immobilienentwicklung dieses Gebäudes weitergehende Optionen zu formulieren.

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft haben vor diesem Hintergrund in ihrer gemeinsamen Sitzung am 30.07.2015 unter anderem den Beschluss gefasst, ein „Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor“ einzurichten, in dem über Notwendigkeit, Zeitpunkt und Rahmenbedingungen eines neuen Entwicklungsprojektes Ansgaritor beraten wird. In ihren Sitzungen am 02.12.2015 bzw. am 03.12.2015 haben die beiden zuständigen Fachdeputationen einen entsprechenden Organisationsvorschlag beschlossen, verbunden mit der Erwartung, dass bis zum Frühjahr 2016 ein erster Bericht mit Empfehlungen zum weiteren Vorgehen bei der Entwicklung des Standortes „Ansgaritor“ vorgelegt wird. Dieses Arbeitsgremium ist den Beschlüssen entsprechend mit dem Arbeitskreis Wirtschaft Innenstadt zu vernetzen und an die verwaltungsinterne Lenkungsrunde Innenstadt anzubinden. Am 10.12.2015 hat der Haushalts- und Finanzausschuss zugestimmt. Nähere Einzelheiten zu Aufgaben und Arbeitsumfang sind der Anlage 1 (Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor) zu entnehmen.

2. Arbeitsweise

a) Sitzungen

Auf der Grundlage der oben aufgeführten Beschlüsse hat Herr Senator Günthner den Perspektivkreis Ansgaritor zu insgesamt fünf Sitzungen eingeladen (11.01.2016, 15.02.2016, 14.03.2016, 09.05.2016 und 29.08.2016). Der Arbeitskreis Wirtschaft Innenstadt hat sich bis zum 29.08.2016 in seinen Sitzungen am 07.03.2016 und 02.05.2016 und die verwaltungsinterne Lenkungsrunde Innenstadt am 04.04.2016 mit den erreichten Zwischenständen befasst. Im Bauausschuss des Beirates Mitte wurde das Vorgehen am 01.03.2016 behandelt.

b) Externe Expertisen

Inwieweit die mit der Projektentwicklung verbundenen Zielsetzungen für die Entwicklung des Zentralbereichs der Altstadt weiterhin tragfähig sind, wurde anhand einer Analyse der Ausgangssituation im Kontext der Innenstadtentwicklung und anhand der aktuellen Einzelhan-

delsrahmenbedingungen (Größenordnungen, Flächen, Profil, Qualitätsniveau, Einkaufs- und Versorgungsgewohnheiten der Innenstadtkunden - Stichwort Onlinehandel - sowie deren Mittel- und Langfristperspektive) überprüft. Hierzu haben das Statistische Landesamt, das Institut für Handelsforschung (IFH), Köln, mit einer Sonderaufbereitung der Erhebung „Vitale Städte“ (62 deutsche Städte) für die Bremer Innenstadt und Fokus Development mit einer Bewertung des nicht weiter verfolgten Vorhabens von Sonae Sierra die Grundlagen aufbereitet. Im Laufe des Arbeitsprozesses stellte sich heraus, dass die Alternativen „Neubau“ und „Refurbishment“ für das Grundstück Lloydhof genauer zu untersuchen waren. Auch diese Untersuchung hatte Fokus Development im Auftrag der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH vorgenommen. Da seit dem 18.04.2016 auch in Deutschland das neue EU-Vergaberecht aus 2014 gilt, mussten die im Zusammenhang mit einer Ausschreibung stehenden rechtlichen Fragen neu bewertet und geprüft werden. Hierzu ist zur Unterstützung der Fachleute im Wirtschaftsressort und bei der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH die Kanzlei Schackow und Partner hinzugezogen worden.

3. Zur Qualifizierung und Programmatik des Einzelhandelsstandortes

a) Zur Konzeption des Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit weiteren Hauptnutzungen

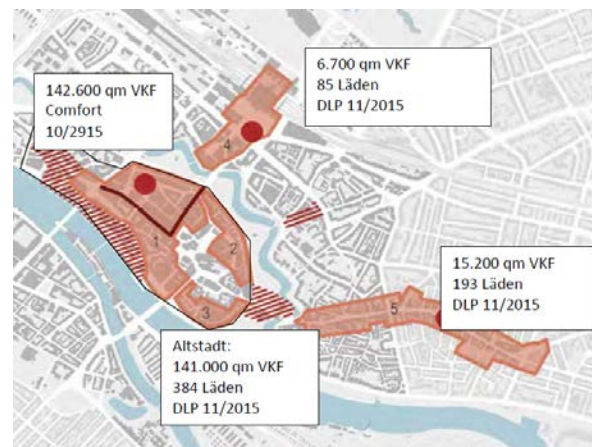
Der Sektor Einzelhandel stellt sich statistisch mit äußerst differenzierter Binnenstruktur und lebhaftem Gründungsgeschehen dar. In Relation zu anderen Sektoren hat der Einzelhandel in Bremen in den vergangenen Jahren relativ an Bedeutung verloren. Der Internethandel hat dagegen stark zugenommen. Der Einzelhandel ist ein Sektor mit bedeutenden Multiplikatoreffekten, d.h. ein Euro Umsatz bewirkt mehr als einen Euro Umsatz in den vor- und nachgelagerten Unternehmen. Die Eckdaten insgesamt und für den Innenstadteinzelhandel sind den folgenden Darstellungen zu entnehmen:

Darstellung 1: Einzelhandelseckdaten

Einzelhandelseckdaten Stadt Bremen 2015

Einzelhandel insgesamt	2012	2013*	2014
Umsatz in Mio. €	3.317	3.332	3.280
Kaufkraft in Mio. €	2.928	3.004	3.070
Index (Deutschland = 100)	98,8	99,6	99,3
Referenzwert Kaufkraftindex der Städte zwischen 500T und 1 Mio. Einwohner			
Zentralität	122,2	121,1	119,3
Referenzwert Zentralität der Städte zwischen 500T und 1 Mio. Einwohner	118,4	117,0	116,2
Verkaufsfläche in qm	972.000	940.000	951.000

Einzelhandel Innenstadt	2012	2013*	2014
Umsatz in Mio. €	583	566	540
Verkaufsfläche in qm	147.000	140.000	142.600
Verkaufsflächenanteil	15,1	14,9	15,0
Referenzwert VKF-Anteil der Städte zwischen 500T und 1 Mio. Einwohner	25,2	25,8	26,0



Quelle: Comfort Hamburg 10/2015 nach GfK Geo-Marketing GmbH

Einzelhandel City	Bremen	Hannover	Braunschweig	Kassel
Läden Anzahl	384	670	650	484
Verkaufsfläche in qm	141.000**	244.080	187.000	138.000
Einwohner	546.000	518.000	247.000	197.000

Quelle: DLP Dr. Lademann und Partner Hamburg 11/2015

* In 2013 wurden mehrere Gebäude umgebaut und in dieser Zeit dem Markt entzogen.
(z.B. Oberrn- und Hutfilterstraße, Weserpark)

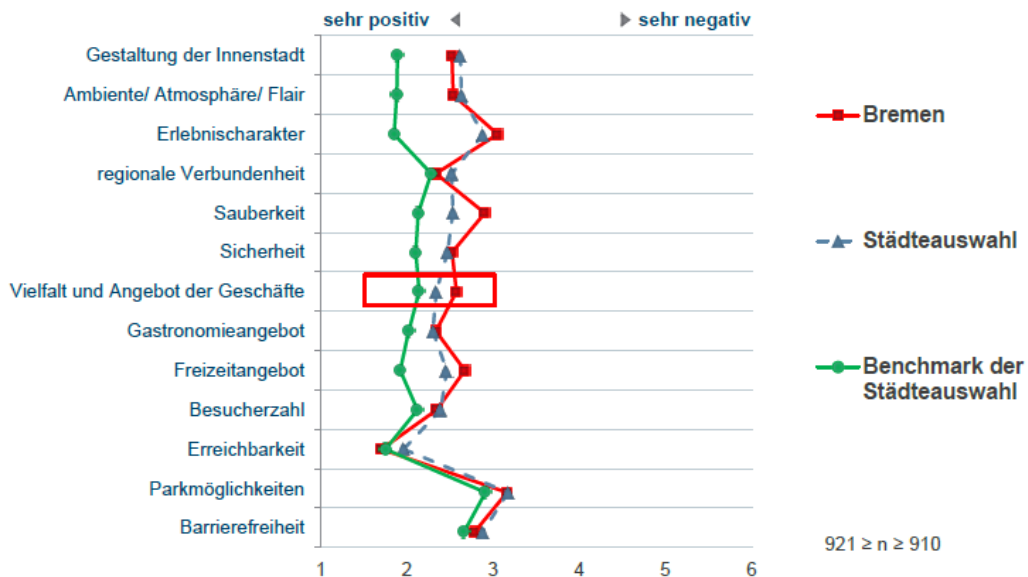
** Die Zahl bezieht sich auf die Altstadt und weicht umrd. 1.600 qm von denen von Comfort ab.

Diese Daten dokumentieren den weiterhin bestehenden Nachholbedarf der Bremer Innenstadt an Läden und Verkaufsflächen. Berücksichtigt man den hohen Anteil von um die 50 Prozent in Großbetriebsformen und die Ladendurchschnittsgröße von um die 180 qm Verkaufsfläche fehlt es an mittleren Ladengrößen.

Das IFH stellt fest, dass die Bremer Innenstadt Nachteile bezüglich der auswärtigen Besucher, des Altersdurchschnitts, der Anzahl der aufgesuchten Geschäfte und der Verweildauer aufweist. Der Abstand von Bremen zu den jeweils Besten der beiden Städtegruppen ist durchaus beachtlich.

Darstellung 2: Bremer Innenstadtattraktivität nach IFH 2014

Wie bewerten Sie die Attraktivität dieser Innenstadt im Hinblick auf ...



Warenbereiche, die vermisst werden. Bremen...

Welche Warenbereiche vermissen Sie in der Innenstadt?	... im Vergleich zu Ihrer Ortsgröße	... im Vergleich zur Städteauswahl
Lebensmittel/Getränke	➡	➡
Bekleidung/Fashion	➡	➡
Schuhe/Lederwaren	➡	➡
Sportartikel/Hobby/Freizeit	➡	➡
Kosmetik/Drogerie/Gesundheit	➡	➡
Bücher/Zeitschriften/Schreibwaren	➡	➡
Uhren/Schmuck/Accessoires	➡	➡
Multimedia/Elektronik/Foto	➡	➡
Haushaltswaren/Deko	➡	➡

Erläuterung: ➡ bedeutet, dass der Warenbereich überdurchschnittlich häufig im Vergleich zur Ortsgrößenklasse genannt wurde, ➡ bedeutet, dass der Warenbereich unterdurchschnittlich häufig im Vergleich zur Ortsgrößenklasse genannt wurde
➡ bedeutet, dass der Warenbereich durchschnittlich häufig im Vergleich zur Ortsgrößenklasse genannt wurde.

Diese Antworten zeigen den Wunsch nach einer höheren Angebotsvielfalt der Geschäfte und speziell den Bedarf an Läden mit den Sortimenten Bekleidung/Fashion, Schuhe/Lederwaren und Multimedia/Elektronik. Aus Sicht der Innenstadtbesucher sind demnach zusätzliche Bekleidungs- und Modegeschäfte weiterhin von Interesse. Die Bewertungen für Gastronomie- und Freizeitangebote zeigen auch für diese Angebote Handlungsbedarf auf, der noch übertroffen wird von den Faktoren Erlebnischarakter, Ambiente/Atmosphäre /Flair und Innengestaltung.

Insgesamt zieht das IFH folgendes Resümee:

- (1) Unterdurchschnittlich attraktiv für Besucher aus dem Umland
- (2) Überdurchschnittlich hohes Durchschnittsalter der Innenstadt-Besucher
- (3) Niedrige PKW-Quote – Fluch und Segen zugleich
- (4) Unterdurchschnittliche Anzahl besuchter Geschäfte und Verweildauer
- (5) Unterdurchschnittliche Shopping-Vielfalt
- (6) Vielfältige Ansatzpunkte zur Attraktivitätssteigerung
- (7) Sortimente mit Optimierungspotenzial
- (8) Überdurchschnittliche Relevanz des Online-Shoppings

Fokus Development hat die inzwischen nicht weiter verfolgte Projektentwicklung Sonae Sierra im Auftrag der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH über mehr als ein Jahr begleitet und analysiert. In der dem Perspektivkreis vorgestellten Analyse wurde deutlich, dass letztlich eine mangelnde Projektrentierlichkeit zum Abbruch des Projektes geführt hat.

Um den auf der Grundlage einer Einzelhandelsanalyse formulierten Anforderungen Bremens zu entsprechen und wegen des spezifischen Grundstückszuschnitts, habe Sonae Sierra zu 84% eher große Ladeneinheiten (immobilienwirtschaftlich ideal wären 60% kleine und 40% große Flächen) angeboten, die sich teils über zwei („Durchstecker“) und insgesamt über vier Ebenen erstreckten. Für diese Großflächen kommen nur wenige Anbieter in Frage, die Sonae Sierra aufgrund der wettbewerblichen Situation anscheinend nicht verlässlich in ausreichender Zahl gewinnen konnte. Zudem wirkte die durch Sonae Sierra vorgesehene Tiefgarage auf vier Ebenen kostentreibend. Hinzu kamen die Leitungskosten auf dem Investorengrundstück. Aus Investorensicht war das Projekt im Sinne einer Exit-Kalkulation (d.h. zum Zeitpunkt der Fertigstellung ist eine Veräußerung wirtschaftlich) unrentabel. Die generellen wohnungsbaulichen Anforderungen haben nach Einschätzung von Fokus Development keinen wesentlichen Einfluss auf das Scheitern des Projektes gehabt. Die Bremer Projektentwicklung wurde als insgesamt sorgfältig und für Investoren komfortabel vorbereitet angesehen. Sie sei vor dem Hintergrund einer sich ändernden Situation auf dem Entwickler- und Investorenmarkt zu bewerten. Seit 2012 sind zahlreiche Marktteilnehmer ausgeschieden. Inzwischen sind neben Sonae Sierra nur noch drei für ein solches Projekt geeignete Entwickler auf dem deutschen Markt aktiv (Zech Group, ECE und Unibail-Rodamco). Damit bestätigt Fokus Development die aus den Absageschreiben erkennbaren Hauptabsagegründe (Kaufpreishöhe, Tiefgaragenbau, keine direkte Anbindung an die 1-a Lage) weitgehend.

Immobilienwirtschaftlich hält Fokus Development eine Neustrukturierung der Karstadt-Immobilie - wie bereits im Markt diskutiert - für naheliegend. Die Qualität der hierdurch zu schaffenden Einzelhandelsflächen sei eine große Chance für die Bremer Innenstadt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sei derzeit die Entwicklung eines größeren Shopping-Centers an anderer Stelle nicht absehbar. Neue Entwicklung haben sich an dem Konzept der „Vertikalisierung bei den Ladenfronten und -konzepten“ zu orientieren. Dabei ist zu bedenken, dass die Expansionsleiter der Projektentwickler aufgrund des allgemein hohen Investitionsinteresses zurzeit unter Erfolgsdruck stehen und daher eher problemlose Immobilien bevorzugen. Auch auf Seiten der Vermieter und Mieter ändert sich die Entwicklung aktuell dahingehend, dass die großen Textilanbieter sich aus den Innenstadtflächen tendenziell zurückziehen und andere Nutzungen (Gastronomie, Freizeit, neue Einzelhandelsformate) im Kommen sind.

Im Ergebnis wurde durch den Perspektivkreis zusammenfassend festgehalten, dass in der Bremer Innenstadt weiterhin ein Nachholbedarf an Einzelhandelsflächen und -angeboten besteht. Es sind eher die mittleren als die sehr großen Ladengeschäfte, die noch fehlen. Der Immobilienmarkt in der Bremer Innenstadt lässt derzeit keine Entwicklung eines größeren Shoppingcenters zu. Für den Lloydhof ist daher eher eine Geschäftshausentwicklung denk-

bar. Das Parkhaus Am Brill funktioniert gut. Die Parkflächen sind von hoher Bedeutung für die Innenstadt. Es sollte geprüft werden, ob die Immobilie durch Umbauten mit Einzelhandelsflächen angereichert und so vis á vis mit dem Lloydhof entwickelt werden kann. Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation zu den Einkaufszentren (insbesondere Weserpark, Waterfront, Dodenhof) erscheint eine Entwicklung von attraktiven, marktgängigen Verkaufsflächen sowohl im Bereich Lloydhof als auch am Parkhaus Am Brill realisierbar. Angesichts einer möglichen Entwicklung kleineren Flächenumfangs sind Konzepte erstrebenswert, die auf Qualität und neue Formate setzen. Hinzu kommt, verstärkt auf einen hohen Erlebniswert und Aufenthaltsqualität zu achten.

b) Aktueller Stand von Bau- und Planungsrecht und städtebauliche Untersuchungen

Der Standort Ansgaritor hat trotz einer Entfernung von gut fünfzig Metern zur 1a-Lage Oberstraße/Hutfilterstraße eine potentiell hohe Adressqualität. Er liegt in zentraler Innenstadtlage an einer historischen Achse mit dem herausragenden Gebäude des Gewerbehouses, an einer wichtigen Verkehrsstraße unweit des drittgrößten Umsteigepunktes des öffentlichen Verkehrs. Er ist unmittelbar an ein Parkhaus angebunden und hat Bezug zu den historischen Wallanlagen. Die Anbindung an Wegesende und Knochenhauerstraße bestimmt Wegebeziehungen, die Nutzungen wie Hotel, Wohnen und Einzelhandelsanbieter befördern können.

Am 17.02.2011 wurde nach Abschluss einer Machbarkeitsbetrachtung ein umfassender Planaufstellungsbeschluss für ein Areal gefasst, das von der Carl-Ronning-Straße bis zur Bürgermeister-Smidt-Straße reicht. Dieser Beschluss schränkt die Gültigkeit bestehender Bebauungspläne insbesondere des Bebauungsplans 1907 von 1990 nicht ein. Dieser Bebauungsplan, der sich auf den Lloydhof erstreckt, setzt Kerngebiet fest und beziffert die Zahl der Vollgeschosse auf sechs. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der im Bebauungsplan angegebenen Zahl der Vollgeschosse voll überbaubar. Die Passagen sind unter anderem mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesen. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

Darstellung 3: Geltungsbereich Planaufstellungsbeschluss aus 2011



Für eine Neuentwicklung wäre gegebenenfalls der Planaufstellungsbeschluss zu überprüfen.

Durch den Perspektivkreis wurde festgestellt, dass der Ansatz zu einem City-Center auf den Grundstücken Parkhaus Am Brill und Lloydhof aktuell nicht weiter verfolgt werden soll und sich die Empfehlungen schwerpunktmäßig auf den Lloydhof konzentrieren sollen. Insbesondere aus dem Kreis der Immobilienwirtschaft und des Einzelhandels wurde herausgestellt, dass hierbei die aktuellen Marktgegebenheiten zu berücksichtigen seien und eine erfolgreiche Projektentwicklung durch Handlungsspielraum und maßvolle Vorgaben geprägt sein müsse.

Für das neue Projekt Lloydhof sind mit Blick auf die städtebauliche Situation, das historische Umfeld und das Potential des Bestandes nach Überlegungen der Senatsbaudirektorin Kreativität und Offenheit für ein zukunftsfähiges Programm und eine attraktive Architektur gefragt, um zu einem Geschäftshaus des 21. Jahrhunderts zu kommen. Dabei wären eine vertikale Nutzungsmischung und ein prägnantes Erschließungssystem mit Einzelhandelsflächen im Basement, im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss anzustreben. Die weiteren Obergeschosse seien anderen Nutzungen und Wohnungen vorbehalten. Sie sieht in einem urbanen Nutzungsmix aus Einzelhandel und Gastronomie in Kombination mit Dienstleistungen (Büros, Hotel) und Wohnen und gegebenenfalls Freizeit, Kultur und Bildung ein zukunftsfähiges Programm. Engagement und Kreativität von interessierten Investoren bzw. Projektentwicklern solle von Seiten der Stadt mit Offenheit begegnet werden. Um ein Akzent im Stadtraum zu werden, solle der neue Lloydhof eine in geeigneten Verfahren ermittelte prägnante Architektur erhalten, die an die historische Bedeutung des Standortes anknüpft. Weiter gehöre eine Qualifizierung der Ansgaritorstraße dazu, um die gute Lage des Standortes, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an das Parkhaus Brill zu nutzen. Die Parkhausanbindung schlägt sie über eine Verlegung der Zufahrt zum Parkhaus Am Brill aus der Ansgaritorstraße an die Bürgermeister-Smidt-Straße vor. Der ruhende Verkehr für den neuen Lloydhof solle wie bislang über das Parkhaus Am Brill mit Unterquerung der Ansgaritorstraße erschlossen werden (siehe Programm Neuer „Alter“ Lloydhof in der Anlage 2). Nach Überlegungen der Senatsbaudirektorin könne das Parkhaus Am Brill zudem über eine partielle Umnutzung und eine bauliche Arrondierung in einem eigenen Projekt qualifiziert werden. Das Parkhaus Am Brill ist in einem weiteren Schritt insbesondere bezüglich seiner Erschließung und seiner Attraktivierungschancen (Erdgeschosszone, Fassaden) zu bewerten. Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele und Planungen sind geeignete Verfahrensvorschläge in die weitere Projektentwicklung und ein Vergabeverfahren zu integrieren.

4. Grundsätzliche Projektalternativen

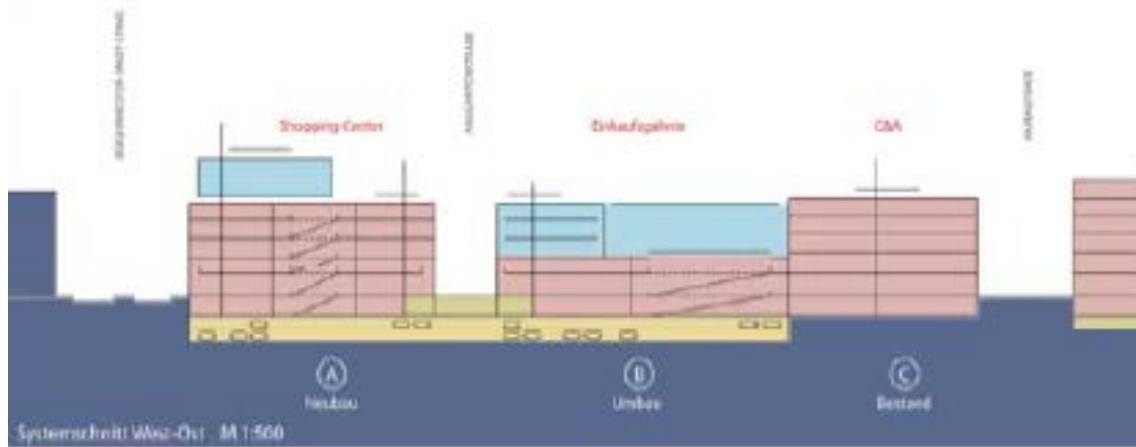
Es ist ein geeignetes Verfahren zu entwickeln, in dem speziell die Immobilie Lloydhof in ihrer stadträumlichen Einbindung berücksichtigt wird. Dabei reicht das Spektrum der Immobilienentwicklung von einer grundlegenden Neuausrichtung (Refurbishment) des Lloydhofs mit aufgrund des Gebäudezustands absehbar hohem Investitionsaufwand bis hin zu einem Neubau am Standort Lloydhof.

Nach Auffassung des Perspektivkreises ist eine grundlegende Betrachtung dieser Alternativen erforderlich, um über die Realisierungsfähigkeit und den Detaillierungsgrad der Anforderungen an Investoren und deren Baumaßnahmen und die Auswirkungen auf den Kaufpreis in Form von weiteren Empfehlungen befinden zu können.

a) Machbarkeitsstudie aus 2009

In den Szenarien einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie für die Baufelder Parkhaus Mitte, Galeria-Kaufhof, C&A, Lloydhof und Parkhaus Am Brill hat das Büro Trojan und Trojan in 2009 unter anderem eine Neubau- und eine Umbauvariante für den Lloydhof geprüft. Grundsätzlich wurde ein Umbau für möglich gehalten bei Erhalt der Erschließungskerne und wenig Veränderungen in den Obergeschossen.

Darstellung 4: Trojan und Trojan 2009 Einfacher Umbau Lloydhof (in rot Einzelhandel)



Die Neubauvariante für den Lloydhof sieht ein weiteres Tiefgeschoss vor, u.a. mit Handelsnutzung, zwei volle Einzelhandelsgeschosse und unter voller Ausnutzung der Geschossigkeit des Bebauungsplans 1907 darüber Büros/Lofts.

Darstellung 5: Trojan und Trojan 2009 Neubau Lloydhof (in rot Einzelhandel)



Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie hat das Büro Activ Consult Real Estate jeweils eine schematische nur auf die unumgänglichen Parameter eingehende Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, um auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der entwickelten Vorschläge nachweisen zu können. Das gilt nur für die Neubauvariante, für den einfachen Umbau gab es keine Berechnung. Die Neubauvariante ergab eine Rendite von 5,2%.

b) Untersuchungsergebnisse von Fokus Development

Diese Systemskizzen und die überschlägigen Berechnungen aus 2009 sind keine ausreichende Grundlage, um aktuell zu weitergehenden Empfehlungen zu gelangen.

Der diesbezügliche Auftrag an Fokus Development zielte daher darauf ab, anhand von nachvollziehbaren Modellrechnungen auf Basis einer Vollkostenrechnung die Optionen Neubau und Refurbishment auf dem Niveau einer Voruntersuchung beurteilen zu können. Dabei konnte auf ein aktuelles Gutachten von Dr. Ing. Grosse-Herzbuch zur technischen Zustandsdokumentation und zum anstehenden Investitionsbedarf im Lloydhof vom Februar 2016 sowie statische Berechnungen und Pläne zu den Bauanträgen der Vergangenheit zurückgegriffen werden. Fokus Development hält die Datenlage für gut und auch als Unterlage für eine Ausschreibung geeignet. Ein Durchgang mit Fachplanern und Entwicklern ist noch für eine technische Sorgfaltsprüfung („due diligence“) erforderlich; das Untergeschoss ist noch bezüglich der durchgängigen Deckenhöhe zu untersuchen.

Zur Ausgangslage

Der Lloydhof entstand auf der Grundlage von Wettbewerbsergebnissen in den Jahren 1979 bis 1981 nach den Entwürfen der Architekten Hafkemeyer, Fangmeyer und Richi (Braunschweig) mit Stahlbetonskelett und verfremdeten Giebeln. Ob die Architekten aus Urheberrechtsgründen in das Verfahren mit eingebunden werden müssen, ist zu prüfen. Der seinerzeit offene, lang gestreckte Innenhof wurde Mitte der 1990er Jahre mit einer Stahl-Graskonstruktion überbaut, um neue Einzelhandelsgeschäfte zu ermöglichen. Gleichzeitig wurden die Erdgeschossfassaden zum Ansgarikirchhof sowie der Eingangsbereich am Hanseatenhof neu gestaltet.

Der Lloydhof stellt sich heute ausgehend von der Front am Ansgarikirchhof mit den 22 Wohnungen und einer Eingangssituation als Zweispänner mit einer Ausrichtung zur Ansgaritorstraße und einer nicht so starken zum Hanseatenhof dar. Das rd. 4.740 qm große Grundstück ist optimal ausgenutzt. Es ist im Erdgeschoss von Passagen durchzogen, an die sich innen und außen kleinteilige Ladeneinheiten mit einer Einzelhandelsmietfläche von insgesamt 3.200 qm anschließen. Es gibt keinen Hauptfrequenzbringer. Die Stützen bei den zum Ansgarikirchhof ausgerichteten Giebelausweitungen („Elefantenfüße“) sind zusammen mit den Erschließungskernen der Treppenhäuser und Fahrstühle die Hauptstützen für das gesamte Gebäude. Eine Mindestbreite von acht Metern für einen stützenfreien Passageneingang ist nicht zu erreichen. Die Geschosshöhe beläuft sich im Erdgeschoss inklusive Galeriegeschoss auf 6,90 m. Heute sind bezogen auf beide Geschosse 8,10 m üblich. Die Gastronomie an der

Ecke Ansgarikirchhof liegt gut, hat aber keine zusammenhängenden Sozialräume. In den Büroetagen mit rd. 10.300 qm Mietfläche ist die Höhe von 2,80 m bedingt zeitgemäß. Das Gebäude verfügt über zwei Tiefgeschosse mit Lagerräumen und Einstellplätzen (122 Stellplätze). Es weist eine Firsthöhe von 18,45 m auf, darüber befinden sich noch Technikaufbauten. Es liegt somit unter der Hochhaushöhe von 22 m gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Fußbodenoberfläche des obersten Geschosses. Der Gebäudezustand stellt sich so dar, dass bezogen auf die derzeitige Nutzung in den kommenden beiden Jahren ein sechsstelliger Investitionsbetrag erforderlich ist und in den Folgejahren weitere Investitionen in vergleichbarer Größenordnung einzusetzen sind.

Für die Modellrechnungen zum „Refurbishment“ und „Neubau“ hat Fokus Development das Gebäude mit einem Nutzungsmix belegt, der sowohl für räumlich realisierbar als auch für wirtschaftlich tragfähig gehalten wird. Zu den angenommenen Nutzungen zählen im Erdgeschoss Einzelhandel, Gastronomie und Fitness. Die Größe der Fitnessseinheit als eine mögliche Nutzung für die zum Wegesende liegenden Flächen mit etwas über 2.000 qm Bruttogeschossflächen orientiert sich an erfolgreichen gängigen Anbietern und hat für beide Optionen gleiche Größe¹. Gastronomie wird im Erdgeschoss für unverzichtbar gehalten in Orientierung auf die Ecklage Ansgarikirchhof und Ansgaritorstraße und ist daher in beiden Konzepten einschließlich Terrasse von 160 qm ohne Außengastronomie mit gleicher Größe von rd. 450 qm enthalten. Aufgrund der noch ausstehenden Untersuchungen der Tiefgeschosse sind für die Modellrechnungen hier keine Umnutzungen - insbesondere für Handel denkbar - vorgesehen.

Die Annahmen zur Miethöhe sind so, dass auf den Gastronomieflächen die höchste Miete erzielt wird mit einer Spanne von acht Euro für die Terrassenfläche bis 42,50 Euro. Es folgt der Einzelhandel mit Mietpreisen zwischen 21,50 und 45 Euro, gefolgt von Fitness mit 12 Euro, Wohnen mit 9,50 Euro und Büro mit 8,50 Euro.

Refurbishment (siehe auch Beispiele in Anlage 5)

Mit der bestehenden Bausubstanz ist die für den Einzelhandel attraktive Geschosshöhe in Erdgeschoss und erstem Obergeschoss von 8,10 m nicht zu erreichen. Daher erstreckt sich der Einzelhandel auf das Erdgeschoss und ein „Highlightgeschoss“, das in Hauptorientierung zum Ansgarikirchhof (exponierte Lage) sowie in Ecklage zur Ansgaritorstraße und zum Hanseatenhof (beides Zugangslagen) orientiert ist. Die Fassadenfront zum Ansgarikirchhof kann begradigt werden. Diese Fläche mit ihrer Sichtbarkeit von der Obernstraße/Hutfilterstraße aus ist interessant für einen Anbieter aus dem filialisierten Textileinzelhandel.

¹ Denkbar wäre in diesem Gebäudeteil bei Interesse von entsprechenden Betreibern auch eine Nahversorgung.

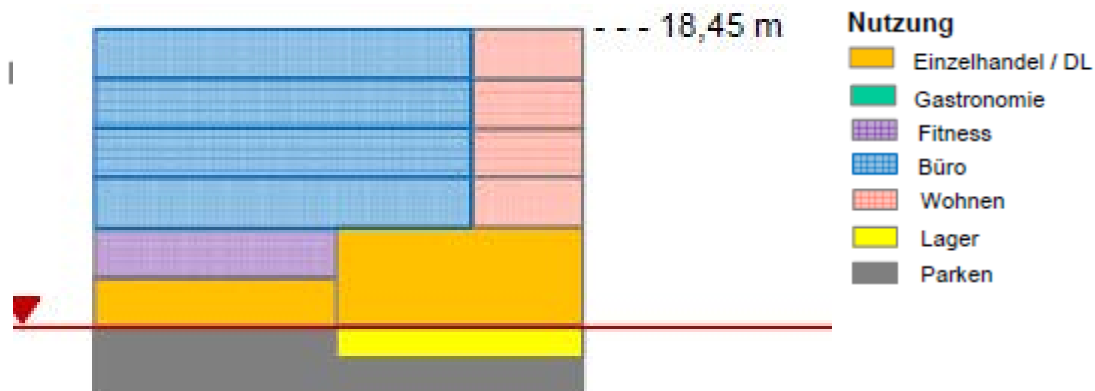
Darstellung 6: Highlightgeschoss Mall of Berlin



Quelle: Fokus Development

Die mögliche Geschosshöhe von 6,90 m ist für Bremen derzeit herausragend und ein bedeutender Standortvorteil. Der Einzelhandel in Fortführung an der Ansgaritorstraße kann mit einem solchen überhöhen Geschoss nicht aufwarten und beschränkt sich auf das Erdgeschoss. Die Bruttogeschossfläche Einzelhandel beläuft sich auf 1.630 qm, die für Gastronomie in attraktiver Lage zum Ansgarikirchhof auf zwei Ebenen einschließlich Terrasse ohne Außengastronomie auf rund 450 qm. Büros sind auf rd. 9.230 qm Bruttogeschossfläche in den Obergeschossen im Bauteil zur Ansgaritorstraße, zum Wegesende und zum Hanseatenhof angeordnet. Das Wohnen findet auf 2.086 qm Bruttogeschossfläche statt. (Das ist im Wesentlichen der Bestand.) Die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert. Es ist für das ganze Haus eine Komplettsanierung mit vorausgehender Totalentmietung angenommen worden.

Darstellung 7: Lloydhof - Refurbishment nach Fokus Development



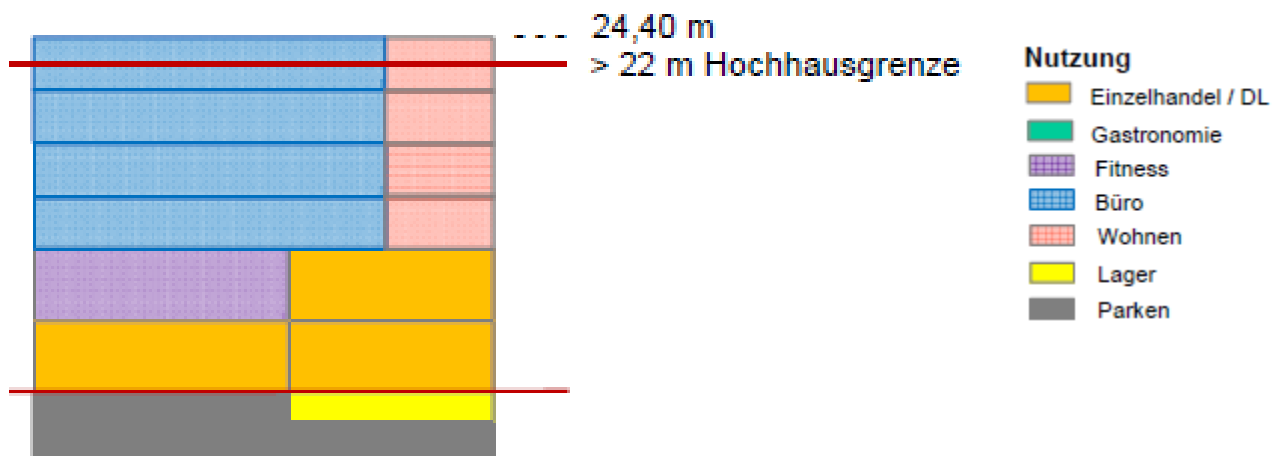
Neben den Baukosten und Mieteinnahmen für die vorgenannten Funktionen sind in der Vollkostenrechnung Kosten für Lastenaufzüge, Personenaufzüge, Gebäudeeingang und Gebäu-

deerscheinung, Dachbegrünung und den öffentlichen Raum sowie - in sehr differenzierter Form - für die Finanzierung eingerechnet. Auf der Grundlage der vorangestellten Modellannahmen errechnen sich Projektkosten von ca. 35,2 Millionen Euro bei einer Projektrendite von 11,29 % und einer Bruttorendite von 6,21 %. Die Hauptmieteinnahmen resultieren aus den Obergeschossen.

Neubau

Für die Modellrechnung „Neubau“ ist aus Kostengründen angenommen worden, dass die Tiefgeschosse bestehen bleiben und der Neubau darauf aufsetzt. Der Neubau nutzt die durch den Bebauungsplan vorgegebene Höhe voll aus, ohne die Hochhausgrenze von 22 m zu überschreiten, ab der erhebliche Kostensprünge anstehen. Auch bei Überschreiten dieser Grenze nur an einzelnen Gebäudeteilen sind die aufwändigeren Anforderungen an Hochhäuser für das gesamte Gebäude zu erfüllen. Es gelingt, in Teilen des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses zwei für den Einzelhandel attraktive Geschosse mit einer Deckenhöhe von insgesamt 8,10 m zu erreichen. Die Einzelhandelsfläche beläuft sich auf 2.653 qm Bruttogeschossfläche. Auch das Wohnen steigt geringfügig um 100 qm. Die Bürofläche bleibt mit knapp 10.000 qm Bruttogeschossfläche nahezu gleich. Die Gastronomiefäche, die Fitnessfläche und die Flächen für Parken sind gegenüber dem Refurbishment unverändert. Doch haben nun die Büroflächen die attraktive Deckenhöhe von 3,10 m. Die Kosten für die innere Erschließung über Rolltreppen und Lastenaufzüge sowie für Dachbegrünung und öffentliche Flächen sind im Vergleich zum „Refurbishment“ höher. Auf der Grundlage der vorangestellten Modellannahmen belaufen sich die Projektkosten auf rund 50 Millionen Euro, bei einem Projektgewinn von 12,11 % und einer Bruttorendite von 5,71 %. Die höheren Investitionskosten bei einem Neubau resultieren insbesondere aus den erforderlichen Tragwerksinvestitionen.

Darstellung 8: Lloydhof – Neubau ab EG nach Fokus Development



Exkurs zum Thema Verdichtung der Stadt durch Vertikalisierung (siehe auch Anlage 5)

Die Machbarkeitsstudie aus 2009 hatte unter anderem auch vorgeschlagen, an besonders exponierten Stellen Hochpunkte setzen zu können. Mit diesem Thema hat sich der Perspektivkreis ebenfalls befasst. Aus Investorensicht ist eine vertikale Entwicklung interessant, für eine Büronutzung durch Firmenzentralen, die auf eine besondere Sichtbarkeit Wert legen sowie als Wohnturm mit spezifischer Adresse. Die Bremer Innenstadt ist angesichts der Entwicklung in der Überseestadt für Firmenzentralen nicht mehr die vorrangige Adresse. Anders sieht es aus bei einer Hotel- oder Wohnnutzung oder bei einer Mischnutzung Hotel und Wohnen oder Büro und Hotel. Die Möglichkeit einer Integration eines derart beschaffenen neuen Gebäudeteils zum Beispiel mit einem Wohnturm als zentralen Ertragsbringer in ein „Refurbishment“ des Lloydhofs wird im Perspektivkreis differenziert erörtert. Hingewiesen wird auf erhöhte Baukosten durch die Überschreitung der Hochhausgrenze. Danach ist ein gewisses Volumen notwendig, um einer Wirtschaftlichkeit Rechnung zu tragen. Auch sind andere statische Erfordernisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Projektentwicklung Ansgaritor haben sich Städtebau und Denkmalpflege mit der Positionierung möglicher Hochpunkte befasst und räumlich wirksam den Bereich ausgerichtet zur Bürgermeister- Smidt Straße und zum Wegehende identifiziert. Ein in den Gebäudekomplex des Lloydhofs integrierter Hochpunkt mit einer untergeordneten räumlichen Ausstrahlung auf den sensiblen Stadtraum des Ansgarkirchhofs kann im Rahmen eines erweiterten Refurbishments einen städtebaulichen Akzent setzen.

c) Bewertung

Die angenommenen Konfigurationen für die Optionen „Refurbishment“ und „Neubau“ nehmen keine Projektentwicklung vorweg sondern zielen als Modellrechnung auf eine größtmögliche Vergleichbarkeit ab. Unter diesen Annahmen zeigen die Berechnungen, dass es bezüglich des Grundstückskaufpreises eine Differenz von über 7 Millionen Euro zugunsten des „Refurbishment“ gibt. Zieht man zum Vergleich die aktuelle Bodenrichtwertkarte heran (siehe Darstellung 9), weist sie für das Ansgariviertel eine Spanne von 1.500 bis 3.500 €/pro Quadratmeter aus. Bezogen auf die Grundstücksgröße des Lloydhofs von insgesamt 4.740 qm beläuft sich der aus der Modellrechnung ergebende Quadratmeterpreis für Refurbishment auf 2.743 €/pro Quadratmeter und für Neubau auf 1.203 €/pro Quadratmeter. Auch dieser Hinweis zeigt die Vorteile eines „Refurbishments“.

Für die Bewertung der absoluten Höhe des Grundstückskaufpreises ist zu berücksichtigen, dass im Zuge einer konkreten Projektentwicklung Nutzungen variiert werden können, zum Beispiel statt Fitness mehr Gastronomie und Nahversorgung oder statt Büro Hotel, was die Wirtschaftlichkeit verbessern und zu einem höheren Kaufpreis führen kann. Gleiches gilt für den Fall, dass das Untergeschoss durch Handel zu nutzen wäre. Außerdem sind auf diese Weise auch marktgängige Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie Büro- und Wohnflächen zu schaffen. Die ursprüngliche Zielsetzung, mit zusätzlichem Einzelhandel wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen, tritt zu Gunsten der Nutzungen Gastronomie, Büro und Wohnen zu-

rück. Der grundsätzliche Wertunterschied zwischen Neubau und Refurbishment bleibt allerdings auch nach einer möglichen Wertsteigerung durch veränderte Nutzungsannahmen bestehen.

Bei einer Bestandsentwicklung bildet der rechtskräftige Bebauungsplan 1907 die Grundlage. Dort ist eine Passage mit Fußgängerbereich festgesetzt, was auf Investorenanfrage zu ändern wäre. Bei einem Neubau könnte gegebenenfalls neues Baurecht erforderlich werden, was aufwändiger und mit einem höheren Zeitbedarf verbunden ist.

Darstellung 9: Auszug aus Bodenrichtwertkarte 2013



Beispiel:	125	Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche
	B	baureifes Land [Entwicklungszustand]
	(371 01)	Nummer der Richtwertzone
	W	Wohnbaufläche [Art der Nutzung]
	MFH	Mehrfamilienhaus
	WGFZ 1,4	wertrelevante Geschosflächenzahl

Quelle: Geoinformation Bremen

5. Vergabeverfahren

Für die Projektentwicklung Lloydhof bestehen grundsätzlich zwei Handlungsalternativen. Die Projektentwicklung kann durch den Eigentümer erfolgen oder im Rahmen einer Grundstücksvergabe. Für die Grundstücksvergabe bestehen folgende rechtliche Rahmenbedingungen (siehe auch Anlage 4 Vermerk von Herrn Dr. Vitens, Schackow und Partner vom 28.04.2016).

a) Ausschreibung auf Basis der Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen von 2008

Nach den Haushaltsvorschriften darf öffentliches Eigentum grundsätzlich nicht unter seinem Marktwert verkauft werden. Die Grundstücksveräußerung kann nach den Bremer Grundstücksrichtlinien² entweder auf dem Wege einer öffentlichen Ausschreibung, einer beschränk-

² Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen vom 7.11.2008.

ten Ausschreibung oder eines freihändigen Verkaufs erfolgen. Für die Verkaufsentscheidung können sowohl ein Höchstgebot, ein Mindestgebot oder ein Festpreis als auch städtebauliche oder konzeptionelle Aspekte ausschlaggebend sein. Möglich sind auch Mischformen. Öffentliche Ausschreibungen zum Höchstgebot, zum Mindestgebot oder zum Festpreis sind in der regionalen und auch überregionalen Presse auszuschreiben und bekannt zu machen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Marktteilnehmer aus dem EU-Ausland Interesse an der Projektierung der Lloydhofs haben, ist die Veräußerungsabsicht zusätzlich EU-weit zu publizieren. In der Anzeige sind die relevanten Angaben aufzunehmen.

Eine Ausschreibung für ein Mindestangebot oder ein Festpreisangebot setzt ergänzend zu den Bremer Grundstücksrichtlinien unter beihilferechtlichen Gesichtspunkten weiter voraus, dass eine Marktwertermittlung nach allgemein anerkannten Regeln durch eine unabhängige Bewertungsstelle anhand der sogenannten „Grundstücksmitteilung“ der EU-Kommission (ABl. C 209 vom 10.07.1997, S.3) erfolgt ist. Der so ermittelte (beihilfekonforme) Marktpreis ist der Mindestpreis, der vereinbart werden kann ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde.

Für Grundstücke, an deren Verkauf besondere planerische, bauordnungsrechtliche oder sonstige Bedingungen geknüpft sind, ist vor der Ausschreibung eine umfassende Akquisitionsunterlage zu erstellen. Die darin enthaltenen Bedingungen sind mit den jeweils betroffenen Behörden abzustimmen. Die jeweiligen Kriterien, die für die Vergabeentscheidung relevant sein sollen, sind mit der Veröffentlichung bekannt zu geben. Gleiches gilt für deren Gewichtung, wenn es sich um mehrere Kriterien handelt. Städtebauliche und sonstige konzeptionelle Anforderungen können für den Fall der nicht vollständigen oder nicht rechtzeitigen Umsetzung der vorgenannten Anforderungen durch den Investor an ein Wiederkaufsrecht gekoppelt werden. Weitere Anforderungen, wie z.B. die Vereinbarung einer Erfüllungssicherheit für die vollständige und zeitgerechte Projektierung, sind die dieser Art der Vergabe ausgeschlossen.

c) Ausschreibung auf Basis des aktuellen Vergaberechts

Falls es als notwendig erachtet wird, über städtebauliche und konzeptionelle Anforderungen hinaus Bedingungen aufzunehmen wie zum Beispiel eine Erfüllungssicherheit für die Realisierung der Projekte, Einbringung eines öffentlichen Mietvertrags oder ganz konkrete bauliche Vorgaben, deren Nichterfüllung über ein bloßes Wiederkaufsrecht hinausgehend sanktioniert werden soll, erfordern diese Anforderungen die Durchführung eines Vergabeverfahrens gemäß den Vorgaben des Kartellvergaberechts (§ 121 Gesetz zur Wettbewerbsbeschränkung in Verbindung mit der Konzessionsvergabeordnung). Die Ausschreibung eines Refurbishments oder eines Neubaus kann auf einen Kauf- und Entwicklungsvertrag oder einen Anhandgabevertrag abzielen. Dabei kann eine Anhandgabe so ausgestaltet werden, dass nach Abschluss der vereinbarten Zeit sowohl der Grundstückskaufvertrag, als auch der genehmigungsreife Bauantrag vorliegen und unmittelbar mit der Projektumsetzung begonnen werden kann.

Nach der Konzessionsvergabeordnung ist die Vergabestelle grundsätzlich frei in der Wahl der Verfahrensart. Als Regelverfahren wird ein Verhandlungsverfahren mit einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb angesehen. Auch bei diesem Verfahren ist eine Ausschreibungsunterlage mit funktionalen Vorgaben für bestimmte Ausführungs- und Entwicklungskriterien zu erstellen.

Alternativ könnte auch ein offenes oder nicht offenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden. Für diese Verfahren sind präzise Vorgaben an die Leistungserbringung zu stellen und zwar in Form eines detaillierten Leistungsverzeichnisses. Denn beim offenen oder nicht offenen Verfahren mit Teilnahmewettbewerb ist es ausgeschlossen, Verhandlungen mit Bietern über die Angebote zu führen, so dass allein der Erfüllungsgrad der Leistungserbringung nach Leistungsverzeichnis für die Vergabeentscheidung herangezogen werden kann.

Beim Verhandlungsverfahren können neben dem Preis weitere städtebauliche und nutzungsspezifische Zuschlagskriterien definiert und zueinander gewichtet werden, wodurch das spezifisch angebotene Konzept in die Wertung einfließen kann. Verhandlungen mit dem Bieter sind möglich. Die Umsetzung kann neben dem Wiederkaufsrecht z. B. durch Bürgschaften und Vertragsstrafen gesichert werden. Das Verhandlungsverfahren erfordert im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren mehr Zeit.

Der Perspektivpreis kommt schließlich zu der Erkenntnis, dass im Ergebnis folgende Vergabeverfahren zu verfolgen sind:

- Höchstpreisverfahren

Grundlagen für das Höchstpreisverfahren sind der gutachterlich ermittelte Grundstückswert und die Erstellung eines konkreten Anforderungsprofils. Eine Berücksichtigung besonderer Nutzungs- und baulicher Konzepte sowie Verhandlungen mit dem Bieter sind in diesem Verfahren nicht möglich. Die Umsetzung kann lediglich über ein Wiederkaufsrecht gesichert werden. Von Vorteil ist eine kurze Verfahrensdauer.

- Verhandlungsverfahren mit und ohne Anhandgabe

Für dieses Verfahren sind detaillierte Leistungsverzeichnisse zu erstellen. Nach dem Teilnahmewettbewerb erfolgt das Verhandlungsverfahren, in dem neben dem Preis weitere städtebauliche und nutzungsspezifische Zuschlagskriterien definiert und zueinander gewichtet werden können. Hierbei kann das spezifisch angebotene Konzept in die Wertung einfließen. Verhandlungen mit dem Bieter sind möglich. Die Umsetzung kann neben dem Wiederkaufsrecht z. B. durch Bürgschaften und Vertragsstrafen gesichert werden. Das Verhandlungsverfahren erfordert im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren mehr Zeit.

Die folgende Darstellung 10 zeigt die wesentlichen Merkmale im Vergleich.

Darstellung 10: Vergabeverfahren im Vergleich

III. Tabellarische Zusammenfassung		
	Var. 1: „Höchstpreis-Verfahren“	Var. 2: Verhandlungsverfahren gem. VergabeR
Zuschlagskriterien	Höchstpreis alleiniges Zuschlagskriterium bei Festlegung der Projektqualität	Neben dem Preis können weitere Zuschlagskriterien definiert und zueinander gewichtet werden
Wertgutachten gem. EU-Vorgaben	Erforderlich	Nicht erforderlich
Veröffentlichung	EU-weit (ggfs. zusätzlich regional)	EU-weit (ggfs. zusätzlich regional)
Zeitfaktor	<ul style="list-style-type: none"> Angebotsfrist mind. 30 Tage 	<ul style="list-style-type: none"> Teilnahmefrist mind. 30 Tage <u>und</u> Angebotsfrist mind. 30 Tage Termine für Verhandlungsgespräche* Termine für Jurysitzungen* Zuschlagsfrist 10 Tage <p>* Terminierung zeitlich nicht verlässlich planbar</p>
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> Zeitfaktor Einfache Wertung 	<ul style="list-style-type: none"> Konkrete Vorgaben über Leitlinien hinaus können gestellt und gewertet werden Vorgaben können neben dem WiederkaufsR mit z.B. Bürgschaften/Vertragsstrafen gesichert werden Anmietung durch HB (z.B. SUBV, o.ä.) möglich Verhandlung und Wertung der Konzepte möglich
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> Keine Verhandlung möglich Keine Berücksichtigung der Konzepte bei Zuschlag Vorgaben können nur über WiederkaufsR gesichert werden 	<ul style="list-style-type: none"> Zeitfaktor Aufwändige Wertung (Jurysitzungen, etc.)

6. Empfehlungen des Perspektivkreises zum weiteren Vorgehen

Erkenntnisse und grundsätzliche Empfehlungen:

- Die Wettbewerbssituation für Immobilienentwickler in der Bremer Innenstadt ist derzeit in zeitlicher Hinsicht unübersichtlich. Hinzu kommt, dass aktive Projektentwickler derzeit eher „problemlose Immobilien“ bevorzugen, die sich aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen schnell entwickeln lassen.
- Große Ladenflächen (insb. in B-Lagen) sind derzeit in der Bremer Innenstadt nicht marktgängig. Der Perspektivkreis spricht sich daher für eine Abkehr von der Forderung nach Ladengrößen ab 1.500 m² Verkaufsfläche aus und plädiert für einen Einzelhandelsstandort ohne diesbezügliche Vorgaben.
- Gleichwohl soll mit Blick auf die Flächendefizite in der Innenstadt an dem grundsätzlichen Ziel der Schaffung weiterer Einzelhandelsflächen und der Qualifizierung vorhandener Lagen festgehalten werden. Hierbei sind weitere Nutzungsoptionen (Gastronomie, Freizeit etc.) und eine Stärkung der Aufenthaltsqualität zu berücksichtigen.
- Für eine wirtschaftlich und städtebaulich erfolgreiche Projektentwicklung sind die aktuellen Marktgegebenheiten zu berücksichtigen. Die Projektentwicklung muss durch Offenheit und Kreativität unter Berücksichtigung der städtebaulichen Potentiale und Umfeldqualitäten geprägt sein.
- Auf dem Grundstück Lloydhof soll im Sinne eines Geschäftshauses ein gemischt genutztes Gebäude mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss zum Ansgarikirchhof, Wohnen und weiteren ergänzenden Nutzungen entstehen.
- Das Parkhaus Am Brill funktioniert gut. Der Perspektivkreis spricht sich daher an dieser Stelle für eine Abkehr vom Grundsatz, das Parken unter die Erde zu legen, und für einen Erhalt des Parkhauses Am Brill, aus.
- Weiter spricht er sich für eine Abkehr von einer gemeinsamen Entwicklung der Grundstücke Lloydhof und Parkhaus Am Brill aus. Vielmehr soll eine abgestimmte Entwicklung beider Immobilien verfolgt werden, bei der Lloydhof und Parkhaus Am Brill städtebaulich korrespondieren und wesentliche Erschließungsfunktionen gesichert sind.
- Für das Parkhaus Am Brill werden eine stärkere Nutzungsmischung und Ergänzungen an geeigneten und markanten Stellen insb. (Erdgeschoss und Gebäudehülle) vorgeschlagen.

Der Perspektivkreis hat sich weiter schwerpunktmäßig mit dem Lloydhof befasst mit folgenden Empfehlungen:

Empfehlungen zur Entwicklung des Lloydhofs

- Der Perspektivkreis spricht sich unter Erlösgesichtspunkten für ein Refurbishment aus.
- Der Perspektivkreis spricht sich aufgrund des derzeitigen Bremer Innenstadt-Immobilienmarktes dafür aus, die Grundstücksverwertung Lloydhof mit Gestaltungsspielraum für Investoren durchzuführen.
- Der Perspektivkreis spricht sich für ein effizientes und wirtschaftliches sowie städtebaulich erfolgreiches Ausschreibungs- bzw. Vergabeverfahren aus. Für die Entwicklung der Innenstadt werden elementare Nutzungsanforderungen an die Erdgeschossnutzungen sowie die zur Sicherung der Stadtbild- und Stadtraumqualität erforderlichen Prämissen und Verfahrensvorschläge formuliert:

Nutzungen:

- Zu den öffentlichen Plätzen Ansgarikirchhof und Hanseatenhof sind insbesondere im Erdgeschoss Einzelhandel und Gastronomie anzuordnen.
- In den Obergeschossen ist ein Nutzungsmix aus Wohnen und weiteren zulässigen Nutzungen wie Büro, Hotel, Freizeit etc. vorzusehen.

Gestaltung:

- Bauliche Eingriffe in die nach außen und innen wirkende Fassadengestaltung sind einem Gestaltungsgremium (externe Fachleute, Senatsbaudirektorin, Landesdenkmalpflege) vorzulegen. Insbesondere für die Fassaden zum Ansgarikirchhof gilt der Umgebungsschutz (Gewerbehaus).
- Bei einem umfassenden Eingriff in die Fassade erfolgt die Auflage zur Durchführung eines Fassadenwettbewerbs. Auf der Basis der „Bremer rung“ werden Entscheidungen nur im Einvernehmen mit dem Investor getroffen.

Hinweis:

Die Anforderungen sind so zu fassen, dass sie in den Ausschreibungsverfahren unabhängig davon, ob es sich um ein Höchstpreisverfahren oder ein Verhandlungsverfahren (siehe Darstellung 10 und Anlage 4 Ergebnisbericht) handelt, umsetzbar sind.

Anlagen:

- 1 Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor (Aufgaben, Mitglieder, Einbindung, Arbeitsweise)
- 2 Programm Alter Neuer Lloydhof
- 3 Voruntersuchungen zur Entwicklung Ansgarikirchhof von Fokus Development, Stand 9. Mai 2016
- 4 Vermerk in Sachen Projektierung Ansgariquartier der Kanzlei Schackow und Partner vom 28. April 2016
- 5 Refurbishment und Visualisierungen zum Lloydhof im Stadtraum vom Architekturbüro Schulze Pampus vom 29. August 2016

Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor (Perspektivkreis)

I Einführung

Die Bremer Innenstadt hat im vergangenen Jahrzehnt deutlich an Attraktivität gewonnen. Dennoch gibt es nach wie vor erhebliche Defizite insbesondere bei der Größe der Verkaufsflächen und der Qualität der vorhandenen Angebote. Die Entwicklung zusätzlicher, städtebaulich attraktiv gestalteter Einzelhandelsflächen im Bereich Ansgaritor wurde durch das Planungsbüro Junker & Kruse in 2009 als Schlüsselprojekt für die Weiterentwicklung der Innenstadt definiert.

Am 18. Februar 2010 haben die zuständigen Fachdeputationen daraufhin die öffentlichen Anforderungen an die Entwicklung des Ansgaritors in Form von Leitlinien beschlossen. Die Leitlinien wurden interessierten Projektentwicklern vorgestellt und von diesen für grundsätzlich realisierbar gehalten. Sie wurden zur Grundlage des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 2420 vom 17. Februar 2011 gemacht.

Nach Abbruch der Zusammenarbeit durch den Eigentümer des Lloydhofs in 2012 haben der Senat und die zuständigen parlamentarischen Gremien dem Ankauf der Immobilie Lloydhof in Höhe von € 23,8 Mio. (zzgl. Nebenkosten) zugestimmt.

Die WFB hat das Projekt im April 2013 EU-weit mit einem strukturierten Bieterverfahren ausgeschrieben. Es haben lediglich vier Projektentwicklungsgesellschaften ein indikatives Angebot abgegeben, von denen nur noch zwei ein verbindliches Angebot des Wettbewerbsverfahrens eingereicht haben.

Vor dem Hintergrund einer eindeutigen Juryempfehlung vom 9. Juli 2014 zugunsten des Bieters Sonae Sierra hatte der zweite Bieter nach weiteren Gesprächen entschieden, sich nicht weiter an dem Verfahren zu beteiligen und kein weiteres Angebot abzugeben.

Mit dem Bieter wurden lange und intensive Verhandlungen geführt. Ende der 29. KW 2015 teilte der Bieter jedoch mit, kein verbindliches Angebot abzugeben.

II Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund der siebenjährigen und schließlich gescheiterten Projektentwicklung ist nunmehr zu prüfen, inwieweit die mit der Projektentwicklung verbundenen Zielsetzungen für die Entwicklung des Zentralbereichs der Innenstadt (Altstadt bis zum Brill) weiterhin tragfähig sind. Dazu gehört im Einzelnen:

1. Eine Aktualisierung der Ausgangsdaten (flächenmäßig, vom Qualitätsniveau her und in Bezug auf die Einkaufs- und Versorgungsgewohnheiten der Innenstadtkunden - Stichwort Onlinehandel - sowie deren Mittel- und Langfristperspektive).
2. Eine Bewertung der Marktsituation für großflächigen Einzelhandel in der Bremer Innenstadt durch Experten von außerhalb und Schlüsselpersonen von vor Ort.

Daraus folgend soll ein Vorschlag für den weiteren Umgang mit den Immobilien Lloydhof und Parkhaus Brill entwickelt werden.

Zu 1: Aktualisierung der Ausgangsdaten

Die letzte Einzelhandelsbestandserhebung datiert aus dem Jahre 2006¹. Im Vorgriff auf eine längst überfällige Fortschreibung der Datenbasis des kommunalen Einzelhandels und Nahversorgungskonzeptes ist mit dem statistischen Landesamt zu eruieren, ob die amtliche Datenbasis, insbesondere die Strukturhebungsdaten des statistischen Bundesamtes in Zusammenarbeit mit den statistischen Landesämtern, aktualisierte Strukturdaten zu Flächen, Beschäftigten und Umsätzen nach Branchen liefern kann.

Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH beobachtet dem Immobilienmarkt Bremen und veröffentlicht die Ergebnisse, die zusammen mit dem Büro bulwiengesa AG erarbeitet werden, in einem jährlichen Bericht. Bulwiengesa ist gesondert um eine Einschätzung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt zu bitten.

In 2014 wurden in 62 deutschen Städten aller Größen und Regionen zeitgleich Innenstadtbesucher zu ihren Einkaufsgewohnheiten und der Attraktivität der Innenstadt befragt. Die Datenerhebung erfolgte an zwei ausgewählten Tagen (Donnerstag und Samstag) im September 2014 anhand eines einheitlichen Fragebogens. Insgesamt sind so rund 33.000 Interviews zusammen gekommen. Vergleichsgruppe für Bremen waren Städte über 500.000 Einwohner: Dortmund, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart. Die Erhebung wurde vom Institut für Handelsforschung (IFH) Köln durchgeführt. Das Institut ist um eine Sonderaufbereitung für die Bremer Innenstadt zu bitten, um die Kundenwünsche und das Kundenverhalten aktuell einschätzen zu können.

Zu 2: Bewertung durch Experten von außerhalb von vor Ort und Schlüsselpersonen

Experten von außerhalb

Neben den beiden genannten Unternehmen ist darauf hinzuweisen, dass Bremen sich bei der Ansgaritorprojektentwicklung durch das Unternehmen Focus development beraten lassen hat. Man hat gute Erfahrungen gemacht und sollte auf das dort vorhandene Fachwissen weiter zugreifen. Das Unternehmen Dr. Lademann & Partner hat in einem Artikel im Weser Kurier die Bremer Entwicklung kommentiert. Dieses Unternehmen ist in Bremerhaven erfolgreich tätig und sollte auch wieder in die Bremer Innenstadtentwicklung einbezogen werden.

Schlüsselpersonen vor Ort

Hier ist besonders an die Einzelhändler und die Immobilienwirtschaft zu denken. Die Einzelhändler haben ihre Vertreter in der Handelskammer und im Einzelhandelsverband. Auch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH hat eine Mitarbeiterin mit den Arbeitsschwerpunkten Einzelhandel und Innenstadt. An der Schnittstelle zwischen Eigentümern und Mietern wirken die großen Maklerbüros in der Innenstadt. Als wichtiger Investor sich in den vergangenen Jahren das Unternehmen Justus Grosse betätigt. Seine immobilienwirtschaftlichen Kenntnisse sollten ebenso einbezogen werden. Weitere positive Impulse können von Vertreterinnen und Vertretern der Tourismus- und Kreativwirtschaft ausgehen.

Qua Amt sind zu nennen: die Leiterin des Ortsamtes Mitte/östliche Vorstadt, die Senatsbaudirektorin, Vertreter der Bürgerschaft.

¹ seinerzeit hat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen das Statistische Landesamt mit der Durchführung einer Sondererhebung beauftragt (Statistische Mitteilungen Heft 109). Diese wurde innerhalb eines dreiviertel Jahres sehr zügig und konsequent durchgeführt.

Zu 3: Weiterer Umgang mit Lloydhof und Parkhaus Brill

Aus den Ergebnissen der Bearbeitungen zu den Punkten 1 und 2 ist ein geeignetes Verfahren zu entwickeln, indem speziell die Immobilien Lloydhof berücksichtigt werden. Es sind mehrere denkbare Optionen zu prüfen, deren städtebauliche Einpassung schon in Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2420 geprüft wurde. Untersucht wurde eine Gebäudetypologie mit Einkaufsgalerie mit Lofts, Einzelhandelshof mit Lofts und vorgesetzter Markthalle. Dabei reicht das Spektrum der Immobilienentwicklung von einer Beibehaltung des Status-quo (Büromieter und qualifizierte Zwischennutzungen für experimentellen Einzelhandel, Parken) mit geringem Investitionsbedarf über eine grundlegende Neuausrichtung (Refurbishment) des Lloydhofs mit aufgrund des Gebäudezustands absehbar hohem Investitionsaufwand bis hin zu einem Abriss und Neubau Lloydhof.

Das Parkhaus Brill ist insbesondere abhängig von der Erschließung hinsichtlich seiner Attraktivierungschancen zumindest in der Erdgeschosszone zu bewerten und ggfs. zu verändern.

Verfahrensmäßig ist zu prüfen, welche Vergabeart zu wählen ist.

III. Auftrag aus den Fachdeputationen

Die Fachdeputationen haben mit ihrer Beschlussfassung am 30. Juli 2015 darum gebeten, ein „Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor“ einzurichten, das mit dem Arbeitskreis Wirtschaft Innenstadt zu vernetzen ist und in dem über Notwendigkeit, Zeitpunkt und Rahmenbedingungen eines Entwicklungsprojekt des Ansgaritor beraten wird. Weiter umfasst der Beschluss die Information der ressortübergreifenden Lenkungsrunde Innenstadt sowie den Bericht über die Aktivitäten dieses Gremiums im jährlichen Umsetzungsbericht zum Konzept, Bremen Innenstadt 2025.

Diese Beschlusslage berücksichtigend wird vorgeschlagen, die bestehende von den zuständigen Fachdeputationen beschlossene Projektstruktur zur Umsetzung des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025“ (siehe Anlage) um ein zeitlich befristetes Arbeitsgremium zu erweitern, das durch die Spitzen der beiden zuständigen Fachressorts einberufen wird. Der Perspektivkreis sollte von Herrn Dr. Kühling und Frau Prof. Dr. Reuther geleitet werden, um eine enge Verzahnung mit den Umsetzungsgremien „Bremen Innenstadt 2025“ zu erreichen. Die erste Berichtsadresse sind die Hausspitzen der beiden Fachressorts.

Mitglieder

Aufgrund der Ausgangslage und Aufgabenstellung werden folgende Mitglieder vorgeschlagen:

Ständig:

- Frau Prof. Dr. Iris Reuther, Senator für Bau, Umwelt und Verkehr
- Herr Dr. Dirk Kühling, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
- Herr Dr. Andreas Otto, Handelskammer Bremen (GF)
- Herr Andreas Heyer Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB)
- Herr Thorsten Tendahl Ansgaritorgrundstücksverwaltung GmbH
- Frau Hellena Hartung, Ortsamtsleiterin Mitte/Östliche Vorstadt

- Herr Schöler, Vizepräsident Handelskammer, BID Ansgari oder Herr Ristedt BiD Ansgari
- Herr Fuchs, Robert C. Spiess
- Herr Jan König Einzelhandelsverband Nordwest (GF)
- Herr Harm Hesterberg oder Herr Dr. Halves CityInitiative Bremen Werbung e.V. (Vorstand)
- Herr Linnemann, Justus Grosse
- Herr Stephan Storch, BID Sögestraße und Aufbaugemeinschaft Bremen
- Frau Carl, Verkehrsverein

Zu Themensitzungen

- Statistisches Landesamt Bremen
- Vertreter Bulwiengesa AG
- Herr Andrej Pomtow Focus Development
- Herr Uwe Seidel, Dr. Lademann und Partner
- Herr Hedde, IFH Köln
- Prof. Dr. Franz Pesch, Pesch und Partner Stuttgart
- Frau Prof. Dr. Ilse Hellbrecht (Uni Berlin ehemals Uni Bremen) zum Thema Kreativwirtschaft)

sowie für die Geschäftsführung

- Marianne Grewe-Wacker, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
- Rainer Imholze, Senator für Bau, Umwelt und Verkehr
- Olaf Orb, Handelskammer Bremen

Weitere nicht ständige Mitglieder werden bei Bedarf zur Teilnahme eingeladen.

Sitzungshäufigkeit

Das Arbeitsgremium tagt abhängig vom Vorbereitungs- und Ergebnisstand insgesamt etwa vier Mal. Ziel ist es, die Beratungen bis zum Frühjahr 2016 abzuschließen.

Vorbereitung, Einladung und Protokollführung

Vorbereitung und Protokollführung obliegen der Geschäftsführung. Einladungen ergehen schriftlich, in der Regel mindestens 14 Tage vor der nächsten Sitzung. Der Einladung liegt die Tagesordnung bei, die bei Bedarf aktuell ergänzt werden kann.

Protokolle werden den Mitgliedern des Arbeitsgremiums spätestens 14 Tage nach der Sitzung zugestellt. Protokollfestlegungen gelten als verbindlich, wenn 14 Tage nach Versendung kein Mitglied bei der Geschäftsführung Einspruch erhoben hat. Einsprüche werden in der nächsten Sitzung geklärt.

Arbeitsweise

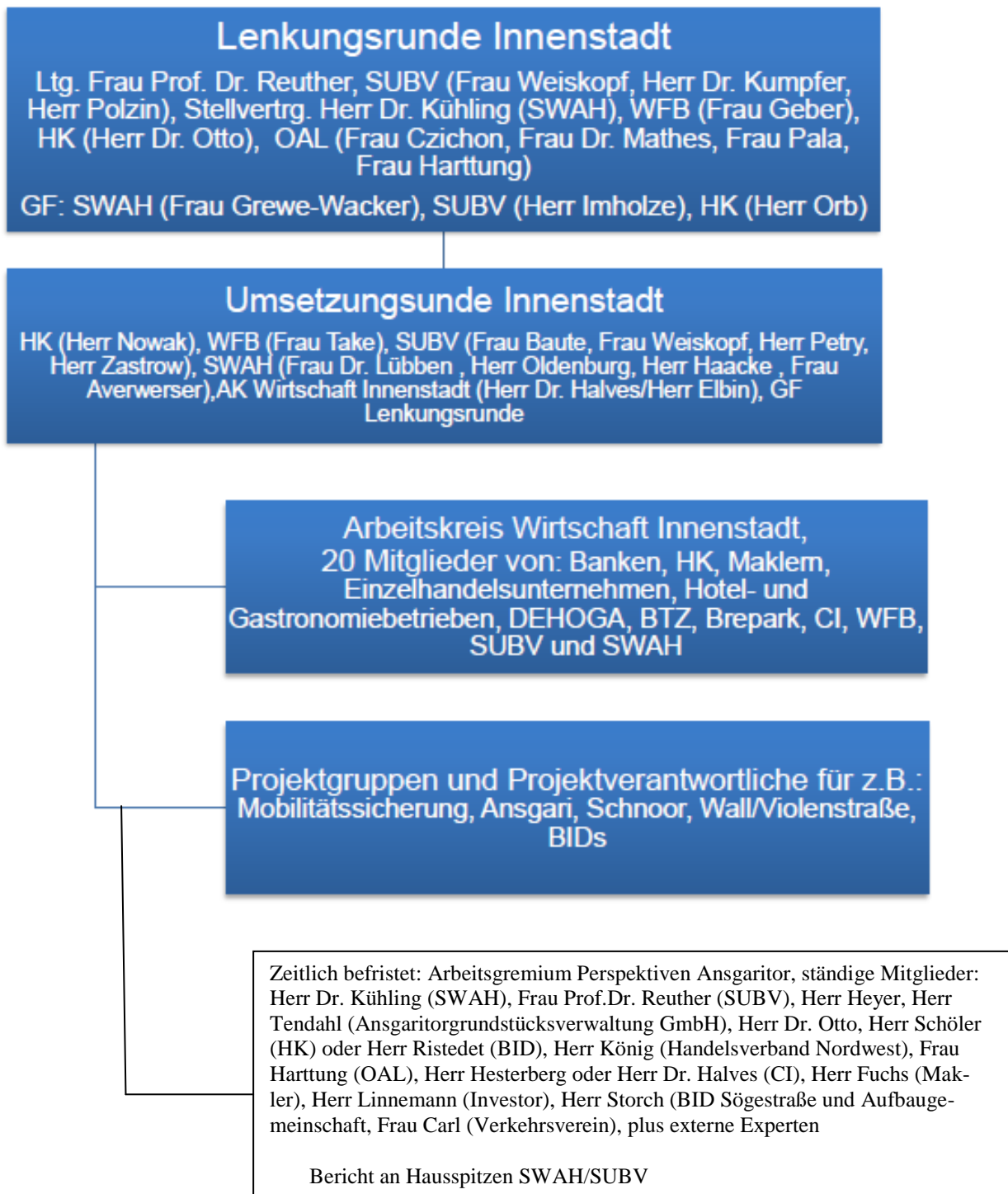
Grundlage ist der oben genannte Auftrag der Fachdeputationen vom 30. Juli 2015.

Im Sinne des Auftrags sind die Tätigkeiten der privaten Investoren und Aktivitäten weiterer Partner zu behandeln, einzubinden und entsprechend zu unterstützen.

Für die Sitzungen sowie die ausgetauschten Informationen und Dokumente gilt Vertraulichkeit.

Auffassungsunterschiede sind von den Mitgliedern des Arbeitsgremiums offen und deutlich dazulegen, offen abzuwägen und offen zu entscheiden. Entscheidungen sollten einvernehmlich getroffen werden; Enthaltungen sind möglich. Falls keine einvernehmliche Entscheidung möglich ist, sind die Leitungen der Fachressorts oder gegebenenfalls der Senat um eine Entscheidung zu bitten.

Umsetzungsstruktur Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ Stand Oktober 2015



Programm Neuer „Alter“ Lloydhof

SUBV, SBDin, 63

Mai 2016

Empfehlung Perspektivkreis

Auf dem Lloydhof im Ansgariviertel geht es um ein neues Projekt.

Die von den Deputationen für Bau und Verkehr sowie Wirtschaft und Häfen im Jahr 2010 beschlossenen Leitlinien bezogen sich auf ein größeres Areal, eine längerfristige Entwicklung und die Mitwirkungsbereitschaft mehrerer Grundstückseigentümer. Dieser Ansatz konnte bezogen auf die Grundstücke Parkhaus Am Brill und Lloydhof nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Deshalb ist ein Neuanfang notwendig. Die Profilierung und Aufwertung des Ansgariviertels konzentriert sich nunmehr auf den Lloydhof und soll über eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestandes (Refurbishment) erreicht werden. Das Parkhaus Brill soll seine Nutzung behalten und kann über eine veränderte Zufahrt, eine partielle Umnutzung und eine bauliche Arrondierung qualifiziert werden.

Für das Projekt Lloydhof sind Kreativität und Offenheit für ein zukunftsfähiges Programm und eine qualitätsvolle, passgenaue Architektur gefragt. Hierzu formuliert der Perspektivkreis in Anknüpfung an die beschlossenen Leitlinien für das Ansgariviertel folgende Empfehlungen:

1 Der Anspruch: Ein Neuer „Alter“ Lloydhof

Der Neue „Alte“ Lloydhof soll mit einem zukunftsfähigen Programm und einer prägnanten Architektur in der Innenstadt das Ansgariviertel wieder ins Bewusstsein rücken.

2 Ein neuer Stadtbaustein

Auf dem Areal des heutigen Lloydhofes soll in Anknüpfung an die großen Geschäftshäuser ein neuer Stadtbaustein entwickelt werden, der ein eigenes Profil prägt und Ausstrahlung auf den Ansgarikirchhof und die Einkaufslagen der Innenstadt entfaltet. Ausgangspunkt ist eine Erneuerung und Weiterentwicklung des Bestandes (Refurbishment). Diese soll im städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Parkhaus am Brill betrachtet werden.

3 Ein zukunftsfähiges Programm

Den Neuen „Alten“ Lloydhof soll ein urbaner Nutzungsmix aus Einzelhandel und Gastronomie in Kombination mit Dienstleistung (Büros, Hotel) und Wohnen als innenstadttypische Nutzungen prägen. Eine Bereicherung stellen kulturelle Nutzungen und Bildungsangebote dar. In einem ersten Schritt sind dabei vor allem Engagement und Kreativität von interessierten Investoren/Projektentwicklern gefragt, der seitens der Stadt mit Offenheit begegnet wird.

4 Ein Akzent im Stadtraum

Der Neue „Alte“ Lloydhof soll mit einem besonderen Nutzungsprofil und einer qualitätsvollen, passgenauen Architektur im Ansgariviertel in Erscheinung treten und damit an die historische Bedeutung des Standortes anknüpfen. Neben einer Qualifizierung der Ansgaritorstraße

gehört dazu vor allem eine deutliche architektonische Akzentuierung am Ansgarikirchhof in Korrespondenz mit dem Denkmal der Handwerkskammer.

Über das Projekt Neuer „Alte“ Lloydhof hinaus bieten die Aufwertung der Erdgeschossbereiche des Parkhauses am Brill und seine bauliche Arrondierung zur Betonung des Stadteingangs an der AOK-Kreuzung (Bürgermeister-Smidt-Straße/Spitzenkiel/Am Wall) geeignete Ansätze.

5 Ein Geschäftshaus des 21. Jahrhunderts

Der Neue „Alte“ Lloydhof soll auf Grund seiner Konfiguration und Anziehungskraft sowie im Zusammenspiel mit den eingeführten Lagen dem Einkaufsstandort Innenstadt ein neues Gewicht verschaffen.

Hierfür bieten die großen Geschäftshäuser der Bremer Innenstadt einen typologischen und konzeptionellen Anknüpfungspunkt und können eine Renaissance erleben. Dabei sind eine vertikale Nutzungsmischung und ein prägnantes Erschließungssystem typisch. In der Regel werden Einzelhandelsflächen im Basement, dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss angeordnet. Die oberen Geschosse sind Dienstleistungs- und Wohnnutzungen vorbehalten. An dieser Stelle wird auf die sehr ruhige Lage und Orientierung am Ansgarikirchhof verwiesen, die sich für eine Wohnnutzung eignet.

6 Einbindung in den Stadtgrundriss und öffentlichen Raum

Die Straßen, Durchwegungen und Plätze mit ihren Atmosphären sind die Bezugsräume für den Neuen „Alten“ Lloydhof. Von besonderer Bedeutung sind die Ansgaritorstraße in ihrer historischen Proportion sowie die Verknüpfung mit dem Ansgarikirchhof und dem Hanseatenhof. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die öffentlichen Räume in Abstimmung mit der Stadt an den jeweiligen durch den Bau verursachten Nahtstellen und Übergangsbereichen hochwertig wieder herzustellen.

7 Gute Erreichbarkeit und funktionsfähige Erschließung

Der Standort liegt zentral, ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden und durch das weiterhin nutzbare Parkhaus am Brill gut für den PKW-Verkehr und Radfahrer erreichbar. Für den Neuen „Alten“ Lloydhof ist die Andienung über den Spitzenkiel und die Knochenhauerstraße erforderlich. Der ruhende Verkehr für den Lloydhof kann wie bislang über das Parkhaus am Brill mit Unterquerung der Ansgaritorstraße erschlossen werden. Eine ebenerdige Erschließung über die Ansgaritorstraße ist nicht vorgesehen.

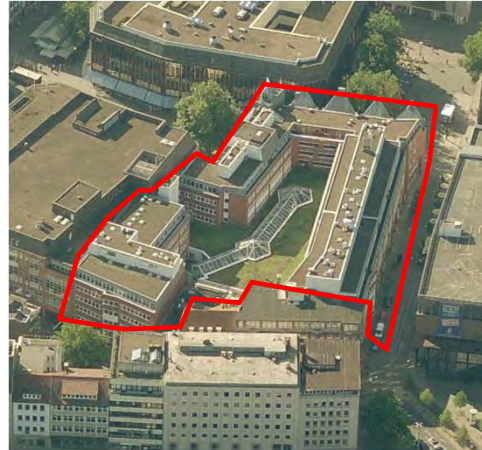
Anzustreben ist eine Verlegung der Zufahrt zum Parkhaus am Brill aus der Ansgaritorstraße, um die Ansgaritorstraße in das Netz der Einkaufslagen aktiv einzubinden.

8 Prägnante Architektur

Der Neue „Alte“ Lloydhof soll ein zukunftsfähiges urbanes Nutzungsprogramm etablieren, mit seiner Architektur einen Akzent im Stadtraum setzen und zugleich dauerhafte Gültigkeit erlangen. Das erfordert ein adäquates Gebäudekonzept und eine qualitätsvolle Architektur. In einem geeigneten Qualifizierungsverfahren soll die für den Standort gültige Lösung gefunden werden. Städtebauliche Verträge sichern die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.

9 Nachbarschaften am Ansgarikirchhof und Hanseatenhof

Für die Umsetzung sind Konzepte zu entwickeln, die auf nachbarschaftliche Rücksichtnahme orientiert sind. Das betrifft ein Baustellenmarketing, aber vor allem ein Betriebsmanagement, das mit der Innenstadtwerbegemeinschaft kooperiert und das überregionale Innenstadtmarketing unterstützt. Dabei ist die Innenstadtwerbegemeinschaft, die auch die Lloydpassage betreibt und den Innovationsbereich (BID) Ansgarikirchhof bewirtschaftet, einzubeziehen.



Voruntersuchungen zur Projektentwicklung Ansgarikirchhof

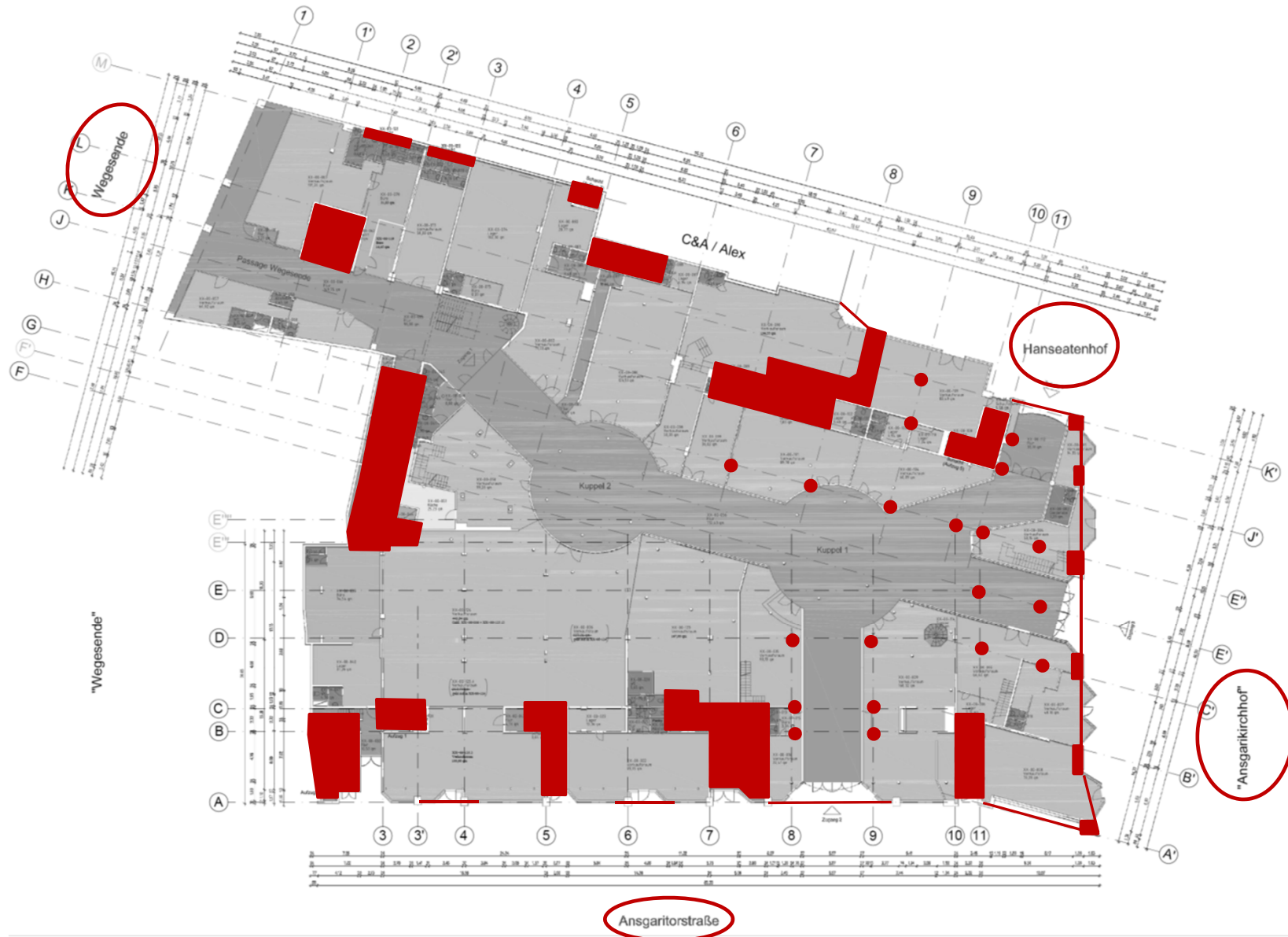
Bremen, 09.05.2016



- Sind die Grundlagen für ein Refurbishment der Lloydhof-Passage grundsätzlich gegeben?
- Welche Auswirkungen hat das Refurbishment auf die Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu einem Neubauvorhaben?

Entwicklungsvariante 1: Refurbishment

Erdgeschoss



Entwicklungsvariante 1: Refurbishment

Highlightgeschoss - Mall of Berlin (Berlin)



Entwicklungsvariante 1: Refurbishment

Erdgeschoss



Gebäudestruktur

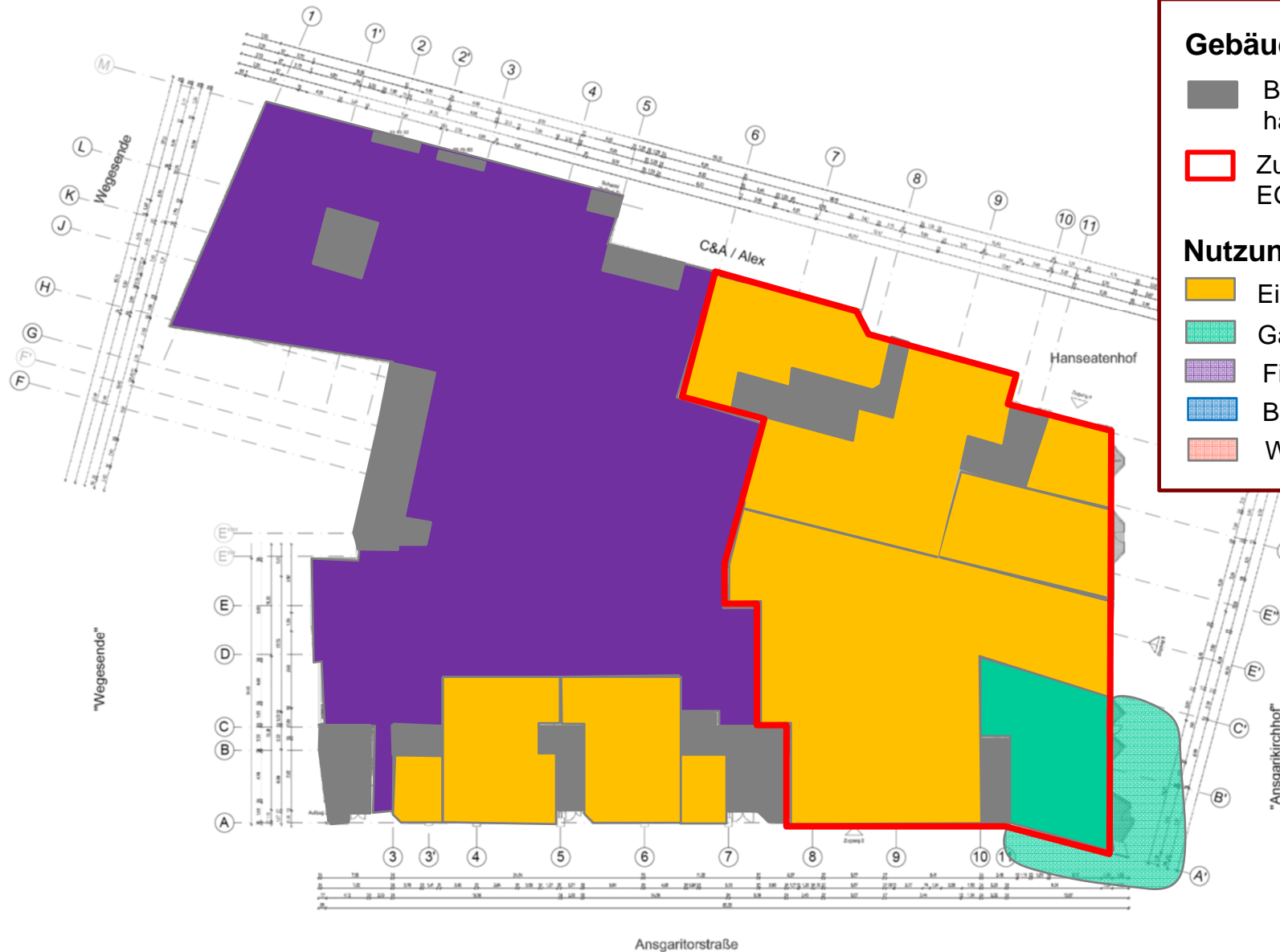
- Bestandstreppehäuser, Schächte, etc.
- Zusammenfassung EG und GG

Nutzung

- Einzelhandel / DL
- Gastronomie
- Fitness
- Büro
- Wohnen

Entwicklungsvariante 1: Refurbishment

Erdgeschoss



Gebäudestruktur

- Bestandstreppenhäuser, Schächte, etc.
- Zusammenfassung EG und GG

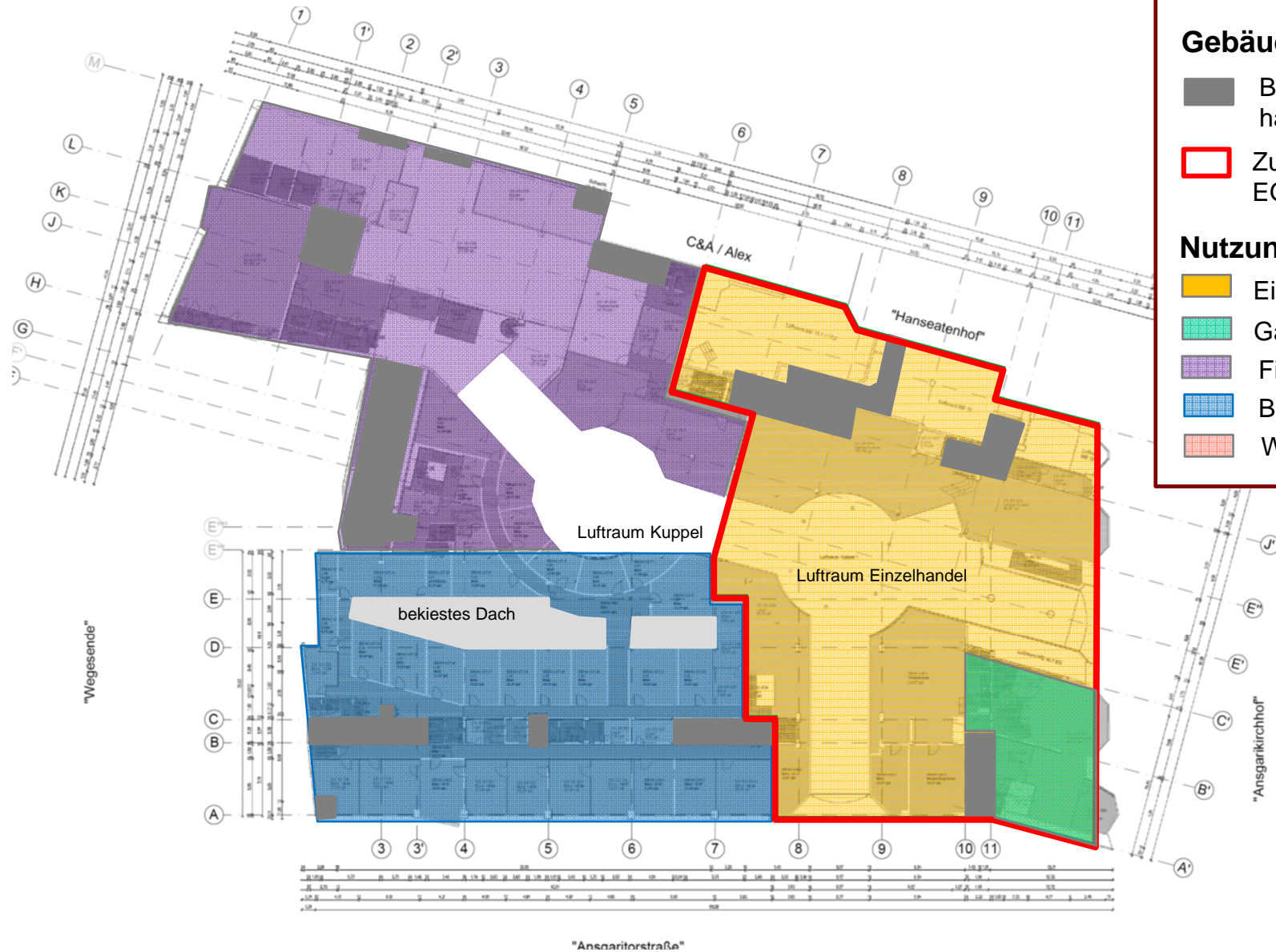
Nutzung

- Einzelhandel / DL
- Gastronomie
- Fitness
- Büro
- Wohnen

Entwicklungsvariante 1: Refurbishment Galerie-Geschoss



Entwicklungsvariante 1: Refurbishment Galerie-Geschoss



Gebäudestruktur

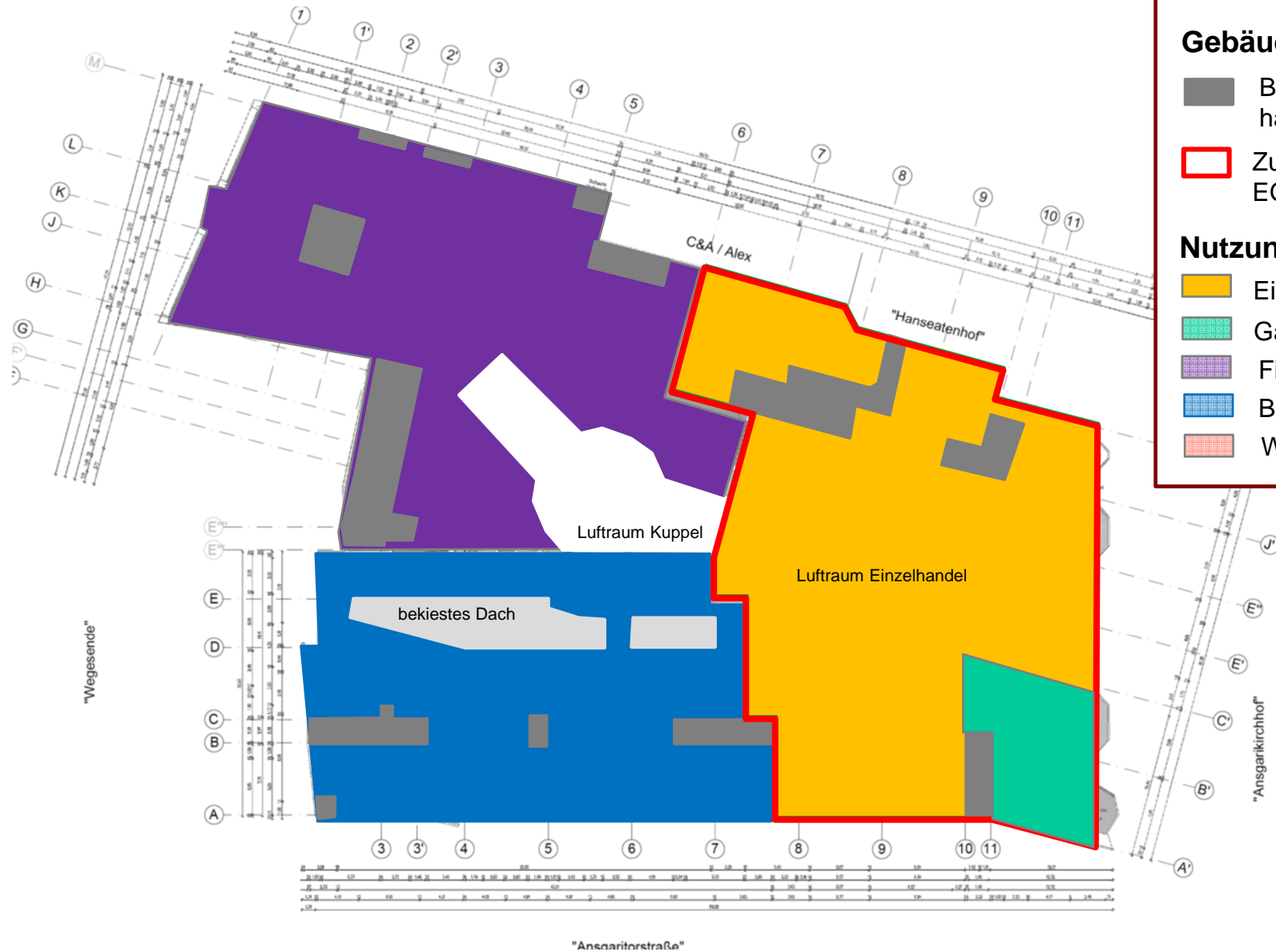
- Bestandstreppe-
häuser, Schächte, etc.
- Zusammenfassung
EG und GG

Nutzung

- Einzelhandel / DL
- Gastronomie
- Fitness
- Büro
- Wohnen

Entwicklungsvariante 1: Refurbishment

Galerie-Geschoss



Gebäudestruktur

- Bestandstreppehäuser, Schächte, etc.
- Zusammenfassung EG und GG

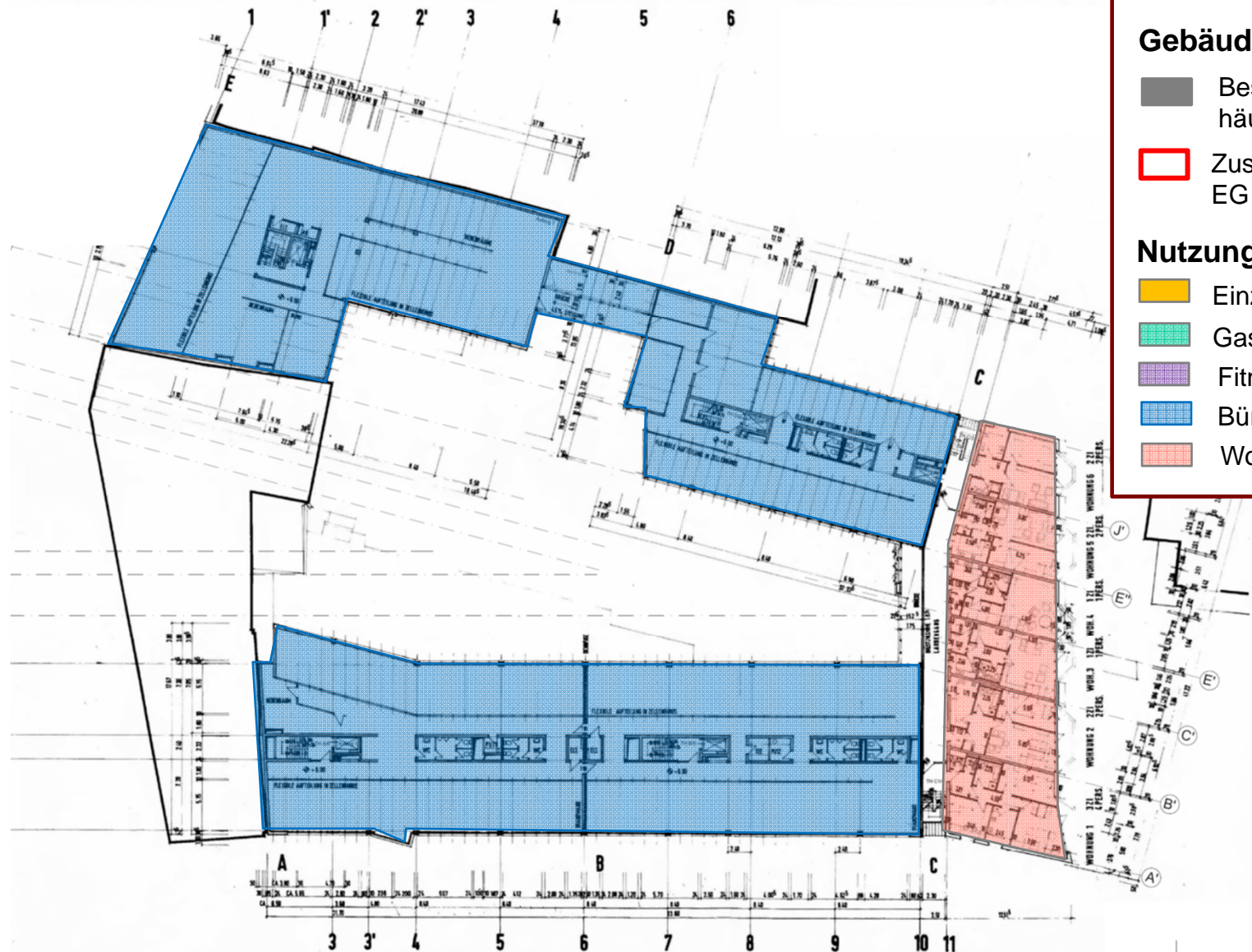
Nutzung

- Einzelhandel / DL
- Gastronomie
- Fitness
- Büro
- Wohnen

"Ansgaritorstraße"

Entwicklungsvariante 1: Refurbishment

Regelgeschoss (1. - 4. Obergeschoss)



Gebäudestruktur

- Bestandstreppehäuser, Schächte, etc.
- Zusammenfassung EG und GG

Nutzung

- Einzelhandel / DL
- Gastronomie
- Fitness
- Büro
- Wohnen



- Sind die Grundlagen für ein Refurbishment der Lloydhof-Passage grundsätzlich gegeben?

Ja, die Bestandsimmobilie hat das Potenzial über ein Refurbishment repositioniert zu werden.
- Welche Auswirkungen hat das Refurbishment auf die Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu einem Neubauvorhaben?

Entwicklungsvariante 2: Neubau

Systemschnitt

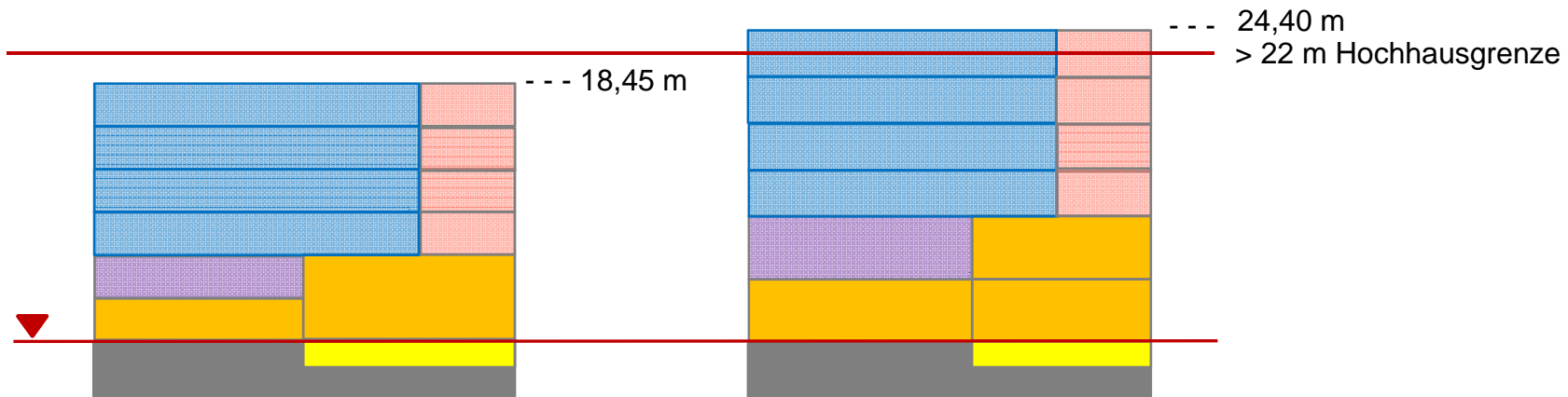


Nutzung

- Einzelhandel / DL
- Gastronomie
- Fitness
- Büro
- Wohnen
- Lager
- Parken

Entwicklungsvariante 1:
Refurbishment

Entwicklungsvariante 2:
Neubau



Zusammenfassung

Gegenüberstellung der Vollkostenkalkulationen (WBs)



Elemente der WB	Refurbishment	Neubau
Projektkosten	€ 35.1 Mio.	€ 49.7 Mio.
Mieterträge (JNM) anteilig Einzelhandel	€ 2.4 Mio. € 0.7 Mio.	€ 3.2 Mio. € 1.1 Mio.
Verkaufsfaktor Rendite	16,1-fach 6,21%	17,5-fach 5,71%
Investitionswert	€ 39.6 Mio.	€ 56.6 Mio.
Projektgewinn	11,29%	12,11%
Terminplan (nach Ausschreibung)	22 Monate	30 Monate
Grundstückskaufpreis	Faktor 2,3 zu Neubau	Faktor 1

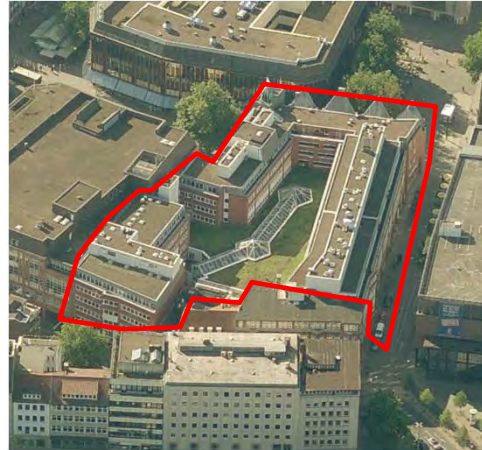


- Sind die Grundlagen für ein Refurbishment der Lloydhof-Passage grundsätzlich gegeben?

Ja, die Bestandsimmobilie hat das Potenzial über ein Refurbishment repositioniert zu werden.

- Welche Auswirkungen hat das Refurbishment auf die Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu einem Neubauvorhaben?

Bei einem Refurbishment wird der Grundstückskaufpreis signifikant höher ausfallen, als bei einem Neubauvorhaben, auch unter Berücksichtigung sonstiger Vorteile für den Neubau.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bremen, 09.05.2016

Vermerk

in Sachen Projektierung Ansgariquartier („Neuer Lloydhof“)

hier: zeitliche Aspekte der Projektierung

I.

Varianten der Grundstücksveräußerung

Die Grundstücksveräußerung für die Projektierung des „Neuer Lloydhof“ kann entsprechend der Zwischenpräsentation vom 25.04.2014 in den Räumlichkeiten von SWAH grundsätzlich in zwei Varianten erfolgen, und zwar:

Variante 1: Grundstücksveräußerung ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens gemäß den Vorgaben des Kartellvergaberechts als „Öffentliche Ausschreibung“ zum Höchstpreis

oder

Variante 2: Grundstücksveräußerung nach erfolgter Durchführung eines Vergabeverfahrens gemäß den Vorgaben des Kartellvergaberechts (hier: § 121 Abs. 1 GWB i.V.m. der Konzessionsvergabeverordnung) unter Berücksichtigung und Einbindung städtebaulicher Ziele und ihrer Sanktionierung/Durchsetzbarkeit.

II.

Grob skizzierte Gegenüberstellung der Varianten

1. Variante 1: Grundstücksveräußerung ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens gemäß den Vorgaben des Kartellvergaberechts zum Höchstpreis:

a) Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Veräußerung des Grundstücks zum **Höchstpreis als alleiniges Auswahlkriterium** bilden auf europarechtlicher Ebene das EU-Beihilferecht und in haushaltsrechtlicher Hinsicht die in den Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen (nachstehend „städtische Richtlinien“ genannt) niedergelegten Vorgaben.

- (1) Um den beihilfekonformen Marktwert eines Grundstücks zu ermitteln, müsste gemäß der sog. „Grundstücksmitteilung“ der EU-Kommission (ABl. C 209 vom 10.07.1997, S. 3) für die Veräußerung des Grundstücks von einem unabhängigen Sachverständigen (z.B. Gutachterausschuss für Grundstückswerte) der Mindestkaufpreis (Marktwert) auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards gemäß den Vorgaben des EU-Beihilferechts ermittelt werden. Dieser gutachterlich festgelegte Mindestkaufpreis ist bindend und dürfte im Zuge der Grundstücksveräußerung nicht unterschritten werden.

Das Gutachten ist erforderlich, da eine Veräußerung des Grundstücks zum Höchstpreis nicht zwingend die Vorgaben des EU-Beihilferechts zur Wertermittlung abdeckt. Eine Veräußerung des Grundstücks zum Höchstpreis ohne vorherige gutachterliche Wertermittlung nach den Vorgaben des EU-Beihilferechts könnte zur Folge haben, dass der Vertrag von der EU-Kommission wegen Verstoßes gegen das Beihilferecht für nichtig erklärt wird.

- (2) Nach Ziff. 2.2 der städtischen Richtlinien hat der Grundstücksveräußerung eine „öffentliche Ausschreibung“ dergestalt vorauszugehen, dass die beabsichtigte Grundstücksveräußerung zumindest auch – aufgrund der vorhandenen Binnenmarktrelevanz - EU-weit publiziert wird, sodass die in Betracht kommenden Marktteilnehmer von der beabsichtigten Grundstücksveräußerung Kenntnis nehmen können und aufgefordert sind, schriftliche Angebote für den Grundstückserwerb bei der vergebenden Stelle (Ansgaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH) abzugeben.
- (3) Bei einer Veräußerung des Grundstücks zum Höchstpreis an den Meistbietenden können auf der Grundlage eines Grundstücksinformationsmemorandums und in dem Grundstückskaufvertrag zwar konkrete Anforderungen an die Projektierung des „Neuer Lloydhof“ gestellt werden. Anders als bei der Durchführung eines den Vorgaben des Kartellvergaberechts entsprechenden Vergabeverfahrens kann die Umsetzung dieser Leitlinien der Projektierung jedoch lediglich mit einem Wiederkaufsrecht in dem Grundstückskaufvertrag für den Fall gesichert werden, dass die Projektierung nicht oder nicht in der zugesagten Form oder Frist erfolgt. Weitergehende Sanktionen, wie z.B. die Vereinbarung einer Vertragsstrafe oder durch Sicherheiten, z.B. Bürgschaften, abgesicherte Erfüllungsansprüche für den Fall, dass die Projektierung nicht entsprechend der Leitlinien der Projektierung

erfolgt, sind nicht zulässig und könnten zu der Unwirksamkeit des Grundstückskaufvertrages gemäß § 135 GWB führen. Ferner sind Verhandlungen mit den Bietern über Vertragskonditionen ebenso wie die Berücksichtigung der Projektkonzepte bei der Zuschlagserteilung ausgeschlossen. Der Zuschlag erfolgt lediglich nach dem höchsten Kaufpreis.

b) Zeitlicher Rahmen der Projektierung der Variante 1

Davon ausgehend, dass die Projektierung des „Neuer Lloydhof“ aus Sicht potenzieller Investoren nicht nur regionale, sondern auch überregionale Investoren anspricht, sollte und müsste die Bekanntmachung der Veräußerungsabsicht jedenfalls auch EU-weit im Amtsblatt der Europäischen Union erfolgen (siehe auch II.1.a.(2)), und zwar mit einer Angebotsfrist von wenigstens 30 Tagen. Eine „Beschleunigung“ der Grundstücksvergabe bei Umsetzung der Variante 1 dürfte/könnte sich daraus ergeben, dass im Rahmen der Variante 1 Verhandlungen über das Angebot ausgeschlossen sind und einziges Wertungs-/Zuschlagkriterium der höchste Kaufpreis ist.

3. Variante 2: Grundstücksveräußerung nach Durchführung eines den Vorgaben des Kartellvergaberechts genügenden Vergabeverfahrens:

a) Rechtliche Rahmenbedingungen

- (1) Sollte die Grundstücksveräußerung nach den Vorgaben des Kartellvergaberechts erfolgen, wäre – nach dem jetzigen Stand der Vorgaben – von einer Ausschreibung gemäß der Konzessionsvergabeverordnung auszugehen.
- (2) In dieser Ausschreibung und dem darauf gründenden Grundstücksveräußerungs- und Entwicklungsvertrag dürfen konkrete Vorgaben an die Projektierung des „Neuer Lloydhof“ gestellt werden, und zwar nicht lediglich gekoppelt an ein Wiederkaufsrecht für den Fall, dass die Entwicklung nicht entsprechend der Vorgaben der Vergabestelle erfolgt, sondern darüber hinausgehend mit einer originären Erfüllungsverpflichtung im Sinne eines einklagbaren und durchsetzbaren Erfüllungsanspruchs. An diesen Erfüllungsanspruch könnten sowohl weitere Sanktionen (z.B. Vertragsstrafe) als auch eine Absicherung für den Fall, dass die Projektierung nicht entsprechend der Vorgaben der Vergabestelle erfolgt (z.B. Erfüllungssicherheit), geknüpft werden. Ferner könnten die Vergabestelle auch konkrete Mietvorgaben an den Investor richten (z.B.: SUBV als Mieter).

- (3) Die Vergabe des Grundstücksentwicklungsvertrages nach Maßgabe der Konzessionsvergabeverordnung würde im Wege einer EU-weiten Bekanntmachung europaweit ausgeschrieben werden. § 12 Abs. 1 Satz 2 der Konzessionsvergabeverordnung verweist dabei auf das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb.

Bei Durchführung eines derartigen Verfahrens bedarf es nicht eines Wertgutachtens oder eines bedingungsfreien Bieterverfahrens entsprechend den Anforderungen des EU-Beihilferecht; auch aus den städtischen Richtlinien ergeben sich in diesem Fall keine weiteren Anforderungen.

In den Ausschreibungsbedingungen würde nicht allein auf den Preis als alleiniges Zuschlagskriterium, sondern auch auf weitere Aspekte, wie z.B. funktionale Ausstattung, Gestaltung, Umsetzung städtebaulicher Vorgaben etc. als Wertungskriterien abgestellt werden.

b) Zeitlicher Rahmen der Projektierung der Variante 2

- (1) Die Mindestfristen bei der Durchführung eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb betragen für die Teilnahmefrist und für die Angebotsfrist jeweils 30 Tage (vgl. § 17 Abs. 2, 6 der Vergabeverordnung i.V.m. § 12 Abs. 1, Satz 2 der Konzessionsvergabeverordnung).
- (2) Im Gegensatz zu der Variante 1 könnten (und würden im Normalfall) im Verhandlungsverfahren nach Vorlage der ersten indikativen Angebote Verhandlungen mit den Bietern geführt werden, was im Rahmen der Variante 1 ausgeschlossen ist. Nach Abschluss der Verhandlungen würden die verbleibenden Bieter aufgefordert werden, endgültige, zuschlagsfähige Angebote abzugeben. Nach Eingang der endgültigen Angebote würde eine Wertung dieser Angebote anhand der zuvor festgelegten Wertungskriterien erfolgen.

Bremen, den 28.04.2016

Dr. Tammo Vitens, LL.M.
Dr. Schackow & Partner
Rechtsanwälte PartG mbB

Refurbishment Lloydhof

Perspektivkreis Ansgaritor 29.08.2016

Anlage 5

SBDin





Beispiele

Berlin am Zoo
Shopping-Mall
Architekt: UAU collectiv (SAQ architects)
2010-2014

vorher



nachher



Das denkmalgeschützte Bikini Haus am Zoo in Berlin wurde als Industrie-, Geschäfts- und Bürogebäude durch die Sanierung und Auffrischung zu einer angenehmen Shoppingadresse in der Stadt.

VORHER



NACHHER



Die Fassade des bestehenden Kontorhauses wurde saniert. Der Neubau erhielt eine Fassade aus senkrechten Keramiklisenen. Die Formsprache des Neubaus weist es zwar klar als ein modernes Bürogebäude aus, knüpft aber mit seinen Materialien an die Tradition der Kontorhäuser an.

Delmenhorst
Kaufhaus Hertie
Architekt: Angelis & Partner
2015 (Gewinn des Wettbewerbs)



Ziel eines Wettbewerbes war es, das Bestandsgebäude mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Büro und Praxen zu revitalisieren und eine Lösung für die großformatige und bisher geschlossene Fassade unter Berücksichtigung der neuen Funktionen auszuarbeiten. Der Siegerentwurf von Angelis & Partner gliedert das bestehende Gebäude neu und setzt das Haus in einen intensiven Dialog mit seinem Umfeld.



Die charakteristische Wabenfassade mit 13.000 m² ersetzte Kleihues durch eine Natursteinfassade aus Gauinger Travertin mit großen Glasflächen, die sich stilistisch an der konservativen Formensprache vieler Berliner Bauten der 1990er Jahre wie etwa am Pariser und Leipziger Platz orientiert. In der Mitte des Gebäudes entstand ein großer Lichthof mit einer großen Glaskuppel als Dach. Darunter fahren 20 Rolltreppen, die mit bis zu 24 Metern Länge zu den längsten freitragenden Warenhaustreppen der Welt gehören.

Eine Besonderheit der Umbaumaßnahme war, dass sie während des laufenden Verkaufsbetriebes durchgeführt wurde und das Kaufhaus keinen einzigen Tag baubedingt geschlossen war. Die Verkaufsflächen wurden je nach Baufortschritt innerhalb des Gebäudes hin und her verschoben. Die Kunden konnten so die Erfahrung des „Einkaufens auf der Baustelle“ machen.

vorher



nachher



Das bestehende Parkhaus von 1964 wurde von Fritzen + Müller-Giebeler Architekten einer Metamorphose unterworfen und in Teilbereichen durch Entkernung und Abtragen der oberen Geschosse zurückgebaut. Basis des Entwurfs ist der Erhalt wesentlicher Teile der alten Bausubstanz bei völlig veränderter Nutzung. Die oberen beiden Geschosse wurden auf dem bestehenden Tragwerk neu errichtet. Die statischen Lasten werden über das alte Betonskelett abgetragen. Hier entstanden acht Wohnungen mit Loggien, die über ein begrüntes Atrium erschlossen werden.

Das Projekt besetzt als abschließender Baustein eine wichtige Raumkante des neu geschaffenen Dreieckplatzes der Stubengasse und wurde als Teil des Gesamtensembles Stubengasse mit dem Deutschen Städtebaupreis 2010 ausgezeichnet.



Das KaDeWe, wurde 1907 von Johann Emil Schaudt für die wilhelminische Elite errichtet und seitdem immer wieder erweitert und umgebaut.

OMA möchte nicht nur sanieren, sondern durch eine neue Erschließung umstrukturieren: Der Haupteingang wird quasi aufgelöst, das Luxuskaufhaus ein Stück weit demokratisiert. Diese neue innere Aufteilung basiert auf der städtebaulichen Situation des Kaufhauses. Die Architekten gliedern den Kaufhausbau in vier Quadranten, die sich jeweils mit einem eigenen Eingang zu verschiedenen Straßen orientieren. Jeder Quadrant hat seine eigene Adresse. Jedem Quadranten geben OMA eine eigene Identität.

Lyon
Part-dieu shopping mall
Architekt: mvrDV
2013 Wettbewerbsgewinn



Lions Stadtteil *Part-Dieu* entstand seit den siebziger Jahren als zweites Zentrum neben der historischen Neustadt *Presqu'île*. Hochhäuser, Bürogebäude und der Bahnhof prägen hier zusammen mit einer Shopping Mall das Gebiet. Wichtigstes Element dieser „Resozialisierung“ der Mall bzw. der Planung von MVRDV ist die qualitative Verbesserung des öffentlichen Raums zwischen Einkaufszentrum und Viertel und seine Erweiterung bis in die Mall hinein. Neue Verbindungen werden durch den Komplex gelegt, auf dem Dach sind Terrassen geplant und die Fassaden sollen sich teilweise öffnen. MVRDV plant keine vollständige *Fassadensanierung*: Die Grund-10 struktur der Außenhülle bleibt erhalten und soll auf die neuen Gebäudeteile übertragen werden.



Ziel war es ein Shopping-Center mit einer starken Persönlichkeit zu entwickeln. Hierbei wurde die von Anwendung exklusiver Materialien fortgeführt.



Das Einkaufszentrum beinhaltet in vier unterschiedlichen Themenhöfen – Goethe-Hof, Plauenscher Hof, Drey-Schwanen-Hof und Lattermanns Hof – etwa 120 Läden, 820 Parkplätze und 31 Wohnungen auf dem Dach.

Das Parkhaus wurde hinter der rekonstruierten Aluminiumfassade des früheren Kaufhauses, der „Blehbüchse“, hochgezogen, das vorher einen Teil des Grundstücks einnahm und dessen DDR-Design des Künstlers Harry Müller erhalten bleiben sollte. Bei der Fassade war man sich lange uneinig, ob eher die Aluminium-Fassade oder die darunterliegende Gründerzeit-Fassade von Emil Franz Hänsel erhalten bleiben sollte – beide Fassaden standen unter Denkmalschutz. Ursprünglich hatte das Originalkaufhaus aus dem Jahr 1908 eine Sandsteinfassade, die erst durch die Demontage der Aluminiumhülle wieder zum Vorschein kam.



Die bestehende Mensa aus dem Jahr 1986 wurde um einen zweiten Speisesaal mit 430 Sitzplätzen und um Büro und Sozialräume erweitert. Die bestehende Speisenausgabe wurde ersetzt und erweitert durch einen großen Free Flow Bereich. Die Zentralmensa rückt im Zug der Neuordnung des Universitätsgeländes aus ihrer ursprünglichen Randlage in eine zentrale Position, in der sich als Erweiterungsfläche der Wirtschaftshof in besonderer Weise angeboten hat. Über diesen Wirtschaftshof spannt der neue Speisesaal als Brückenförmige Stahlkonstruktion und öffnet sich zum benachbarten Bachlauf der Ahna. Die Erweiterung der Büro- und Sozialräume überdeckt die ursprüngliche Rückseite des Gebäudes und gibt ihm eine neue, repräsentative Fassade nach Norden. Die dort ursprünglich angebaute Trafostation wurde abgerissen und ins Untergeschoss verlegt.



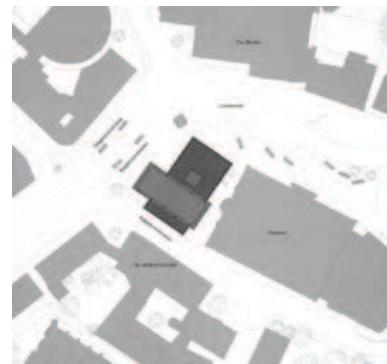
Der Standort Hainspitze im innerstädtischen Gebietskern wird maßstäblich geprägt durch die Bebauung um 1900. Der Entwurf nimmt durch Teilung des Grundstückes in zwei Abschnitte einerseits Bezug auf den Maßstab der im Umfeld vorhandenen Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, andererseits auf den die Innenstadt im Gesamten prägenden Typ des klassischen und großmaßstäblichen Warenhauses.

Bremen
Volksbank Bremen, Domsheide
Architekt: Max Dudler
2016 Neubau

vorher



nachher





Ansätze für den Lloydhof

Programm Neuer „Alter“ Lloydhof

Empfehlung Perspektivkreis

- 1 Der Anspruch - Ein Neuer „Alter“ Lloydhof**
- 2 Ein neuer Stadtbaustein**
- 3 Ein zukunftsfähiges Programm**
- 4 Ein Akzent im Stadtraum**
- 5 Ein Geschäftshaus des 21. Jahrhunderts**
- 6 Einbindung in den Stadtgrundriss**
- 7 Gute Erreichbarkeit und funktionsfähige Erschließung**
- 8 Prägnante Architektur**
- 9 Nachbarschaften am Ansgarikirchhof und Hanseatenhof**

vorher



nachher





Bremen
Lloydhof

Architekten: Schulze Pampus Architekten BDA
Entwurfsskizze, 2016

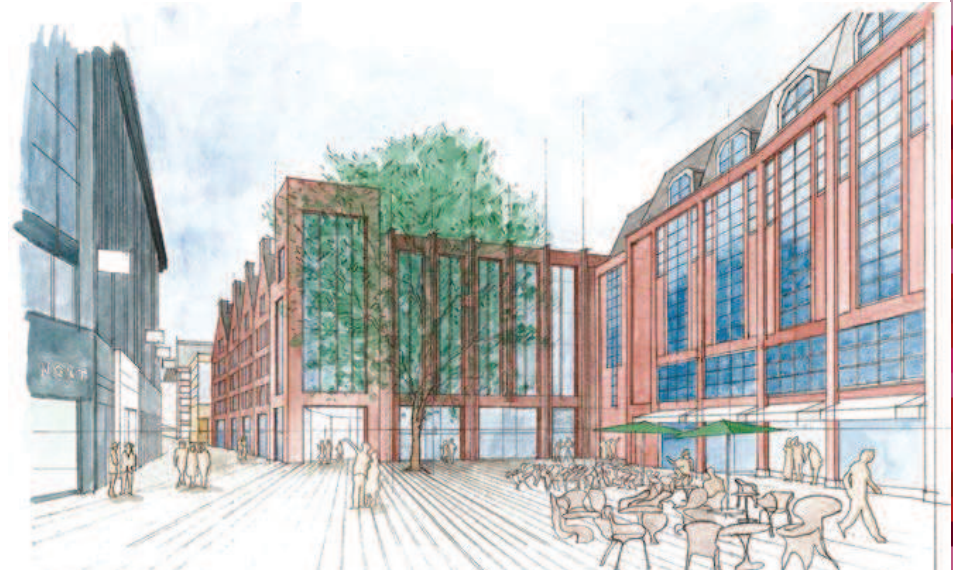
Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

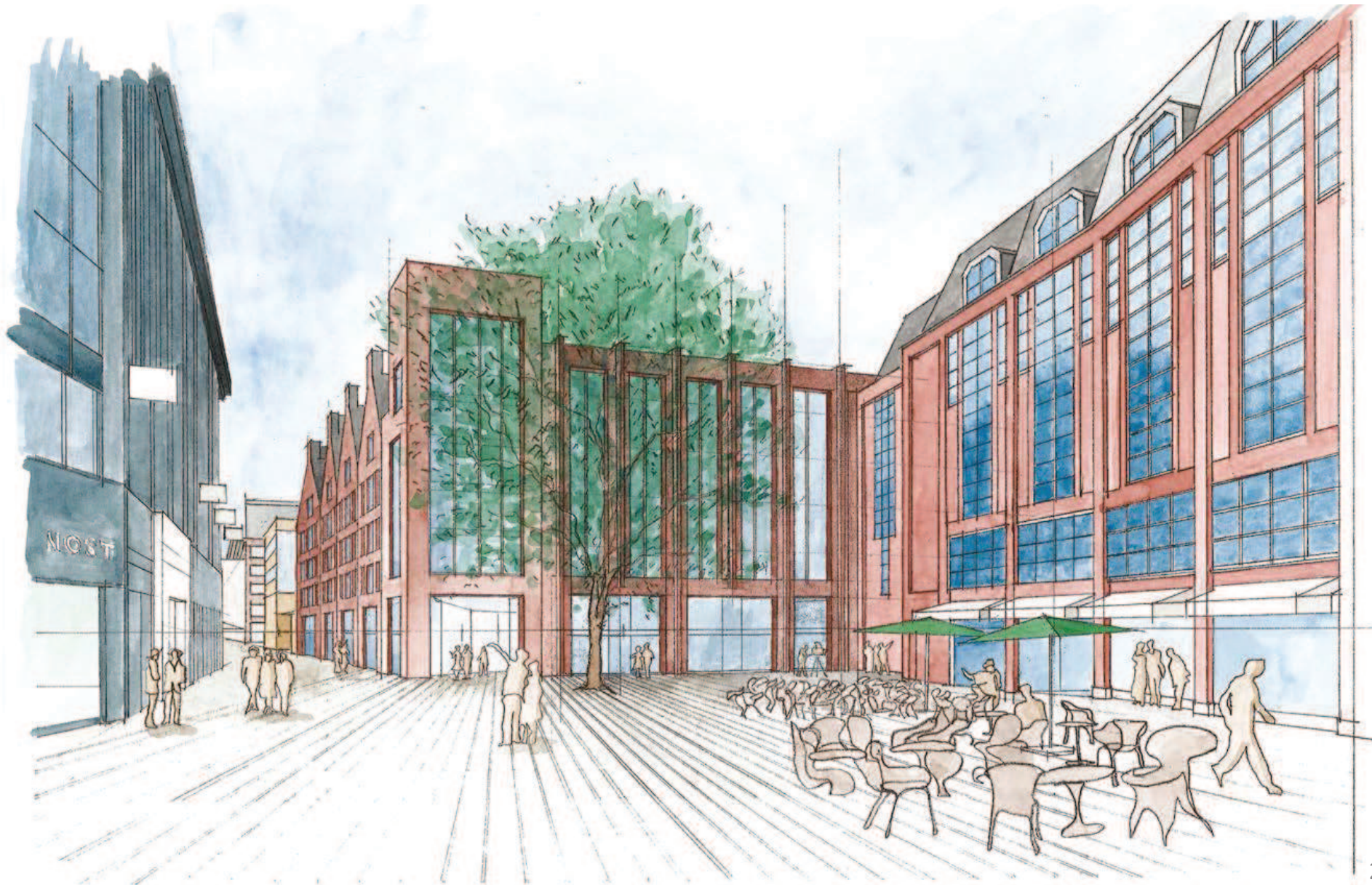
Freie
Hansestadt
Bremen

vorher



nachher

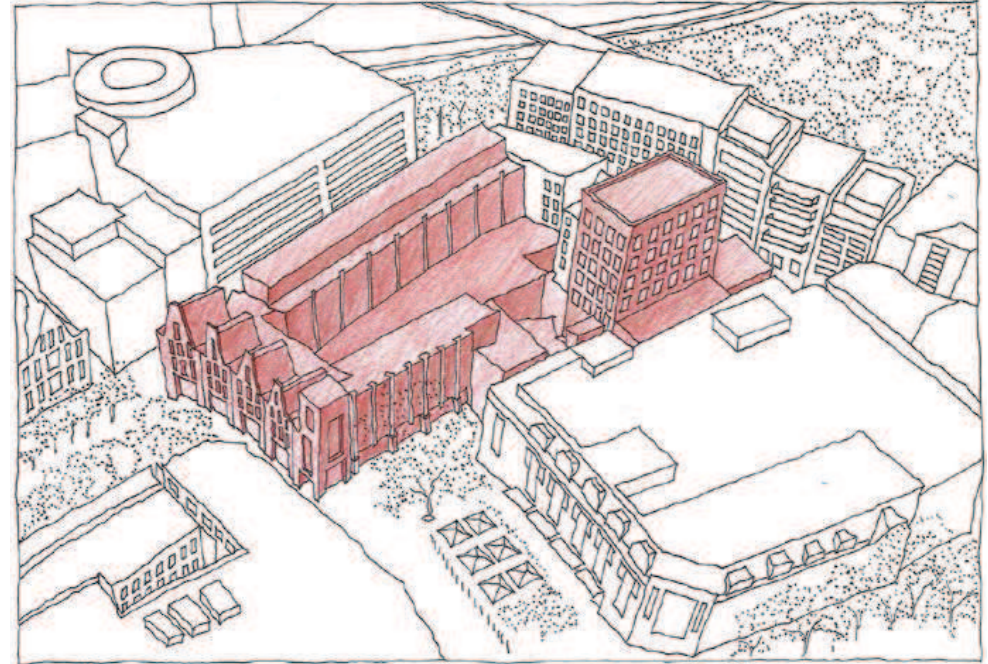




vorher



nachher



Anlage II zur Senatsvorlage 15.11.2016

Stellungnahme des Beirats Mitte vom 26. September 2016

zur

Entwicklung des Ansgari-Quartiers und des Lloydhofs

Schon in der Vergangenheit hat der Beirat Mitte die Diskussionen und Gespräche um die Entwicklung des Ansgari-Quartiers und des Lloydhofs eng begleitet. Der Beirat hat sich im Zuge der Innenstadtentwicklung immer wieder mit diesen Themen auseinandergesetzt und befürwortet, dass im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung der Fokus erneut auf dieses Gebiet geworfen wird und Perspektiven hierfür entwickelt werden.

Zu diesem Prozess gab es einen, maßgeblich vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen geführten Perspektivkreis, an dem als beratende Gäste auch Vertreter des Beirates teilnahmen. Abschließend hat der Perspektivkreis ein Empfehlungsschreiben verabschiedet, mit dem sich der Beirat intensiv auseinandergesetzt hat.

Er gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

1.) Den Empfehlungen des Perspektivkreises folgt der Beirat weitestgehend:

- Die klare Entscheidung für den Erhalt dieses Objektes unter der Maßgabe eines Umbaus (sog. *Refurbishment*) befürwortet der Beirat, sowohl aus Kosten- als auch aus ökologischen Gründen.
- Weiterhin begrüßt der Beirat das klare Statement zu einem Fassadenwettbewerb, um bei der Gestaltung stadtplanerischen Einfluss nehmen zu können und gegebenenfalls eine Höherwertigkeit einzufordern. Der vorliegende, beispielhafte Entwurf gibt hierzu schon eine gute Vorlage.
- Zur Belebung der Innenstadt spielt das Wohnen eine immer größer werdende Rolle, so dass am Erhalt der bisherigen Wohnungen festgehalten werden muss.
- Das Erdgeschoß des Lloydhofes bedarf einer Öffnung nach außen durch Gastronomie wie auch durch attraktiven Einzelhandel.
- Die Einbeziehung des Umfeldes ist für die Entwicklung zwingend notwendig.

In all diesen Punkten stimmt der Beirat mit dem Votum des Perspektivkreises und dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wie auch dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr überein.

2.) Der zu verfolgende Weg zu diesem Ziel wird vom Beirat jedoch im Ansatz anders eingeschätzt:

Die Stadt hat den Lloydhof vor einigen Jahren in einem großen finanziellen Kraftakt erworben, gerade um die Entwicklung der Innenstadt mit vorantreiben zu können, sie zu beleben und sie möglichst gut zu begleiten.

- Der Beirat ist der Auffassung, dass der Lloydhof angesichts dieser großen Anstrengungen sowie der hohen Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt nicht leichtfertig und in Erwartung eines kurzfristigen Verkaufserlöses veräußert werden sollte. Der Beirat regt daher an, bei den künftigen Planungen Überlegungen zu einer Projektentwicklung anzustellen, die auf einem Verbleib der Immobilie in der öffentlichen Hand basieren.
- Für den Fall, dass die weitere Entwicklung des Grundstücks nur im Rahmen einer Veräußerung an einen Investor umsetzbar sein sollte, spricht der Beirat sich für die

Durchführung eines Verhandlungsverfahrens aus. Ein Verkauf im Höchstpreisverfahren würde das Vorhaben konterkarieren.

Begründung

1. Die Stadt als Projektentwicklerin

Zurzeit sind im Lloydhof junge Start-up-Unternehmen, die sich hier präsentieren, ihre Produkte verkaufen und gleichzeitig den Lloydhof beleben. Alle 22 im Gebäude befindlichen Wohnungen sind vermietet, die Büroflächen werden vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr unbefristet genutzt.

Da für die Bremer Innenstadt eine weitreichendere Perspektivplanung für den Einzelhandel, der ja durch das Internet sowie Malls am Stadtrand schwer in Bedrängnis ist, fehlt und der Verkauf der Immobilie momentan übereilt erscheint, empfiehlt der Beirat, die bisherigen Wohn- wie auch Büromieter weiterhin zu behalten, möglicherweise auch das mittlerweile ausgezeichnete CityLab.

Auf dieser Basis könnte die Stadt selbst als Projektentwickler tätig werden bzw. sich die notwendige Expertise hierfür einkaufen. Bremen bliebe zumindest für einige Zeit noch Eigentümer der Immobilie, der Wert würde wieder gesteigert und die Stadt würde sich nicht einer Entwicklungsmöglichkeit begeben.

Der Beirat spricht sich mehrheitlich dafür aus, diese Möglichkeit eingehend zu prüfen.

2. Verkauf des Lloydhofes

Der Perspektivkreis hat sich mehrheitlich für den Verkauf entschieden. Zwei unterschiedliche Möglichkeiten zur Veräußerung stehen zur Diskussion: der Verkauf im Höchstpreisverfahren bzw. der Verkauf im Verhandlungsverfahren.

Der Beirat spricht sich dafür aus, dass im Falle eines Verkaufes dieser im Verhandlungsverfahren erfolgen muss.

a) Falls Verkauf, dann im Verhandlungsverfahren

Das Anliegen des Perspektivkreises ist es, das Verfahren möglichst offen zu halten. Die potentiellen Projektentwickler sollen frei in ihren Ideen sein. Unter diesen Rahmenbedingungen ist ein Verhandlungsverfahren das gebotene Verfahren und zwingend notwendig – wie es mittlerweile auch in vielen anderen Städten im Rahmen von Stadtentwicklung gefordert wird.

Beim Verhandlungsverfahren wird mit einer Vergabematrix sichergestellt, dass die Vergabe an den Projektentwickler geht, dessen Entwurf den Leitbildern am meisten entspricht.

In dieser Matrix werden die verschiedenen, ja auch konsensualen Kriterien nebeneinander gestellt und gewichtet. Innerhalb dieser Matrix spielt der Preis natürlich eine nicht unbedeutende Rolle. Es ist möglich, noch weitere Verhandlungen folgen zu lassen – diese Verfahrensstufe sollte möglichst bündig gehalten werden, um das Verfahren nicht unnötig zu verzögern. Nach Abgleich all dieser Kriterien gibt es dann einen Zuschlag für das in jeder Hinsicht attraktivste Angebot.

Das Verhandlungsverfahren dauert voraussichtlich 6 Wochen länger als das Höchstpreisverfahren. Voraussetzung für die Einhaltung dieser Zeitschiene ist, dass rechtzeitig eine Jury mit Entscheidungsbefugnis gebildet wird und rechtzeitig die Matrix für die Vergabe erstellt wird - so dass mit Eingang der Gebote eine Entscheidungsfähigkeit gegeben ist.

Diese Verlängerung ist in Relation zu den bisher laufenden Verfahren nicht als erheblich zu beurteilen.

Nur so und auf dieser Grundlage gibt es die Gelegenheit, die Angebote in verschiedener Hinsicht zu vergleichen und für den Lloydhof all die Möglichkeiten, die dieses Gebäude bietet und die (recht schlichten) Anforderungen in die Umsetzung zu bringen.

So sieht der Beirat das Verhandlungsverfahren als das Verfahren, das die Chance auf ein bestmöglichstes Ergebnis bietet.

b) Kein Verkauf im Höchstpreisverfahren

Im Falle eines Verkaufs im Höchstpreisverfahren gäbe die Stadt genau vor, wie so ein Center aussehen soll, so z.B. hinsichtlich der Gestaltung. Auch die konkrete Nutzung des Gebäudes und die konkrete Form der Einbindung in den Stadtraum müssten genau vorgegeben werden. Um ein Höchstpreisverfahren durchzuführen, wäre es erforderlich, eine sehr gute und sehr genaue Idee zu haben, was an dieser Stelle der Stadt gut tun würde. Auf der Grundlage dieser genauen Vorgaben wäre es ggf. sinnvoll, die Vergabe im Höchstpreisverfahren durchzuführen.

Da es diese konkreten Ideen und Vorgaben für den Lloydhof nicht gibt und - auch nach Auffassung des Perspektivkreises und des Senators für Wirtschaft – gerade nicht geben soll, scheidet ein solches Höchstgebotserfahren im vorliegenden Fall aus.

3. Einbeziehung des Umfeldes inklusive Parkhaus am Brill.

Für ein Gelingen des Projektes ist es in jedem Fall notwendig, die städtebauliche Qualität und die Aufenthaltsqualität um den Lloydhof herum zu verbessern.

Das Umfeld erstreckt sich hier auf den Ansgarikirchhof, die Ansgaritorstraße, den Hanseatenhof sowie Wegesende incl. Knochenhauerstraße.

Das BID Ansgarikirchhof ist hier in vorbildlicher Weise bereits sehr aktiv.

Die Ansgaritorstraße muss vom Straßenverkehr befreit und zu einer attraktiven Fußgängerzone mit Cafés etc. entwickelt werden können. Voraussetzung hierfür ist die – sowohl vom Perspektivkreis wie auch von der BrePark begrüßte - Verlegung der Zufahrt zur Parkgarage an die Bürgermeister-Smidt-Straße.

Die BrePark signalisiert bereits Bereitschaft, das Parkhaus am Brill in Richtung Ansgaritorstraße zweigeschossig mit Einzelhandel auszustatten und diese Straße ihrerseits hierdurch zu beleben.

Es gibt zudem die Chance und Notwendigkeit, die Straße Wegesende bzw. auch die Knochenhauerstraße weiter zu entwickeln, einhergehend mit der Öffnung des Lloydhofes auch in diese Richtung.

4. City-Lab-Nutzer

Für den Fall, dass das CityLab beendet wird, sind den Mieter/-innen geeignete neue Standorte anzubieten.

Der Beirat Mitte hat diese Stellungnahme mit 10 Ja-Stimmen bei 1 Gegenstimme und keiner Enthaltung beschlossen.

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Postfach 101529, 28015 Bremen

An
das
Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt
Zu Händen Frau Hellena Harttung
Am Dobben 91
28203 Bremen

Auskunft erteilt
Marianne Grewe-Wacker
Zimmer 079
T: +49(0)421 361 8743
F: +49(0)421 496 8753

E-Mail:
Marianne.Grewe-
Wacker@wah.bremen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
Beschluss am 26.09.2016

Mein Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
702-03-50/45-6

Bremen, 29.09.2016

Sitzung des Beirats Mitte am 26.09.2016– Beschluss Lloydhof

Sehr geehrte Frau Harttung,

der Beirat hat in seinen Beschlüssen die Ergebnisse der Arbeit des Perspektivkreises Ansgaritor vom 11. Januar 2016 bis 29. August 2016 zu Grunde gelegt. Der Perspektivkreis wurde aufgrund von Beschlüssen in der Wirtschafts- und Baudeputation sowie im haushalts- und Finanzausschuss in 2015 eingesetzt. Sie als Ortsamtsleiterin, der Beiratssprecher, Herr Rüppel, und die Sprecherin des Stadtentwicklungsausschusses, Frau Olbrich, haben in diesen Perspektivkreis aktiv und konstruktiv mitgewirkt, wofür wir Ihnen ausdrücklich Dank aussprechen.

Vor diesem Hintergrund nehme ich zu den Beschlüssen des Beirates Mitte vom 26.9.2016 zum Lloydhof wie folgt Stellung:

1. Ziele und Rahmenbedingungen für den Erwerb des Lloydhof

Der Senat und die zuständigen politischen Entscheidungsgremien haben Ende 2012 Beschlüsse zum Ankauf des Lloydhofs gefasst, um zusammen mit dem Parkhaus Am Brill eine große Immobilienentwicklung in Gang zu setzen. Der für die neue Objektgesellschaft entwickelte Businessplan erstreckte sich ursprünglich über insgesamt dreieinhalb Jahre und ist inzwischen bis Ende 2017 fortgeführt worden. Er endet weiterhin mit dem unterstellten Verkauf der Immobilie. Er kann die Betriebskosten, die Finanzierungsaufwendungen sowie die mit dem Ausschreibungsverfahren für das Projekt Ansgaritor verbundenen Aufwendungen aus den Mieteinnahmen der Immobilie abdecken. Da die Objektgesellschaft die Immobilie zum Zwecke der Weiterveräußerung erworben hat, ist sie den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften entsprechend im Umlaufvermögen der Gesellschaft bilanziert worden¹.

¹ Siehe hierzu auch Antwort auf die Frage der CDU zur Bilanzierung der Immobilie Lloydhof im Umlaufvermögen der Ansgaritor Grundstücksverwaltung-GmbH für die Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 4. Dezember 2015. Ein

2. Konsequenzen bei einem Verbleib des Lloydhofs in öffentlicher Hand

Der Beirat regt in seinen Beschlüssen an, die Immobilie weiterhin in öffentlicher Hand zu halten. Dies hätte weitreichende finanzielle Konsequenzen: Die Immobilie wäre dann, weil kein zeitnahe Verkauf vorgesehen ist, im Anlagevermögen der Gesellschaft zu bilanzieren. In der Folge würde ein erhebliches jährliches Defizit entstehen. Rund 75 % der bewirtschafteten Mieteinnahmen und der damit verbundenen Weiterbelastung der Nebenkosten werden mit dem derzeitigen Hauptbüromieter (Senator für Umwelt Bau und Verkehr) erwirtschaftet. Zurzeit muss davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag mit der Immobilien Bremen AöR zum 30.09.2017 endet und zunächst ein Verbleib bis Ende 2017 vorgesehen ist. Aus den aktuellen laufenden Einnahmen sind die Kosten, die sich bei einer Veranschlagung im Anlagevermögen ergeben würden, nicht abzudecken. Aufgrund der Veranschlagung entstünde ein jährliches Defizit mindestens in Höhe der Abschreibungen von bis zu 625.000 € pro Jahr.

Im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilie Lloydhof wurde auch geregelt, dass die Objektgesellschaft Erstattungsansprüche hat, die sich u.a. auch auf den Ankauf, die Investorenausschreibung und einen eventuellen defizitären Verkauf beziehen. Diese Ansprüche sind gegebenenfalls über die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH gegenüber der Freien Hansestadt Bremen geltend zu machen. Insofern kommt die Freie Hansestadt Bremen für die Erstattung dieser Ansprüche auf. Bei einem Verbleib in öffentlicher Hand muss das Ankaufsdarlehen prolongiert werden. Es sind erhebliche Aufwendungen zu tätigen um den Sanierungsstau der vergangenen Jahre aufzufangen und die Büroräumen und Wohnungen zu renovieren.

Insgesamt entstünde ein hohes finanzielles Risiko für die Stadtgemeinde Bremen bei mittelfristiger Weiterführung des Objektes von deutlich über 1 Millionen € pro Jahr.

Die erfolgreiche Zwischennutzung CityLab ist bis zum 31.12.2017 vorgesehen. Die Mietverträge sind dementsprechend befristet. Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH begleitet die Mieter von Anfang an und steht in Kontakt mit Innenstadtmaklern und -eigentümern, um je nach Bedarfslage Mietern zeitgerecht einen Wechsel zu ermöglichen. Das wird auch zukünftig so sein.

Eine Verlängerung der Zwischennutzung löst das beschriebene grundsätzliche Problem nicht. Deshalb ist es schon aus finanziellen Gründen zwingend, die Immobilie einer grundlegenden Neuausrichtung zuzuführen. Wird diese in Form eines Refurbishments von der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH als Projektentwickler für den Lloydhof ausgeführt, beliefen sich die Projektkosten nach den Annahmen von Fokus Development (ohne Grundstück) auf rund 21,5 Millionen €. Mit dem bereits getätigten Grundstücksankauf einschließlich Nebenkosten in Höhe von rund 25,1 Millionen € betragen die Gesamtkosten für ein Refurbishment rund 46,6 Millionen €. Die Finanzierung dieser Investitionssumme als Maßnahme der öffentlichen Hand ist nicht darzustellen.

Aus diesen Gründen können wir dem Vorschlag des Beirates, eine Projektentwicklung vorzunehmen, die auf einem Verbleib der Immobilien bei der öffentlichen Hand basiert, nicht folgen.

3. Vor- und Nachteile der Vergabeverfahren

Der Beirat spricht sich für die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens aus, um das Verfahren möglichst offen zu halten, freien Ideen Raum zu geben und über eine Vergabematrix sicherzustellen, dass die Vergabe an den Projektentwickler geht, dessen Entwurf den Leitbildern am meisten

entspricht. Der Beirat geht davon aus, dass dieses Vergabeverfahren lediglich sechs Wochen länger als das Höchstpreisverfahren dauert.

Im Perspektivkreis Ansgaritor ist die Frage des zu wählenden Vergabeverfahrens intensiv erörtert worden. Die Kanzlei Schackow und Partner, Bremen, sowie sachkundige Mitarbeiter der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und des Wirtschaftsressorts haben hierzu mehrfach vorgetragen. Es wurde herausgearbeitet, dass bei einem Verhandlungsverfahrens mit einer Verfahrensdauer von ca. 1,5 Jahren nach Ausschreibungsbeginn zu rechnen ist. Die von Ihnen genannte sechswöchige Verlängerung gegenüber dem Höchstpreisverfahren nach Ausschreibungsbeginn bezieht die Faktoren Teilnahmefrist und Zuschlagsfrist ein, ohne für die Verhandlungsgespräche und Jurysitzung die erforderlichen Zeiten einzuplanen. Die Anzahl der Verhandlungsgespräche ist insbesondere nach den Erfahrungen aus dem gescheiterten Ausschreibungsverfahren nicht im Vorhinein exakt zu kalkulieren. Auch Jurysitzungen können erst dann terminiert werden, wenn sichergestellt ist, dass die erforderlichen Ergebnisse bis dahin erarbeitet worden sind.

Dem Beirat geht es bei seinem Votum darum, ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Dies ist auch Ziel des Perspektivkreises. Auch bei einem Höchstpreisverfahren kann über die Ausschreibungsunterlagen die Projektqualität definiert und festgelegt werden. Das gilt insbesondere für die einstimmig akzeptierten Vorgaben für die Erdgeschosszonen mit Galerie, Einzelhandel und Gastronomie sowie die nach innen und außen wirkende Fassadengestaltung, die zudem je nach Eingriffsintensität in dem Gestaltgremium oder in einem Fassadenwettbewerb optimiert werden. Das Höchstpreisverfahren hat weiter den Vorteil, dass auf der Grundlage einer Wertempfehlung und eines Informationsmemorandums, indem die Anforderungen der Stadt definiert sind, in vergleichsweise kurzer Zeit von ca. einem halben Jahr nach Ausschreibungsbeginn und mit hoher Verlässlichkeit ein Ergebnis erzielt werden kann. Als Sicherheit für die Konzeptumsetzung kann die Stadt ein Wiederkaufsrecht im Kaufvertrag aufnehmen.

Unter Berücksichtigung der von Ihnen vorgetragenen Vorteile für das Verhandlungsverfahren spricht sich das in der wirtschaftlichen Verantwortung stehende Fachressort für die Anwendung des Höchstpreisverfahrens aus.

4. Umfeldentwicklung

Die Auffassung, dass es für ein Gelingen des Projektes notwendig ist, die städtebauliche Qualität und die Aufenthaltsqualität und den Lloydhof herum zu verbessern, ist Konsens. In Abhängigkeit der Investitionen sowohl in den Lloydhof als auch in das Parkhaus am Brill sind die Plätze Ansgarikirch- und Hanseatenhof sowie die Straßenzüge Ansgaritorstraße, Wegesende und Knochenhauerstraße anzupassen. Hierzu bietet das im Jahr 2014 beschlossene Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ mit den dort aufgeführten Leitlinien und Handlungsfelder mit dem Handlungskonzept für den „Hauptgeschäftsbereich mit Passagen und Ansgariviertel“ (Seite 71ff) auch weiterhin die Grundlage für das Verwaltungshandeln. Dabei sind die erforderlichen Umsetzungsplanungen abhängig vom Planungsstand der beiden Vorhaben Lloydhof und Parkhaus Am Brill in Angriff zu nehmen.

Aus den dargelegten Gründen bitte ich in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr darum, gemäß §11 Abs. 1 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter i.d.F. vom 21. Juni 2016 das Einvernehmen herzustellen, um einen Verkauf der Immobilie Lloydhof zum Höchstpreisverfahren zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kühling', written in a cursive style.

Dr. Dirk Kühling

Stellungnahme des Beirats Mitte vom 21. Oktober 2016

zur Entwicklung des Ansgari-Quartiers und des Lloydhofs

Der Beirat Mitte hat sich im Zuge der Innenstadtentwicklung immer wieder mit der Entwicklung des Ansgari-Quartiers und des Lloydhofs auseinandergesetzt und befürwortet, dass im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung der Fokus erneut auf dieses Gebiet geworfen wird und Perspektiven hierfür entwickelt werden.

Zu diesem Prozess gab es einen, maßgeblich vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen geführten Perspektivkreis, an dem als beratende Gäste auch Vertreter des Beirates teilnahmen. Abschließend hat dieser Perspektivkreis ein Empfehlungsschreiben verabschiedet, zu dem der Beirat in der Beiratssitzung vom 26.9.2016 eine Stellungnahme abgegeben hat. Hierzu wiederum gab es eine Stellungnahme von SWAH.

In einer weiteren Beiratssitzung am 21.10.2016 hat der Beirat Mitte folgende weitere Stellungnahme formuliert:

1.) Den Empfehlungen des Perspektivkreises folgt der Beirat weitestgehend:

- Die klare Entscheidung für den Erhalt dieses Objektes unter der Maßgabe eines Umbaus (sog. *Refurbishment*) befürwortet der Beirat, sowohl aus Kosten- als auch aus ökologischen Gründen.
- Weiterhin begrüßt der Beirat das klare Statement zu einem Fassadenwettbewerb, um bei der Gestaltung stadtplanerischen Einfluss nehmen zu können und ggf. eine Höherwertigkeit einzufordern. Der vorliegende, beispielhafte Entwurf gibt hierzu schon eine gute Vorlage.
- Zur Belebung der Innenstadt spielt das Wohnen eine immer größer werdende Rolle, so dass am Erhalt der bisherigen Wohnungen festgehalten werden muss.
- Das Erdgeschoß des Lloydhofes bedarf einer Öffnung nach außen durch Gastronomie wie auch durch attraktiven Einzelhandel.
- Die Einbeziehung des Umfeldes ist für die Entwicklung zwingend notwendig.

In all diesen Punkten stimmt der Beirat mit dem Votum des Perspektivkreises und dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wie auch dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr überein.

2.) Der zu verfolgende Weg zu diesem Ziel wird vom Beirat jedoch im Ansatz anders eingeschätzt:

Die Stadt hat den Lloydhof vor einigen Jahren in einem großen finanziellen Kraftakt erworben, gerade um die Entwicklung der Innenstadt mit vorantreiben zu können, sie zu beleben und sie möglichst gut zu begleiten.

- Der Lloydhof sollte angesichts dieser großen Anstrengungen sowie der hohen Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt nicht leichtfertig und in Erwartung eines kurzfristigen Verkaufserlöses veräußert werden sollte. Der Beirat regt daher an, Überlegungen zu einer Projektentwicklung anzustellen, die auf einem Verbleib der

Immobilie in der öffentlichen Hand basieren.

- Für den Fall, dass die weitere Entwicklung des Grundstücks nur im Rahmen einer Veräußerung an einen Investor umsetzbar sein sollte, spricht der Beirat sich für die Durchführung eines Verhandlungsverfahrens aus. Ein Verkauf im Höchstpreisverfahren würde das Vorhaben konterkarieren.

Begründung

1. Die Stadt als Projektentwicklerin

Da für die Bremer Innenstadt eine weitreichendere Perspektivplanung fehlt und der Verkauf der Immobilie momentan übereilt erscheint, empfiehlt der Beirat, die bisherigen Wohn- wie auch Büromieter weiterhin zu behalten (alle 22 Wohnungen sind vermietet, die Büroflächen werden vom SUBV unbefristet genutzt), möglicherweise auch das mittlerweile ausgezeichnete CityLab.

Auf dieser Basis könnte die Stadt selbst als Projektentwicklerin tätig werden bzw. sich die notwendige Expertise hierfür einkaufen. Bremen bliebe zumindest für einige Zeit noch Eigentümer der Immobilie, der Wert würde wieder gesteigert und die Stadt würde sich nicht einer Entwicklungsmöglichkeit begeben.

Der Beirat spricht sich mehrheitlich dafür aus, diese Möglichkeit eingehend zu prüfen.

2. Verkauf des Lloydhofes

Der Perspektivkreis hat sich mehrheitlich für den Verkauf entschieden. Zwei unterschiedliche Möglichkeiten zur Veräußerung stehen zur Diskussion: der Verkauf im Höchstpreisverfahren bzw. der Verkauf im Verhandlungsverfahren.

Der Beirat spricht sich dafür aus, dass im Falle eines Verkaufes dieser im Verhandlungsverfahren erfolgen muss.

a) Falls Verkauf, dann im Verhandlungsverfahren

Das Anliegen des Perspektivkreises ist es, das Verfahren möglichst offen zu halten. Die potentiellen Projektentwickler sollen frei in ihren Ideen sein. Unter diesen Rahmenbedingungen ist ein Verhandlungsverfahren das gebotene Verfahren und zwingend notwendig – wie es mittlerweile auch in vielen anderen Städten im Rahmen von Stadtentwicklung praktiziert (z.B. Hafencity Hamburg) bzw. gefordert wird.

Beim Verhandlungsverfahren wird mit einer Vergabematrix sichergestellt, dass die Vergabe an den Projektentwickler geht, dessen Entwurf den Leitbildern am meisten entspricht.

In dieser Matrix werden die verschiedenen, ja auch konsensualen Kriterien nebeneinander gestellt und gewichtet. Innerhalb dessen spielt der Preis natürlich eine nicht unbedeutende Rolle. Es ist möglich, noch weitere Verhandlungen folgen zu lassen – diese Verfahrensstufe sollte möglichst bündig gehalten werden, um das Verfahren nicht unnötig zu verzögern.

Nach Abgleich all dieser Kriterien gibt es dann einen Zuschlag für das in jeder Hinsicht attraktivste Angebot.

Das Verhandlungsverfahren dauert voraussichtlich 6 Wochen länger als das Höchstpreisverfahren. Voraussetzung für die Einhaltung dieser Zeitschiene ist, dass rechtzeitig eine Jury mit Entscheidungsbefugnis gebildet wird und rechtzeitig die Matrix für die Vergabe erstellt wird - so dass mit Eingang der Gebote eine Entscheidungsfähigkeit gegeben ist.

Die Einschätzung von SWAH, dass durch dieses Verfahren eine Verlängerung um ein Jahr eintreten würde, erscheint nicht plausibel. Voraussetzung ist natürlich eine gute Vorbereitung dieses Verhandlungsverfahrens. Insofern ist ein zeitlicher Unterschied in der von SWAH genannten Dimension nicht anzunehmen.

Diese Verlängerung ist in Relation zu den bisher laufenden Verfahren nicht als erheblich zu beurteilen.

Nur so und auf dieser Grundlage gibt es die Gelegenheit, die Angebote in verschiedener Hinsicht zu vergleichen und für den Lloydhof all die Möglichkeiten, die dieses Gebäude bietet und die (recht schlichten) Anforderungen in die Umsetzung zu bringen.

Zudem handelt es sich hierbei um eines der wenigen Objekte in der Innenstadt, auf deren Entwicklung die öffentliche Hand direkten Einfluss nehmen kann. Dieser Chance sollte man sich durch ein Höchstpreisverfahren nicht berauben.

So sieht der Beirat das Verhandlungsverfahren als das Verfahren, das die Chance auf ein bestmöglichstes Ergebnis bietet.

b) Kein Verkauf im Höchstpreisverfahren

Im Falle eines Verkaufs im Höchstpreisverfahren gäbe die Stadt genau vor, wie so ein Center aussehen soll, so z.B. hinsichtlich der Gestaltung. Auch die konkrete Nutzung des Gebäudes und die konkrete Form der Einbindung in den Stadtraum müssten genau vorgegeben werden. Um ein Höchstpreisverfahren durchzuführen, wäre es erforderlich, eine sehr gute und sehr genaue Idee zu haben, was an dieser Stelle der Stadt gut tun würde. Auf der Grundlage dieser genauen Vorgaben wäre es ggf. sinnvoll, die Vergabe im Höchstpreisverfahren durchzuführen.

Da es diese konkreten Ideen und Vorgaben für den Lloydhof nicht gibt und - auch nach Auffassung des Perspektivkreises und SWAH – gerade nicht geben soll, scheidet ein solches Höchstgebotserfahren im vorliegenden Fall aus.

3. Einbeziehung des Umfeldes inklusive Parkhaus am Brill.

Für ein Gelingen des Projektes ist es in jedem Fall notwendig, die städtebauliche Qualität und die Aufenthaltsqualität um den Lloydhof herum zu verbessern. Das Umfeld erstreckt sich hier auf den Ansgarikirchhof, die Ansgaritorstraße, den Hanseatenhof sowie Wegesende incl. Knochenhauerstraße.

Das BID Ansgarikirchhof ist hier in vorbildlicher Weise bereits sehr aktiv.

Die Ansgaritorstraße muss vom Straßenverkehr befreit und zu einer attraktiven Fußgängerzone mit Cafés etc. entwickelt werden können. Voraussetzung hierfür ist die – sowohl vom Perspektivkreis wie auch von der BrePark begrüßte - Verlegung der Zufahrt zur Parkgarage an die Bürgermeister-Smidt-Straße.

Die BrePark signalisiert bereits Bereitschaft, das Parkhaus am Brill in Richtung Ansgaritorstraße zweigeschossig mit Einzelhandel auszustatten und diese Straße ihrerseits hierdurch zu beleben.

Es gibt zudem die Chance und Notwendigkeit, die Straße Wegesende bzw. auch die Knochenhauerstraße weiter zu entwickeln, einhergehend mit der Öffnung des Lloydhofes auch in diese Richtung.

4. City-Lab-Nutzer und WohnungsmieterInnen

Für den Fall, dass das CityLab beendet wird, sind den Mieter/-innen geeignete neue Standorte anzubieten.

Gleichfalls gilt es, die MieterInnen der 22 Wohnungen zu unterstützen, um entsprechenden, teilweise barrierefreien Wohnraum zu bekommen.

Herstellung von Einvernehmen

Der Beirat beantragt eine Beratung und Beschlussfassung in der Deputation gemäß § 11 Abs. 1 BeiratsOG.

Der Beirat Mitte hat diese Stellungnahme mit 8 Stimmen bei 1 Gegenstimme und keiner Enthaltung beschlossen.

Bremen, den 21. Oktober 2016

Der Beirat Mitte

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Senatsvorlage Perspektiven Ansgari 15.11.2016 für Vorlage : 19/236-S und 19/210 (S)

Datum : 23.11.2016 und 24.11.2016

Anlage III Senatsvorlage 15.11.2016

Stand: 10.2.15

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Alternativen für die weitere Entwicklung des Lloydhofs

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit

- einzelwirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

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

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

- Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung : 2018

Betrachtungszeitraum (Jahre): 25

Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2,42

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Verkauf zum Zwecke Refurbishment	1
2	Im Bestand halten	2
3	Einbringen in einer umfassendere Entwicklung	3

Ergebnis

Die Alternative 1 - der Verkauf zum Zwecke des Refurbishments - ist nach den Ergebnissen der Barwertberechnungen mit Abstand die vorteilhafteste.

Bei Alternative 2 – im Bestand halten – ist zu berücksichtigen, dass seit Ankauf in 2012 keine nennenswerten Investitionen getätigt worden sind. Es ist nunmehr ein Renovierungs- und Sanierungsstau abzarbeiten, um anschließend die Immobilienunterhaltung leisten zu können. Diese Alternative ist nach den Barwerten um rd. 60% ungünstiger als Alternative 1.

Alternative 3 ist nach den Erfahrungen des vorausgegangenen, erfolglosen Ausschreibungsverfahrens und der dort gewonnenen Erkenntnisse über die mangelnde Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht umsetzbar.

Weitergehende Erläuterungen

Bei einer Ausschreibung nach Höchstpreisverfahren können nur solche Gebote anerkannt werden, die einen vorher gutachterlich nach von der EU anerkannten Regeln festgestellten Wert erreichen. Diese Bewertung ist beauftragt. Dabei ist der zu erzielende Verkaufserlös über die zu wählende Art der Ausschreibung zu beeinflussen. Je übersichtlicher sie in sachlicher und zeitlicher Hinsicht für den Erwerber gestaltet wird, desto sicherer kann er kalkulieren und desto höher die Wahrscheinlichkeit für einen höheren Kaufpreis.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens	2.	n.
--	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Kaufpreis	Millionen Euro	Differenz zum gutachterlich festgestellten Kaufpreis
2			
n			

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Senatsvorlage Perspektiven Ansgari 15.11.2016 für Vorlage : 19/236-S und 19/210 (S)

Datum : 23.11.2016 und 24.11.2016

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
 die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen/bremischen
Verwaltung gem. RL Bau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Ansgarquartier

Methode: Barwertmethode

Stand: 18.10.2016

Zinssatz: 2,42% (Zinssatz für 20 Jahre laut Homepage SF Okt. 2016; Zinssätze für längerfristige Zinsbindungen sind schriftlich bei SF zu erfragen)

Alternative 1: Istzustand - Eigenbetrieb Lloydhof

Einnahme: Spalte 1 Überschuss Wirtschaftsplann
Ausgaben: Spalte 2 Überschuss Wirtschaftsplann ohne Zinsaufwendungen
Spalten 3 bis 6

Alternative 2: Verkauf Lloydhof mit Refurbishment

Einnahme: 23.410.000 € unterstellter Verkaufspreis für 4.740 qm wie Ankaufspreis 2012

Ausgaben: Rückzahlung Darlehen
-26.000.000 €

Jahr	Alternative 1 "Istzustand - Eigenbetrieb Lloydhof"										Alternative 2 "Verkauf Lloydhof" mit Refurbishment					Differenz		Differenz Alt. 2 - Alt. 1		
																Alt. 2 - Alt. 1			Differenz kumuliert	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			18
1	2018	40	284	-340	-200	0	-1.447	-1.693	-1.693	-1.693	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-897	-897	-897	-897
2	2019	40	294	-90	-200	0	-1.447	-3.137	-3.137	-3.137	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-1.443	-1.443	-1.408	-1.408
3	2020	40	294	-90	-200	0	-1.447	-4.580	-4.580	-4.580	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-2.943	-2.943	-2.806	-2.806
4	2021	40	294	-90	-200	0	-1.447	-6.023	-6.023	-6.023	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-3.486	-3.486	-3.318	-3.318
5	2022	40	294	-90	-200	0	-1.447	-7.466	-7.466	-7.466	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-4.029	-4.029	-3.833	-3.833
6	2023	40	294	-90	-200	0	-1.447	-8.909	-8.909	-8.909	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-4.572	-4.572	-4.353	-4.353
7	2024	40	294	-90	-200	0	-1.447	-10.352	-10.352	-10.352	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-5.115	-5.115	-4.875	-4.875
8	2025	40	294	-90	-200	0	-1.447	-11.795	-11.795	-11.795	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-5.658	-5.658	-5.401	-5.401
9	2026	40	294	-90	-200	0	-1.447	-13.238	-13.238	-13.238	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-6.201	-6.201	-5.928	-5.928
10	2027	40	294	-90	-200	0	-1.447	-14.681	-14.681	-14.681	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-6.744	-6.744	-6.459	-6.459
11	2028	40	294	-90	-200	0	-1.447	-16.124	-16.124	-16.124	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-7.287	-7.287	-6.990	-6.990
12	2029	40	294	-90	-200	0	-1.447	-17.567	-17.567	-17.567	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-7.830	-7.830	-7.528	-7.528
13	2030	40	294	-90	-200	0	-1.447	-19.010	-19.010	-19.010	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-8.373	-8.373	-8.066	-8.066
14	2031	40	294	-90	-200	0	-1.447	-20.453	-20.453	-20.453	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-8.916	-8.916	-8.605	-8.605
15	2032	40	294	-90	-200	0	-1.447	-21.896	-21.896	-21.896	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-9.459	-9.459	-9.144	-9.144
16	2033	40	294	-90	-200	0	-1.447	-23.339	-23.339	-23.339	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-10.002	-10.002	-9.683	-9.683
17	2034	40	294	-90	-200	0	-1.447	-24.782	-24.782	-24.782	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-10.545	-10.545	-10.222	-10.222
18	2035	40	294	-90	-200	0	-1.447	-26.225	-26.225	-26.225	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-11.088	-11.088	-10.762	-10.762
19	2036	40	294	-90	-200	0	-1.447	-27.668	-27.668	-27.668	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-11.631	-11.631	-11.302	-11.302
20	2037	40	294	-90	-200	0	-1.447	-29.111	-29.111	-29.111	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-12.174	-12.174	-11.842	-11.842
21	2038	40	294	-90	-200	0	-1.447	-30.554	-30.554	-30.554	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-12.717	-12.717	-12.383	-12.383
22	2039	40	294	-90	-200	0	-1.447	-32.000	-32.000	-32.000	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-13.260	-13.260	-12.924	-12.924
23	2040	40	294	-90	-200	0	-1.447	-33.443	-33.443	-33.443	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-13.803	-13.803	-13.465	-13.465
24	2041	40	294	-90	-200	0	-1.447	-34.886	-34.886	-34.886	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-14.346	-14.346	-14.005	-14.005
25	2041	40	294	-90	-200	0	-1.447	-36.329	-36.329	-36.329	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	-14.889	-14.889	-14.546	-14.546
Summe		1.000	7.360	-1.900	-1.300	-7.890	-36.192	-39.992	-39.992	-31.447	23.410	-26.000	-2.590	-2.590	-2.590	-2.590	37.992	37.992	28.867	28.867

zu Alternative 1: ohne Preisindizes

Spalte 1: Untersteck dauerhaftes Vollvermietungs insbesondere bei den Büroflächen (Mietler Bauressen)

Spalte 1 und 2: Im Wirtschaftsplann 2016 sind Zins- und Bürgschafts(Avb.)kosten von 254 T€ enthalten.

Spalte 3: Erneuerung Hausrechnen einmalig in 2018 (Quelle: Gutachten von Dr. Ing. Grasse-Herzucht)

Spalte 4: Sanierung Wohnungen (2088 qm Bruttogeschossfläche) mit 450€/qm (Fokus Development)

Spalte 5: Sanierung Büro (9.230 qm Bruttogeschossfläche) zu 660 €/qm (Fokus Development)

Spalte 6: Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung) für das Gesamtdarlehen in Höhe von 26,0 Mio. € (Stand 01.01.2016); Zinssatz 2,8 % (2,42% nach SIF für + Avalprovision 0,376%); 25 Jahre Laufzeit; Zinssatz 25 Jahre fest. Da die Zins- und Tilgungszahlungen angerechnet werden, sind keine Abschreibungen anzusetzen. Zudem sind die Rückstellungen in den Spalten 3 bis 5 erfasst.

Ergebnis:

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Ansgarquartier

Methoden: Barwertmethode

Stand: 07.11.2016

Zinssatz: 2,42% (Zinssatz für 20 Jahre laut Hompage SF Okt. 2016; Zinssätze für längerfristige Zinsbindungen sind schriftlich bei SF zu erfragen)

Alternative 1: IZSustand - Eigenbetrieb Lloydhof

Spalte 1: Übersicht Wirtschaftspläne

Spalte 2: Übersicht Wirtschaftspläne ohne Zinsaufwendungen

Spalten 3 bis 6

Alternative 2: Verkauf Lloydhof mit Refurbishment

Einnahme:

18.000.000 € unterstellter Verkaufspreis für 4.740 qm in Anlehnung an Bodentrichtwertkarte

Ausgaben:

Rückzahlung Darlehen

-26.000.000 €

Jahr	Alternative 1 "IZSustand - Eigenbetrieb Lloydhof"										Alternative 2 "Verkauf Lloydhof" mit Refurbishment				Differenz		Differenz			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	W/Plan 2010	W/Plan 2016 o. Zinsen	Wartung/ Hausachnk	Wohnungs-senierung	Büro-senierung	Zins und Tilgung 26 Mio.€	Summe (2 bis 6) Jahr	Summe kumuliert	Barwert Jahr	Barwert kumuliert	Einnahme Kaufpreis	Ausgabe Rück Darlehen	Summe I Jahr	Summe II kumuliert	Barwert Jahr	Barwert kumuliert	Summe I Jahr	Summe II kumuliert	Barwert Jahr	Barwert kumuliert
1	40	284	-340	-200	0	-1.447	-1.693	-1.693	-1.693	-1.693	18.000	-26.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000	-9.000
2	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.443	-3.137	-1.409	-3.102	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	40	284	-80	-200	-1.500	-1.447	-2.843	-6.080	-2.808	-8.908	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	40	284	-80	-200	-1.500	-1.447	-2.843	-8.723	-2.740	-11.648	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	40	284	-80	-200	-1.500	-1.447	-2.843	-11.486	-2.675	-14.323	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	40	284	-80	-200	-1.500	-1.447	-2.773	-14.059	-2.608	-17.030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.213	-15.693	-1.051	-16.781	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.213	-17.106	-1.026	-17.810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.213	-18.320	-1.002	-18.810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.213	-19.533	-978	-19.788	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.233	-20.766	-971	-20.766	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.233	-22.199	-948	-21.767	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	40	284	-80	-200	0	-1.447	-1.383	-23.383	-908	-22.745	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-24.766	-821	-23.759	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-26.149	-690	-24.749	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-27.533	-566	-25.715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-28.916	-444	-26.659	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-30.299	-321	-27.580	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-31.682	-209	-28.479	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-33.066	-107	-29.358	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-34.449	-15	-30.215	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-35.832	-97	-31.052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-37.216	-117	-31.870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-38.599	-178	-32.688	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	40	284	-80	-200	-150	-1.447	-1.383	-39.982	-279	-33.447	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	1.000	7.300	-1.900	-1.300	-7.950	-36.182	-39.982	-39.982	-31.447	-31.447	18.000	-26.000	-8.000	-8.000	-8.000	-8.000	31.982	31.982	23.447	23.447

zu Alternative 1: ohne Preisänderung

Spalte 1: Unterstellt dauerhafte Vollvermittlung insbesondere bei den Büroflächen (Mikro Baureisort).

Spalte 1 und 2: im Wirtschaftspläne 2016 sind Zins- und Bürgschafts(Aval-)kosten von 254 T€ enthalten.

Spalte 3: Erneuerung Haustechnik einmalig in 2018 (Quelle: Gutachten von Dr. Ing. Grosse-Herzbruch)

Spalte 4: Sanierung Wohnungen (2086 qm Bruttogeschossfläche) mit 4506/qm (Fokus Development)

Spalte 5: Sanierung Büro (9.230 qm Bruttogeschossfläche) zu 650 €/qm (Fokus Development)

Spalte 6: Finanzierungskosten (Zinsen und Tilgung) für das Gesamtdarlehen in Höhe von 26,0 Mio. € (Stand 01.01.2018); Zinssatz 2,8 % (2,42% nach SIF für + Avalprovision 0,375%); 25 Jahre Laufzeit; Zinssatz 25 Jahre fest. Da die Zins- und Tilgungszahlungen angesetzt werden, sind keine Abschreibungen anzusetzen.

Zudem sind die Reihenvorfälle in den Spalten 3 bis 6 erfasst.

Ergebnis: