

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 02.05.2019**

Verkauf Grundstück Parkhaus Mitte

A. Sachdarstellung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat dem Senat die Senatsvorlage „Verkauf Grundstück Parkhaus Mitte“ zugeleitet. Vertreter der BREPARK und des Senats haben mit der Gustav Zech Stiftung abschließend über den Verkauf des genannten Grundstücks verhandelt.

Der Senat hat sich in seiner Sitzung am 30.04.2019 mit der Vorlage befasst und folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Senat stimmt dem Abschluss des Kaufvertrags zwischen der BREPARK GmbH, einer zur Gustav Zech Stiftung gehörenden Grundstücksgesellschaft und der Stadtgemeinde Bremen unter den oben dargelegten wesentlichen Verhandlungsergebnissen zu.
2. Der Senat ermächtigt den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen den Kaufvertrag mit einer zur Gustav Zech Stiftung gehörenden Grundstücksgesellschaft für die Stadtgemeinde zu unterzeichnen.
3. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass sich aufgrund des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages durch den Abgang des Grundstücks Parkhaus Mitte der von der Stadtgemeinde Bremen zu übernehmende Verlustausgleich gegenüber der BVBG erhöht. Die hierfür erforderlichen Mittel sind zu gegebener Zeit im Rahmen der Haushaltsaufstellung einzuplanen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen, die für die Unterzeichnung des Kaufvertrags durch die BREPARK GmbH notwendigen Gesellschafterbeschlüsse zu fassen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen durch die notwendigen Gesellschafterbeschlüsse zu veranlassen, dass die außerordentlichen Erträge aus der Veräußerung des Grundstücks Parkhaus Mitte in der Gewinnrücklage der BREPARK GmbH verbleiben und dort zweckgebunden für anstehende Ersatzinvestitionen insbesondere auch in der Innenstadt verwendet werden.
6. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, über die Senatorin für Finanzen den Haus-

halts- und Finanzausschuss über den Verkauf des Grundstücks Parkhaus Mitte zu informieren.

7. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über den Verkauf des Grundstücks Parkhaus Mitte zu informieren.
8. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen über den Verkauf des Grundstücks Parkhaus Mitte zu informieren.
9. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sicher zu stellen, dass dem BSC Mitte über das Ende der Festmietzeit am 31.12.2020 eine Weiternutzung der bisherigen Mietflächen bis zu dem Zeitpunkt, ab dem die Entmietung bzw. der Abriss der Immobilie für die weitere Umsetzung der geplanten Stadtentwicklungsmaßnahme tatsächlich notwendig wird, ermöglicht wird.
10. Der Senat bittet den Senator für Inneres und Immobilien Bremen umgehend in die Suche nach einem neuen Standort für ein Bürgerservice-Center in der Innenstadt einzutreten. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen werden darum gebeten, diese Suche im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung insgesamt aktiv zu unterstützen.

Wesentliche Aspekte der geplanten vertraglichen Regelung sind in dem anliegenden „Bericht an den Beirat Mitte zum geplanten Verkauf des Grundstücks Parkhaus Mitte“ vom 23.04.2019 sowie dem Vermerk über das geplante „städtebaulich-architektonische Werkstattverfahren“, der Teil des Kaufvertrages wird, dargestellt. Der Beirat Mitte hat dazu den in der Anlage beigefügten Beschluss vom 29.04.2019 gefasst.

B. Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlagen

Reinhard Viering
361-5200

Dr. Dirk Kühling
361-8854

Bericht an den Beirat Mitte

zum geplanten

„Verkauf Grundstück Parkhaus Mitte“

Vertreter der BREPARK und des Senats haben in den vergangenen Monaten intensiv mit der Gustav Zech Stiftung über einen Verkauf des Grundstücks Parkhaus Mitte verhandelt. Für den geplanten Verkauf ist am 30.04.2019 eine Senatsbefassung vorgesehen. Gemäß Beiräte-Ortsgesetz erhält der Beirat Mitte Gelegenheit zur Beratung und Beschlussfassung.

A. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt seit längerem das Ziel, den zentralen Innenstadtbereich um das Parkhaus Mitte städtebaulich neu zu ordnen. Bereits das im August 2014 veröffentlichte Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ hat eine Aufwertung der öffentlichen Räume, eine stärkere Vernetzung der Einkaufslagen, gemischt genutzte Baustrukturen und die Anknüpfung an den historischen Stadtgrundriss als wesentliche Ziele für eine zukunftsorientierte Entwicklung der historischen Altstadt identifiziert.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hatte in ihrer Sitzung am 17.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans 2420 für ein Plangebiet beschlossen, welches nicht nur das Ansgariquartier, sondern auch bereits das Parkhaus Mitte und die umliegenden Liegenschaften umfasst. Die seinerzeit beschlossenen Planungsziele waren im Wesentlichen darauf gerichtet, neue Einzelhandelsangebote, neue Dienstleistungsflächen einschließlich Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie punktuell neue Wohnangebote zu schaffen.

Das von Herrn Zech bekundete Interesse, das Parkhaus Mitte zu erwerben, um dieses abzureißen und ein größeres Investitionsprojekt unter Einbeziehung der beiden innerstädtischen Kaufhausimmobilien zu entwickeln, trägt die Chance in sich, einen

wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der obengenannten Ziele zu leisten. Mit der Interessenbekundung war auch die Ankündigung verbunden, mit dem Eigentümer der Immobilie Galeria Kaufhof eine Gesamtentwicklung für beide benachbarten Grundstücke organisieren zu können.

Mit Beschluss vom 22.08.2017 „Bremens Innenstadt zukunftsorientiert entwickeln“ hat die Stadtbürgerschaft „das unternehmerische Engagement an vielen Stellen der Innenstadt als Ausdruck einer lebendigen Stadtgesellschaft erfreut zur Kenntnis“ genommen und den Senat aufgefordert, die unternehmerischen Planungen mit eigenen Ideen und Konzepten begleitend zu unterstützen und die Potenziale der Obernstraße, der Sögestraße, der Knochenhauerstraße und des Hanseatenhofs in die Planung einzubeziehen.

In diesem Sinne hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Areals unter Einbeziehung der angrenzenden Bereiche präzisiert und im Entwurf einer Deputationsvorlage für einen neu zu fassenden Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2420 (Stand 07.02.2018) dargestellt. In diesem Entwurf, der mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Senatorin für Finanzen sowie der Senatskanzlei abgestimmt und am 05.03.2018 im Beirat Mitte behandelt worden ist, sind im Wesentlichen folgende Ziele formuliert:

1. Attraktivitätssteigerung der Bremer Innenstadt

Auf den heutigen Parkhausflächen in Verbindung mit angrenzenden Objekten und Arealen neue Einzelhandelsangebote, Dienstleistungsflächen, Gastronomie und Freizeitnutzungen sowie punktuell neue Wohnangebote geschaffen werden. Neben einer quantitativen Erweiterung des heutigen Angebotes geht es vor allem um eine deutliche qualitative Aufwertung und Akzentuierung. Die Entwicklung soll zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Standortes und der Bremer Innenstadt insgesamt führen.

2. Einzelhandelsnutzung

Wesentliches Ziel ist es, die Lauflagen in der Bremer Innenstadt zu vergrößern, sie miteinander zu verknüpfen und bislang abseitige Lagen in die Läufe zu integrieren. Es besteht das Potenzial, zusätzliche 1 A und 1 B Lagen zu schaffen und damit eine Vergrößerung sowie Verbesserung des Einzelhandelsangebots, in einer neu zu schaffenden Netzstruktur mit neuen Laufbeziehungen, zu erreichen. Das Projekt „Areal Parkhaus Mitte“ bietet die Chance, die Bereiche Knochenhauer Straße, Pelzerstraße, Kleine Hundestraße und Carl-Ronning-Straße zu attraktiven Lagen mit hoher Aufenthaltsqualität und neuen gemischten Nutzungsprofilen zu entwickeln.

3. Wohnnutzung

Der Nutzungsbaustein Wohnen ist ein aktuelles stadtentwicklungspolitisches Ziel für die Innenstadt. Zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten wird ein angemessener Flächenanteil für Wohnnutzungen in den oberen Geschossen der Geschäftsgebäude angestrebt. Für die Versorgung der Wohnnutzungen mit Stellplätzen sind städtebaulich verträgliche Lösungen einschließlich entsprechender Mobilitätskonzepte zu entwickeln.

4. Stadtgrundriss und öffentlicher Raum

Der Stadtgrundriss soll durch die Entwicklung neuer Wege und Platzräume angereichert und die Orientierung im Stadtraum verbessert werden. Heutige Rückseiten und wenig frequentierte Läufe sollen deutlich aufgewertet werden. Einen Anknüpfungspunkt für eine wünschenswerte Entwicklungsrichtung gibt der historische Stadtgrundriss. In der aktuellen Perspektive wird die Chance gesehen, dass die Pelzerstraße wieder komplettiert wird und die bestehende Überbauung entfällt. Das gilt auch für die Kleine Hundestraße. Mögliche neue Wegeverbindungen auf privaten Flächen sollen so weit wie möglich einen öffentlichen Charakter erhalten und bei Bedarf durch Wegerechte gesichert werden. Eine Überbauung öffentlicher Räume sollte nicht vorgesehen werden.

5. Verkehrliche Erreichbarkeit

Aus städtebaulichen Gründen soll möglichst für den gesamten Bereich rund um das heutige Parkhaus Mitte ausgeschlossen werden, dass dort Kfz-Stellplätze – egal ob unterirdisch oder in Obergeschossen – angeboten werden. Die mit dem neuen Projekt verbundenen Chancen einer Aufwertung auch der angrenzenden Lagen setzen voraus, dass der motorisierte Individualverkehr dort so weit eingeschränkt wird, dass die Einrichtung einer Fußgängerzone möglich wird. Dennoch ist die Erreichbarkeit der Innenstadt insbesondere für den Einzelhandel von besonderer Relevanz. Die Versorgung mit gut erreichbaren Parkmöglichkeiten bedarf einer kontinuierlichen Bewertung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsbausteine und Gesamtbetrachtung der Innenstadt, Ziel ist es zu klären, welcher künftige Bedarf an Pkw-Stellplätzen in Parkbauten in der Bremer Innenstadt bestehen wird, wo diese Bedarfe entstehen, welche Qualitäten die Parkieranlagen aufweisen müssen und wie viele Pkw-Stellplätze unter Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen wieder an Alternativstandorten neu geschaffen werden müssen.

6. Städtebau und Architektur

Neben der Qualität des öffentlichen Raumes, einem neuen attraktiven Nutzungsmix sowie einer zukunftsfähigen Erschließung sind es die städtebauliche Qualität und die Architektur, die den Standort prägen und ihn zu einer neuen Visitenkarte der Bremer Innenstadt machen können. Neue Bauprojekte im Planbereich müssen ausstrahlen – durch besondere Nutzungen und durch bauliche Akzente. Mit zeitgenössischen Mitteln sollen der gesamte Bereich geprägt und wichtige Positionen städtebaulich akzentuiert werden.

Der Entwurf der o.g. Deputationsvorlage für den neuen Planaufstellungsbeschluss wurde aufgrund der seinerzeit laufenden Sondierungsgespräche mit der Gustav Zech Stiftung noch nicht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vorgelegt. Vielmehr wurde im September 2018 auf Initiative der Gustav Zech Stiftung und unter Beteiligung weiterer Projektentwickler sowie des Senats zunächst die Ideenmeisterschaft Mitte Bremen mit dem Ziel durchgeführt, Ideen für die Attraktivierung und Profilierung der Bremer Innenstadt zu generieren. In einem einwöchigen nicht öffentlichen Austausch haben fünf Expertenteams strategische Ansätze zu den Themenfeldern Identität, Handel, Nutzungsmix, Stadtraum, Mobilität und Architektur entwickelt.

Aktuell befinden sich im Umfeld des Parkhauses Mitte bereits eine Vielzahl von Vorhaben (Lloydhof, Bremer Carree, Jacobshof und Balgequartier etc.) in der Projektierung oder in der Umsetzung. Für das Sparkassenareal wurde durch den Investor eine durch das Studio Libeskind entwickelte Idee vorgestellt. Diese zentral gelegenen Projekte sind Zeichen der aktuell hohen Investitionsbereitschaft Privater und erste Bausteine einer Neuausrichtung der zentralen Innenstadt. Eine bauliche Umstrukturierung des Areals um das Parkhaus Mitte, das neben dem Schlüsselgrundstück des Parkhauses Mitte an der Pelzerstraße die Liegenschaften von Karstadt zwischen Oberstraße und Lloydpassage, die Lloydpassage sowie die zwischen Hanseatenhof und Pelzerstraße gelegene Immobilie der Galeria Kaufhof umfasst, wird dabei als der entscheidende Baustein für eine zukunftsorientierte Neuausrichtung der Bremer Innenstadt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Veränderungsprozesse im Rahmen der Kaufhauslandschaft gesehen.

Da die Aufgabe des Parkhauses Mitte den Entfall von 1.060 Stellplätzen in der zentralen Innenstadt nach sich zieht, hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eine zweistufige Parkraum-Studie beauftragt. Die Studie wurde von einem Akteurskreis begleitet, in dem neben dem Auftraggeber die BREPARK, Vertreter*innen des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Handelskammer und Cityinitiative sowie des AK Wirtschaft Innenstadt vertreten waren. In der Studie wurden unterschiedliche Szenarien und Prognosefälle betrachtet, die parallel zur städtebaulichen Entwicklung weiter ausgewertet werden müssen. Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass es verantwortbar ist, das Parkhaus Mitte aufzugeben. Die bisherigen Erkenntnisse aus der Studie fließen in die notwendigen weiteren Betrachtungen ein und müssen je nach Projektfortschritt

konkretisiert werden.

Das sich im Eigentum der BREPARK GmbH befindliche Grundstück hat eine Größe von 3.479 m². Auf dem Grundstück befinden sich heute ein Parkhaus mit ca. 578 Stellplätzen, ein Bürogebäude mit ca. 2.975 m² sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen in einem Umfang von ca. 910 m².

Das Parkhaus Mitte und die benachbarte Galeria Kaufhof-Immobilie mit einem Parkhausteil mit weiteren ca. 482 Stellplätzen sind baulich, funktional und rechtlich eng miteinander verknüpft. Hinsichtlich der Stellplätze sind beide Gebäude so aneinandergesetzt, dass optisch und durch die gemeinsame Bewirtschaftung auch funktional ein einheitliches Parkhaus mit insgesamt ca. 1060 Stellplätzen besteht. Insbesondere verfügt der später errichtete Parkhausteil der Immobilie Galeria Kaufhof weder über eine eigene Zufahrt noch über interne Rampen. Grundlage dieser Verknüpfung ist ein Bewirtschaftungsvertrag zwischen der BREPARK (damals Bremer Parkplatz GmbH) und der Horten AG aus dem Jahr 1970. Vor diesem Hintergrund ist eine Projektierung nur für beide Grundstücke – Parkhaus Mitte und Galeria Kaufhof – gleichzeitig und inhaltlich aufeinander abgestimmt sinnvoll möglich.

B. Wesentliche vertragliche Regelungen

Für einen Verkauf des Grundstück Parkhaus Mitte an die Zech-Grundstücksgesellschaft spricht, dass die Unternehmensgruppe Erfahrung und Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Realisierung vergleichbar großer Innenstadtprojekte nachgewiesen hat. Außerdem lässt die Zusammenarbeit der Gustav Zech Stiftung mit dem Eigentümer der Galeria Kaufhof Immobilie eine einvernehmliche Auflösung der geschilderten Verknüpfung der beiden Parkhausbereiche auf den unterschiedlichen Grundstücken erwarten. Die Zustimmung des Nachbareigentümers zur gemeinsamen Durchführung des Werkstattverfahrens spricht dafür, dass dieser Weg erfolversprechend ist.

Die Interessenbekundung der Gustav Zech Stiftung ist noch nicht mit einem spezifischen Bau- und Nutzungskonzept verbunden. Dieses muss im Rahmen der weiteren Projektierung zusammen mit der Stadt entwickelt werden. Die gemeinsame Durchführung der Ideenmeisterschaft hat gezeigt, dass es dabei ein übereinstimmendes Verständnis hinsichtlich der wesentlichen Ziele einer neuen Entwicklung für die Bremer Innenstadt gibt.

Im Entwurf des Kaufvertrages sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen vereinbart worden:

- Kalkuliert ist das Vorhaben mit einem fiktiven Nutzungsmix in dem neuen Gebäude aus Einzelhandel, Dienstleistung/Büro und Wohnen mit 21.000 m² BGF.

- Der endgültige Kaufpreis bemisst sich nach der letztlich gemäß Werkstattverfahren und Bebauungsplan baurechtlich zulässigen BGF für das Grundstück.
- Der Vertrag geht außerdem von der Annahme aus, dass der neue B-Plan in Umsetzung der unter A. genannten städtebaulichen Ziele die Herstellung von Stellplätzen grundsätzlich untersagen wird. Der Käufer hat sich bereiterklärt, mit der Zahlung einer „Mobilitätspauschale“ notwendige Mobilitätsmaßnahmen der Innenstadtentwicklung zu unterstützen.
 - Der Kaufpreis ist erst fällig, wenn der Käufer und die Stadt bestimmte Mindestanforderungen erfüllt haben (u.a. Durchführung eines städtebaulich-architektonischen Werkstattverfahrens) und der zu entwickelnde neue Bebauungsplan bekanntgemacht worden ist. Erst dann erfolgt die Lieferung des Grundstücks und die Eigentumsübertragung auf den Käufer. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt das Management der Immobilie Parkhaus Mitte einschließlich der daraus zu erzielenden Einnahmen wie bisher bei der BREPARK.
 - Der Käufer führt den Rückbau der oberirdischen Gebäude auf dem Parkhausgrundstück auf eigene Kosten durch.
 - Die BREPARK ist berechtigt, das Grundstück in dem Zeitraum ab dem Lieferungstag bis zum tatsächlichen Beginn des Abbruchs des Parkhauses zum Zwecke der Parkraumbewirtschaftung und Vermietung zu nutzen.

Der Entwurf des Kaufvertrages definiert außerdem Mindestanforderungen, die der Käufer zu erfüllen hat, um die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der städtischen Ziele zu gewährleisten. Dazu sind im Wesentlichen die folgenden Vereinbarungen getroffen worden:

- Der Käufer verpflichtet sich zur Neuprojektierung eines Gesamtprojekts, das sich sowohl auf das städtische Parkhausgrundstück als auch das Galeria Kaufhof Grundstück bezieht. Für das städtische Grundstück bestehen die Nutzungsanforderungen Einzelhandel, Dienstleistung/Büro und Wohnen mit mindestens 21.000 m² BGF, wobei alle drei genannten Nutzungsbausteine einen relevanten Anteil am Neubauprojekt auf dem Grundstück einnehmen müssen und im Erdgeschoss überwiegend Einzelhandel vorzusehen ist, ggf. ergänzt durch vergleichbar öffentlichkeitswirksame Nutzungen.
- Für die Entwicklung und Präzisierung eines entsprechenden städtebaulichen Konzepts und des Nutzungskonzepts vereinbaren die Parteien die Durchführung eines städtebaulich-architektonischen Werkstattverfahrens für das Gesamtprojekt sowie angrenzende Freiflächen (Verkehrsflächen) mit mindestens sechs Planungsbüros. Der Käufer verpflichtet sich zur Umsetzung der in dem Werkstattverfahren gemeinsam entwickelten Ergebnisse für das Gesamtprojekt.
- Der Kaufvertrag enthält verbindliche Fristen zur Errichtung des Gesamtprojektes im Sinne von Obergrenzen, anknüpfend an die Bekanntmachung des noch zu entwickelnden Bebauungsplans (für die Einreichung der Bauanträge, für Beginn

und Abschluss der Abbruchmaßnahmen auf dem Grundstück Parkhaus Mitte unter gleichzeitiger Aufgabe der Parkhausnutzung auf dem Galeria Kaufhof Grundstück, den Beginn und den Abschluss des Gesamtprojekts).

- Ein Weiterverkauf an Dritte vor Errichtung des Gesamtprojekts setzt die vorherige schriftliche Zustimmung Bremens voraus.

Mit Schreiben vom 02.04.2019 hat sich die Eigentümerin des Galeria Kaufhof Grundstücks bereiterklärt, an einem entsprechenden städtebaulich-architektonischen Werkstattverfahren für das Gesamtareal Parkhaus- und Galeria Kaufhof Grundstück teilzunehmen.

Zur Absicherung der städtischen Interessen an einer Umsetzung des Vorhabens und der damit verbundenen Pflichten des Käufers sieht der Vertrag insbesondere folgende Instrumente vor:

- Rücktrittsrechte für BREPARK und Bremen gemeinsam für den Fall, dass es vor Beschluss des B-Plans und damit vor Fälligkeit des Kaufpreises zu Pflichtverletzungen in der Sphäre des Käufers kommt: Dazu gehört, dass der jeweilige Eigentümer des Galeria Kaufhof Grundstücks sich nach Abschluss des Werkstattverfahrens nicht bis zum 31.03.2022 gegenüber Bremen zur Umsetzung des Werkstattverfahrens verpflichtet hat, dass der oder die Eigentümer beider Grundstücke sich nicht vor dem Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Gesamtprojekts auf dem jeweiligen Grundstück verpflichtet haben, oder dass der Kaufpreis nicht bezahlt wird.
- Ankaufsrecht für Bremen für den Fall, dass nach Bekanntmachung des B-Plans und damit nach Übergabe des Grundstücks vertraglich definierte Mindestanforderungen nicht erfüllt werden. Dazu gehört die rechtzeitige Stellung des Bauantrages, der Beginn und Abschluss der Abbruchmaßnahmen sowie Beginn und Abschluss der Baumaßnahmen für das Gesamtprojekt.
- Patronatserklärung: Die Gustav Zech Stiftung übernimmt die vertragliche Verpflichtung gegenüber Bremen, den Käufer finanziell so auszustatten, dass er jederzeit in der Lage ist, seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag pünktlich zu erfüllen.

Der Käufer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn die Bekanntmachung des neuen Bebauungsplans für die Realisierung des Gesamtprojekts nicht bis spätestens zum 31.03.2024 erfolgt.

Beschluss des Beirats Mitte zum Verkauf des Parkhauses Mitte

Der Beirat Mitte nimmt im Rahmen seiner ihm zustehenden Rechte Stellung zum Verkauf des Parkhauses Mitte. Die der Beteiligung vorangehende Information erfolgte 4 Stunden vor der Beiratssitzung – für eine ausführliche Diskussion dieses zentralen Verkaufs in der Innenstadt war somit keine Zeit und die Beteiligung und die Chancen der Auseinandersetzung mit dem Thema ist damit nahezu ausgehöhlt.

Grundsätzlich sieht der Beirat einen Direktverkauf und eine freie Vergabe weiterhin kritisch. Vor Verkauf öffentlichen Grundes muss immer eine Vergabe im Erbbaurecht eingehend geprüft werden, das wäre auch hier sehr wünschenswert, scheint jedoch nicht der Fall gewesen zu sein.

Bei aller Kritik am Verfahren möchte der Beirat sich dem Verkauf nicht in den Weg stellen. Durch den Verkauf des Parkhauses Mitte wird eine Entwicklung in Gang gesetzt, die eine Chance für eine positive Entwicklung der Innenstadt bieten kann.

Der Beirat hat die Entwicklung der Innenstadt in den vergangenen Jahren stets eng und kritisch begleitet und in mehreren Beschlüssen Forderungen aufgestellt, die zuletzt auch für den Bereich Parkhaus Mitte konkrete Strategien für eine angemessene Umgestaltung einfordert (Vgl. beiliegenden Beschluss).

Der Beirat positioniert sich in der Kürze der Zeit nun folgendermaßen:

- Der Beirat fordert, dass Einzelhandel – Büro und Dienstleistungen sowie Wohnen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen, so wie es der Vertrag auch vorsieht.
 - o Ein spezielles Augenmerk liegt auf dem Wohnen, das nicht nur hochpreisig sein darf. Ein Drittel der für das Wohnen vorgesehenen Bruttogeschossfläche (BGF) muss über 40 Jahre sozial gebunden sein.
 - o Die künftigen Gebäudeensembles müssen nach außen orientiert sein und keine erneuten Rückseiten haben.
 - o Kleinteiligkeit und keine monolithischen Bauten sind zu schaffen
 - o Schaffung von daseinsorientierten Angeboten incl. einer sozialen Infrastruktur.
 - o Erforderlich sind flexible Nutzungsmöglichkeiten.
 - o Schaffung von nicht zweckgebundenen und nicht kommerziellen Begegnungsorten und -räumlichkeiten.
 - o Eine kulturelle Nutzung sollte ermöglicht werden.
 - o Öffentliche Nutzungen sind vorzusehen
 - o Neuorganisation der Mobilität und das MIV, wie z.B. Radwegeverbindungen mitdenken und gute Parkleitsysteme.
 - o Der Klimawandel und die damit verbundene Zunahme von Extremwetterereignissen stellen besonders Städte und ihre Bewohner vor große Herausforderungen. Die Schaffung von Belüftungsachsen, Grün- und Freiflächen sowie Einrichtungen für Niederschlagsversickerung und Retentionsflächen muss zwingender Bestandteil einer so umfangreichen Bauplanung im Stadtzentrum sein.
 - o Keine Überbauung der öffentlichen Räume.
- Die Wiederherstellung historischer Wegebeziehungen begrüßt der Beirat. Alle Wege müssen allerdings im öffentlichen Eigentum verbleiben bzw. rückgekauft werden.
- Der Beirat begrüßt, dass es eine Verpflichtung zu einem qualitätssichernden Verfahren, nämlich einen städtebaulich-architektonischen Wettbewerb gibt, der das Gelände des Parkhauses Mitte, Kaufhof, die Lloydpassage wie auch den neueren Teil des Karstadtgebäudes umfasst. Zugleich sollten die Wegebeziehungen (z.B. kleine Hundestraße, Pelzerstraße, Lloydpassage) wie auch die öffentlichen Plätze thematisiert werden.
Der mehrteilige Wettbewerb sollte Verfahrensabschnitte zur konkreten Nutzung wie auch ein städtebauliches Verfahren und abschließend einen Architekturwettbewerb enthalten.

- Im Vorfeld des Wettbewerbs ist eine breite öffentliche Beteiligung erforderlich, da es sich hier um einen ganz zentralen Baustein in der Stadt handelt. Weiterhin werden laut Vertrag die Ergebnisse dieses Wettbewerbs vor der Jury-Entscheidung der Öffentlichkeit vorgestellt. Weitere Beteiligungen sieht der Vertrag nicht vor – im Rahmen dieses umfänglichen Verfahrens erscheint es jedoch sinnvoll und notwendig, die Öffentlichkeit auch i.R.d. Zwischenschritte zu beteiligen. Den Ergebnissen dieser Beteiligungen ist Relevanz beizumessen und sie sind in das Verfahren mit einzubringen.
- Der gesamte Prozess ist über seine Laufzeit mit einer hohen Transparenz in den Beirat und in die Stadtöffentlichkeit zu kommunizieren.
- Voraussetzung ist die vorherige Klärung, welche der infrage stehenden Gebäude abgerissen werden bzw. erhalten und umgenutzt werden können.
- Eine Bedingung des Wettbewerbes (wie auch der späteren Ausführung) muss es sein, dass keine erneuten Parkflächen auf diesem Areal geschaffen werden. Auch die Parkflächen auf dem Kaufhofgebäude müssen an dieser Stelle ersatzlos entfallen. Entsprechend muss der Stellplatzbedarf für die neuen Nutzungen außerhalb dieses innerstädtischen Bereichs nachgewiesen oder abgelöst werden.
- Notwendig ist für das Quartier eine Entwicklung aus der Stadt heraus, anhand der vorhandenen baulichen Strukturen und der Charakteristika der Stadt.
- Um eine möglichst interessante, nachhaltige und zukunftsweisende Konzepte zu ermitteln, ist es erforderlich, dass die sechs eingeladenen Büros über sehr gute Qualitäten verfügen.
- In das gesamte Verfahren muss die Denkmalpflege eingebunden werden.
- Am Ende des Verfahrens müssen qualifizierte Architekturwettbewerbe stehen, um eine möglichst hohe architektonische Qualität zu erzielen.
- Eine zeitnahe Umsetzung des Projektes ist zwingend festzulegen.
- Die Baustellenabwicklung muss sehr gut koordiniert werden. Hierfür sollte ein Runder Tisch mit Vertretern der Anrainer, dem ASV, der Stadtplanung, dem Ordnungsamt und der Polizei eingesetzt werden. In den insofern betroffenen Behörden (wie auch bei SUBV) ist eine gute personelle Ausstattung für dieses Verfahren vorzuhalten.
- Frühzeitige Beteiligung des Beirats i.R.d. Schaffung eines neuen Bebauungsplanes
- Der gesamte Beirat ist in das Verfahren in all seinen Schritten kontinuierlich einzubinden, so auch in die im Vorfeld zu entwickelnden Massstudien.
- Der Beirat ist mit Stimmrecht an der Jury zu beteiligen.
- Im Übrigen verweist der Beirat auf seinen angehängten und noch immer gültigen Beschluss zu Innenstadtentwicklung, der auch für dieses Quartier relevant ist.

Beschluss des Beirats Mitte mit 8 Zustimmungen, 1 Enthaltung und keiner Gegenstimme.

Bremen, den 29.4.2019

Beirat Mitte