

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

28.10.2015
Grewe-Wacker
8743
Imholze
6278

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

**Vorlage Nr. 19/021-S
für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 4.11.2015**

sowie

**Vorlage Nr. 19/62-S
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
am 5.11.2015**

**Bremer Innenstadt
Einzelhandelsentwicklung Innenstadt und Ansgariquartier**

A. Problem

In der gemeinsamen Sondersitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 30.07.2015 wurde in der Vorlage Projektentwicklung Ansgaritor Bremen berichtet, dass das im Bieterverfahren verbliebene portugiesisch-britische Projektentwicklungsunternehmen Sonae Sierra kein Angebot zum Ankauf des Lloydhofs und des Parkhauses Am Brill abgeben wird.

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft haben folgende Beschlüsse gefasst:

- Sie bitten, die bisherigen Überlegungen zu einer Zwischennutzung der Immobilie Lloydhof gemeinsam mit den Akteuren der Innenstadtentwicklung zu präzisieren und umzusetzen.
- Sie bitten, ein „Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor“ einzurichten, das mit dem Arbeitskreis Wirtschaft Innenstadt zu vernetzen ist und in dem über Notwendigkeit, Zeitpunkt und Rahmenbedingungen eines Entwicklungsprojektes Ansgaritor beraten wird. Seine Aktivitäten sind in die Statusberichte zur Umsetzung des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025“ aufzunehmen und an die Lenkungsrunde Innenstadt zu berichten.

In der Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 09.09.2015 haben darüber hinaus die Abgeordneten Kastendiek und Kottisch um eine weitere Umsetzung der Projekte auf der Grundlage des Konzeptes „Bremen 2025“ in der zentralen Innenstadt auch unter Berücksichtigung von Entwicklungen wie z.B. dem Onlinehandel gebeten.

B. Lösung

1. Zwischennutzungskonzept Lloydhof

Die Projektgesellschaft Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH, die nach Beschluss im Haushalts- und Finanzausschuss am 7.12.2012 gegründet wurde, hat Ende 2012 den Lloydhof erworben und bewirtschaftet über einen Dienstleistungsvertrag mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) die Immobilie auf der Grundlage des der Hafa-Vorlage beigefügten Businessplans für die Jahre 2013 bis 2015 (Erfolgsplan einschließlich 2016). Sie hat bisher keine öffentlichen Mittel erhalten. Die Projektgesellschaft muss nun, da der für 2015 geplante Verkauf nicht zustande kommen wird, den Businessplan für die Jahre 2016 bis 2018 fortschreiben. Die Arbeiten hierzu laufen zurzeit. Aktuell zeigt der Managementreport für das erste Halbjahr eine leichte Unterdeckung (82T€) auf, die aufgrund der eingehenden Mieten¹ bis Ende 2015 teilweise zu beseitigen ist (Anlage 1). Die Gesellschaft muss u.a. die aufgenommenen Darlehen prolongieren und verfügt nicht über Reserven, um z.B. kleinere Investitionen zu ermöglichen.

Die CityInitiative Bremen Werbung e.V. (CI) organisiert u.a. für den Lloydhof seit 2012 Zwischennutzungen. Sie hat u.a. eine Begleitausstellung zur Ausstellung in der Kunsthalle (Sylvette), die Stadtentwicklungsausstellung „City Vision“ durchgeführt sowie Ausstellungen von Künstlern organisiert. Die CI kooperiert mit der WFB bei der zeitlich befristeten Vermietung der Läden. Von den Zwischennutzungsmanagementkosten von 75T€ pro Jahr - davon ein Drittel Eigenmittel und zwei Drittel vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen - entfällt ein Teil auf Maßnahmen im Lloydhof sowie auf Aktionen in der Langenstraße, im Kontorhaus und in der Bischofsnadel.

Die WFB hat in Kooperation mit der CI und dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen einen mit Akteuren der Innenstadt abgestimmten Konzeptentwurf erstellt, der nach Beschlussfassung insbesondere mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und weiteren zuständigen Stellen im Hinblick auf die Umsetzung zu konkretisieren und zu präzisieren ist (siehe Anlage 2).

Das Zwischennutzungskonzept basiert auf einem experimentellen Ansatz und soll zunächst bis zum 31.12.2017 im Lloydhof umgesetzt werden. Angestrebt ist die Kooperation mit der Hochschule für Künste und der Zwischenzeitzentrale (ZZZ). Das Management übernehmen die WFB und die CI.

Für die Mieter- und Kundengewinnung ist u.a. ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen, mit dem Interessierte aus der ganzen Region anzusprechen sind. Es

¹ Die Büroflächen sind sämtlich vermietet, die Wohnungen werden inzwischen von Flüchtlingen bewohnt und die Ladenflächen werden derzeit zu 60% genutzt. Die Kantinenfläche rechnet zu den Flächen des Mietvertrags Büroflächen. Die mit der Ausschreibung verbundenen Verfahrens-, Planungs- und Beratungskosten betragen nach den bisher vorliegenden Rechnungen rd. 720 T€. Diese Aufwände und die mit dem Ankauf verbundenen laufenden Finanzierungskosten wurden bisher aus den laufenden Einnahmen des Lloydhofes gedeckt.

soll zwei Preisträger geben. Zusätzlich werden gute Konzepte für den Lloydhof gewonnen. Nach einer Testphase könnten erfolgreiche Konzepte mit Referenz im erweiterten Innenstadtbereich vermittelt werden.

Lloydhof September 2015



Quelle: Foto Grewe-Wacker, Grafik WFB

2. Perspektiven Ansgaritor - Arbeitsgremium „Perspektivkreis Ansgaritor“

Die Fachdeputationen haben mit ihrer Beschlussfassung am 30.07.2015 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 „Entwicklungsprojektes Ansgaritor“ beraten wird. Dazu sind konzeptionelle und städtebauliche Untersuchungen zur Qualifizierung und Programmatik des Einzelhandelsstandortes in Verbindung mit weiteren Hauptnutzungen erforderlich. Die Lenkungsrunde Innenstadt (Beschreibung S.5f) wird diesen Prozess im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „Bremen – Innenstadt 2025“ aktiv begleiten.

Es wird vorgeschlagen, die bestehende, von den zuständigen Fachdeputationen beschlossene Projektstruktur zur Umsetzung des Konzeptes „Bremen - Innenstadt 2025“ um einen zeitlich befristeten Arbeitsprozess zu erweitern. Die Arbeitsgremien sollen abhängig vom Vorbereitungs- und Ergebnisstand kontinuierlich tagen. Ziel ist es, die Beratungen bis zum Frühjahr 2016 abzuschließen (siehe Anlage 3). In diesem Arbeitsgremium sollen auch die zwischenzeitlich eingehenden Angebote von neuen potentiellen Interessenten einer Anmietung von Flächen im Objekt bewertet werden.

3. Bremen Innenstadt 2025: Maßnahmen 2016/2017 zentrale Innenstadt (Cityprogramm 2026/2017)

Der aktuelle Stand der nach dem Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ umzusetzenden Projekte wird in den jährlichen Statusberichten dargelegt, zuletzt am 29.04.2015. Zudem wird in einer jährlichen, öffentlichen Veranstaltung dem „Forum Innenstadt“ - im Haus der Bürgerschaft der Stand berichtet, thematische Schwerpunkte und Akzente gesetzt sowie der Austausch mit Akteuren und Interessierten gesucht. Das nächste „Forum Innenstadt 2015“ wird am 2.11.2015 mit dem Schwerpunktthema „Brückenschläge – Verbindungen und Projekte“ stattfinden.

Am 30.07.2015 fand im Hause des Wirtschaftssenators ein Gespräch statt, um mit Akteuren der Innenstadtwirtschaft die Belange des Innenstadthandels sowie die aktuellen Handlungserfordernisse im Kontext Entwicklung Ansgaritor zu erörtern. Dabei wurde verabredet, kurzfristig realisierbare Fördermaßnahmen im zentralen Innenstadtbereich zu identifizieren. Die Projektvorschläge haben zum Ziel, das Ansgariviertel zu stärken (Zwischennutzungskonzept, Bespielung Ansgarikirchhof, Aufenthaltsqualität Hanseatenhof und Papenstraße), Rundläufe zu entwickeln (insbesondere Achse Schüsselkorb - Knochenhauer Straße - Papenstraße – Pieperstraße - Schlachte und Domshofpassage – Domshof – Bischofsnadel – Wall - Schüsselkorb), Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität zu verbessern (z.B. Begehung, Abstellen der festgestellten Mängel, entsprechende Verbesserung der Überwachung, Bänke), Verbindungen besser zu markieren (z.B. zwischen Stadtbibliothek und Theater durch Licht), die City „smart“ werden zu lassen (kostenloses WLAN in der Kern- Altstadt, Shopping-Portal, City-App, Hinweissysteme), Marktforschung zu verstetigen (Frequenzzählungen, Besucherbefragungen) und die Eigentümer über immobilienwirtschaftliche Dialoge zu beteiligen. Inzwischen konnte die Umsetzung einzelner Projektbausteine erfolgen, die die Voraussetzung für eine aktive Förderung aller Facetten des Onlinehandels sind: Die Anzahl der (kostenlosen) WLAN-Spots konnte erhöht werden; die City-App ist am Markt (mit Verzeichnis der WLAN-Spots) und das Shoppingportal auf www.bremen.de wird zurzeit neu aufgestellt und geht im November 2015 mit neuen Informationen an den Start.

Die Projekte sollen in der Lenkungsrunde Innenstadt erörtert werden. Zur Umsetzung sind für die Jahre 2015 bis 2016 öffentliche Wirtschaftsförderungsmittel in Höhe von rd. 1,2 Mio € erforderlich, davon rd. eine Million Euro, die noch zu finanzieren ist.

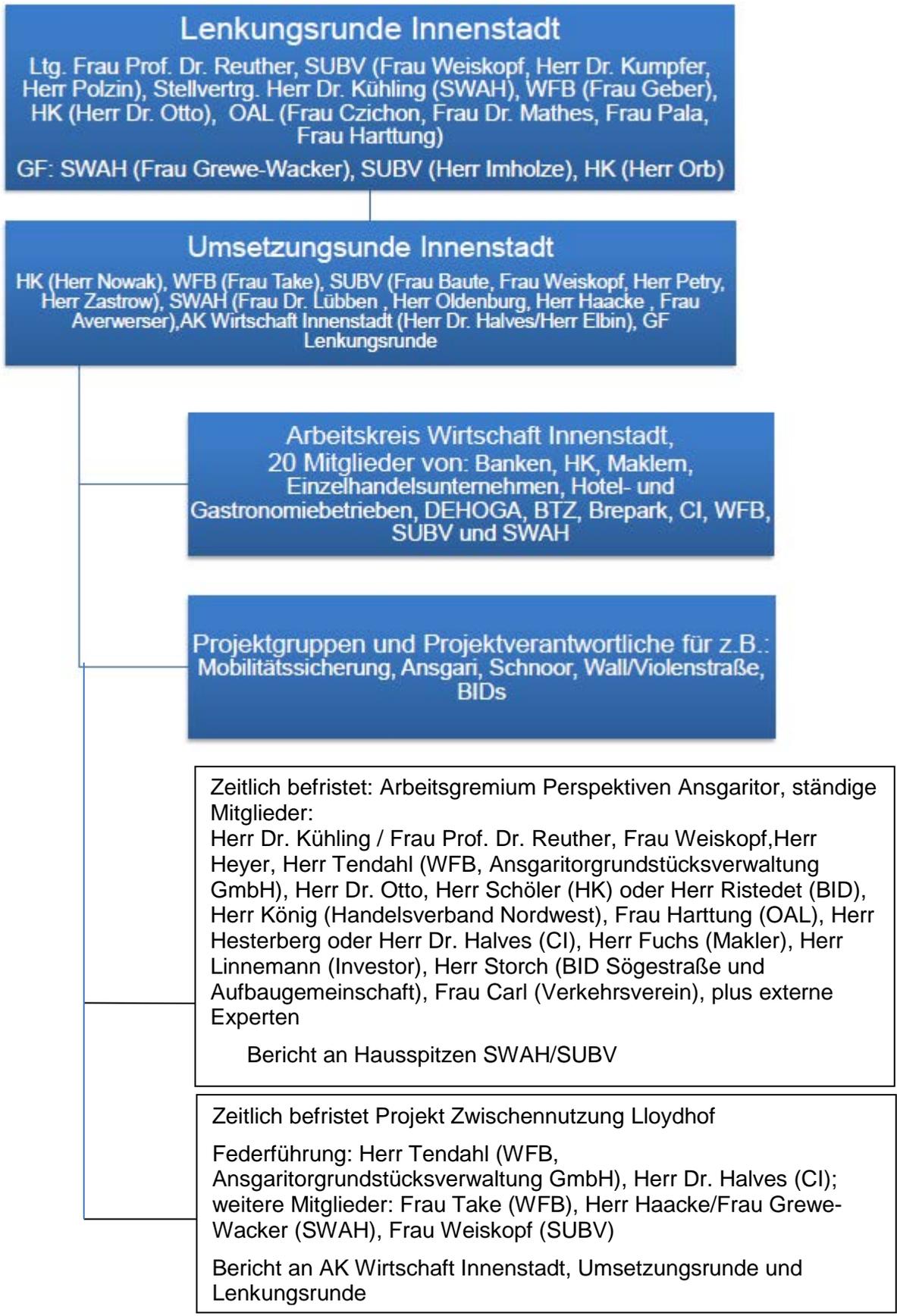
4. Einbettung in die Organisationsstruktur zur Innenstadtentwicklung

Die beiden zuständigen Fachdeputation haben in 2013 und 2014 unter anderem über die Arbeits- und Kommunikationsstruktur zur Umsetzung des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025“ befunden².

Diese Struktur wird bezüglich des Projektes „Zwischennutzung Lloydhof“ und „Perspektivkreis Ansgari“ wie im Folgenden dargestellt erweitert:

² Siehe Anlage zur gemeinsamen Vorlage 18/328 – S und 18/500 – S.

Umsetzungsstruktur Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ Stand Oktober 2015



C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind für die Jahre 2015 bis 2016 öffentliche Wirtschaftsförderungsmittel in Höhe von rd. 1,2 Mio € vorgesehen, davon eine Million Euro, von der 85T€ noch 2015 bereit zu stellen sind und 915T€, die im Vorfeld der Aufstellung der Haushalte 2016/2017 zu finanzieren sind. Ein Betrag von rd. 250T€ ist bereits finanziert.

Finanzmittelbedarf Kurzfristmaßnahmen zentrale Innenstadt 2015 bis 2017 (Cityprogramm 2016/2017)

	Kostenannahme in T€			Summe
	2015	2016	2017	
Ansgariviertel stärken	20	222	120	362
Rundläufe entwickeln	10	105	310	425
Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität verbessern	0	20	83	103
Verbindungen markieren	0	20	30	50
City smart werden lassen	240	20	0	260
Marktforschung verstetigen	41	0	0	41
Perspektivkreis	5	5	0	10
Insgesamt	316	392	543	1.251
noch zu finanzieren	85	372	543	1.000

Die Mittel für 2015 in Höhe von 85.000 € stehen bei der Hst. 3754/891 20-1 „Zuschüsse für attraktivitätssteigernde Maßnahmen“ zur Verfügung.

Für die Folgejahre ist die Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 915.000 € bei der Hst. 3754/891 20-1 erforderlich. Die Abdeckung erfolgt in 2016 in Höhe von 372.000 € und in 2017 in Höhe von 543.000 €. Das Projekt ist Bestandteil der maßnahmenbezogenen Investitionsplanung mit Finanzierung aus den „Zentralen Investitionsmitteln“. Der VE-Antrag ist als Anlage beigefügt. Sofern eine Berücksichtigung bei der Aufteilung der maßnahmenbezogenen Investitionsplanung nicht möglich ist, wird das Ressort eine Finanzierung innerhalb des Produktplans 71 sicherstellen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Projekte werden im Rahmen der Organisationsstruktur zur Umsetzung des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025“ erörtert und bearbeitet.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Projekte betreffen gleichermaßen Männer wie Frauen und haben insofern keine spezielle Gender-Relevanz.

D. Negative Mittelstands betroffenheit

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

E. Beschlussvorschläge

für die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Sie bittet, das Konzept zur Zwischennutzung der Immobilie Lloydhof umzusetzen.
3. Sie bittet, das „Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor“ in der vorgeschlagenen organisatorischen Anbindung einzurichten und erwartet bis zum Frühjahr 2016 einen Bericht zu seinen Empfehlungen und zum weiteren Vorgehen bei der Entwicklung von Lloydhof und Parkhaus Brill.
4. Sie bittet die zuständigen Ressorts die Projekte für die Jahre 2016/2017 zu konkretisieren und umzusetzen.
5. Die städtische Deputation stimmt der Mittelbereitstellung in Höhe von insgesamt 1.000.000 € zu.

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

1. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Sie bittet, das Konzept zur Zwischennutzung der Immobilie Lloydhof umzusetzen.
3. Sie bittet, das „Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor“ in der vorgeschlagenen organisatorischen Anbindung einzurichten und erwartet bis zum Frühjahr 2016 einen Bericht zu seinen Empfehlungen und zum weiteren Vorgehen bei der Entwicklung von Lloydhof und Parkhaus Brill.
4. Sie bittet die zuständigen Ressorts die Projekte für die Jahre 2016/2017 zu konkretisieren und umzusetzen.

Anlagen:

- 1 Managementreport 1. Halbjahr Ansgaritor Grundstücksverwaltungs GmbH
- 2 Konzept „Zwischennutzung im Lloydhof“
- 3 Arbeitsgremium Perspektiven Ansgaritor (Perspektivkreis)

Gesellschaft:		Angaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH							
Berichtszeitraum:		01.01. bis 30.06.2015							
Berichtsgrößen	Berichtszeitraum			Gesamtjahr				1)	
	ME	Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.		Vorjahr
Gewinn- und Verlustrechnung									
Umsatzerlöse, davon	495	502	-7	1.000	1.004	-4	1.142		
<i>aus Geschäftsbesorgung für die FHB</i>									
<i>sonstige Umsätze FHB</i>									
- Mieterträge	495	502	-7	1.000	1.004	-4	1.142		
- Wohnen	33	42	-9	60	84	-24	69		
- Büro	356	404	-48	670	808	-138	771		
- Einzelhandel	55	0	55	170	0	170	196	⚠	
- Sonstige	12	12		20	25	-5	23		
- Stellplätze	39	44	-5	80	87	-7	83		
- Weiterbelastung NK (GU aus Vorjahr)	8	296	-288	400	591	-191	426		
- Sonstige Erlöse	1		1						
Bestandsveränderung	205	-7	212	0	-15	15	39	⚠	
Zuwendungen FHB									
sonstige Erträge, davon	0	0		0	0		28		
<i>- sonstige Erträge FHB</i>									
- Versicherungserstattungen							3		
- Weiterbelastung NK an Major Domus				0					
- Sonstiges	0	0		0			25		
Gesamtleistung	708	791	-83	1.400	1.580	-180	1.635	⚠	
bezogenes Material / Betriebskosten	344	343	1	510	688	-178	617	⚠	
- Betriebskosten	280	275	5	380	551	-171	485		
- Grundsteuer	64	68	-4	130	137	-7	132		
bezogene Leistungen	44	40	4	55	78	-23	53	⚠	
- sonstiger Grundstücksaufwand	5		5	20		20	-3		
- Instandhaltung / Wartung	36	40	-4	30	78	-48	53		
- Sonstiges	3		3	5		5	3		
Personalaufwand									
Abschreibungen (entfällt, da UV)	0	0		0	0		0		
- Anlagevermögen									
sonstiger betrieblicher Aufwand	199	126	73	440	253	187	529	⚠	
- Rechts- und Beratung (allg.)	35	7	28	50	14	36	99		
- Rechts- und Beratung // Ausschreibung	110	31	79	180	62	118	252		
- Verwaltung, GB, Verwalter (50 + 40+ 45)	55	68	-13	110	135	-25	110		
- Vertragsauflösung / Umzugshilfen				50		50	25		
- Mietausfall	-1	20	-21	50	42	8	43		
Summe Aufwand	587	509	78	1.005	1.019	-14	1.199		
Betriebsergebnis	121	282	-161	395	561	-166	436	⚠	
Beteiligungsergebnis									
Zinserträge		0			2	-2			
Zinsaufwand	200	240	-40	390	477	-87	386	⚠	
Finanzergebnis	-200	-240	40	-390	-475	85	-386		
Ergeb. d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-79	42	-121	5	86	-81	50	⚠	
a.o. Ergebnis									
Steuern	3	22	-19	0	45	-45	31	⚠	
- Steuern vom Einkommen und Ertrag	3	22	-19	0	45	-45	31		
- sonstige Steuern siehe Betriebskosten									

Gesellschaft:		Angaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH							
Berichtszeitraum:		01.01. bis 30.06.2015							
Berichtsgrößen	Berichtszeitraum			Gesamtjahr				1)	
	ME	Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.		Vorjahr
Ergebnis nach Steuern		-82	20	-102	5	41	-36	19	

Gesellschaft:		Angaritor Grundstücksverwaltungs-GmbH							
Berichtszeitraum:		01.01. bis 30.06.2015							
Berichtsgrößen	ME	Berichtszeitraum			Gesamtjahr				1)
		Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.	Vorjahr	
Bilanz- / Finanz- / Personalkennzahlen:									
Bilanzsumme					26.700	946	25.754	26.636	
Eigenkapital					30	66	-36	73	
I. Gezeichnetes Kapital					25	25		25	
II. Kapitalrücklage									
III. Gewinn/Verlustvortrag								29	
IV. Jahresüberschuss/-verlust					5	41		19	
Rückstellungen								104	
Beschäftigungsvolumen ²⁾	VZE	0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	
Gesamtleistung je VZE					0	0		0	
Personalaufwand je VZE					0	0		0	
Liquidität 2. Grades ¹⁾	%								
gesicherte zeitl. Liquiditätsreichw. ³⁾	Mnt.								
Leistungskennzahlen: siehe Gesamt-MMR Ansgari									
Erläuterungen / Maßnahmen									
<p>IST Vorjahr : JA 2015</p> <p>Plan 2015: lt. KPMG</p> <p>Plan - IST - Abweichungen Berichtszeitraum</p> <p>Wesentliche Abweichungen:</p> <p>>> Die Abweichungen resultieren insbesondere aufgrund des relativ kalten ersten Halbjahres aus erhöhten Betriebskosten sowie den im ersten Halbjahr notwendigen intensiven Rechts- und Beratungskosten für das Ausschreibungsverfahren.</p> <p>>> Zinsaufwand: bessere Zinskonditionen</p> <p>Plan - Prognose Abweichungen Gesamtjahr</p> <p>Die Prognose für das Gesamtjahr wird erst mit dem MMR zum 30.09.2015 angepasst. Zurzeit findet gerade die Betriebskostenabrechnung für 2014 statt. Daraus ergeben sich Rückschlüsse zu den Ansätzen zu den Weiterbelastungen der NK an die Mieter, die im vorliegenden MMR sehr vorsichtig angesetzt sind. Zusätzlich ist durch die Vermietungen der Wohnungen im Mai, mit steigenden Mieterträgen im 2. Halbjahr 2015 zu rechnen. Rechts- und Beratungskosten werden im 2. Halbjahr nur noch sehr begrenzt anfallen. Allerdings steht noch eine nicht unerhebliche Rechnung von wesernetz zu den durchgeführten Suchschachtungen aus.</p> <p>>> Zinsaufwand: bessere Zinskonditionen</p>									
Erreichen des geplanten Jahresergebnisses						verbessert nicht gefährdet / geringe Abw.			
						gefährdet			
					X				

1) Erscheint eine Glocke, bitte die pos. bzw. neg. Abweichung der Zeile erläutern. Für die Liquidität 2. Gr. ist dies der Fall bei unter 100%. Die Liquidität 2. Gr. ist ein Maß für die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und gibt an, wie hoch der Anteil der kurzfr. Forderungen und der flüssigen Mittel (Bank, Kasse, Schecks, Wechsel) am kurzfr. Fremdkapital (Verbindl. a. L.+L, sonst. Verbindl., Kredite und Darlehen m. e. Laufzeit < 1 Jahr, kurzfr. Rückstellungen) ist.

2) Das Beschäftigungsvolumen zählt die Beschäftigten umgerechnet auf Vollzeiteinheiten (VZE). Nicht aktive Beschäftigte (Abwesende) werden nicht einbezogen. Altersteilzeit in der Freistellungsphase wird als aktiv gezählt. Das Volumen wird dabei entsprechend dem Anteil an Ausgaben während der Vollbeschäftigung ermittelt (bei vorheriger Vollbeschäftigung i.d.R. 70 %, d.h. 0,7 VZE).

3) Aussage der Geschäftsführung, gerechnet ab letztem Tag des Berichtszeitraums.

Zwischennutzung im Lloydhof

1. Neugestaltung Zwischennutzung

Für einen vorerst gesetzten Zeitraum bis zum 31.12.2017 soll der Lloydhof mit einer außergewöhnlichen Zwischennutzung eine neue Attraktivität entwickeln. Der Lloydhof wird mit neuen, vornehmlich handelsbezogenen Nutzungen versehen werden, die einen experimentellen Ansatz haben und die sich von dem bestehenden Angebot abgrenzen. Es soll ein kreativer Ort entstehen, der die Neugier von Kunden und Besuchern der Innenstadt gleichermaßen anregt.

Wesentliche Bausteine sind ungewöhnliche, kreative Einzelhandelskonzepte, die in dieser Form in der Innenstadt nicht existieren. Ergänzend sollen neue Gastronomiekonzepte ausprobiert werden. Die gastronomischen Einrichtungen werden - soweit möglich - zu den öffentlichen Plätzen und Straßen Hanseaten- und Ansgarikirchhof sowie Ansgaritorstraße hin angesiedelt. Die Plätze sind dabei möglichst so einzubinden, dass zumindest in den warmen Monaten Außengastronomie stattfindet, die zu einer Belebung der Platzsituationen führt. Angereichert werden der Einzelhandel und die Gastronomie durch Läden von Designern und Künstlern, die sich versuchsweise in der Innenstadt ausprobieren.

Wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung sind angepasste Mietstrukturen, eine verlässliche Zwischennutzung bis mindestens zum 31.12.2017 und ein professionelles, begleitendes Projektmanagement und Marketing.

2. Zielgruppen

In den Voruntersuchungen zur Projektentwicklung Ansgaritor hat das Consultingbüro activ consult real estate GmbH 2010 festgestellt, dass die Einzelhandelsangebote in der Bremer Innenstadt vornehmlich die Zielgruppen der bürgerlichen Mitte, der traditionsbewussten Konservativen und der Materialisten ansprechen. Ihre Empfehlung läuft darauf hinaus, dass sich die Angebote ergänzend auch jüngeren, neuen Zielgruppen zuwenden sollten. Diese Zielgruppen suchen nach Angeboten, die beispielweise designorientiert, umweltbewusst, kreativ, sich aus der Masse heraus heben und verschiedene Lebensstile ansprechen. Im Lloydhof kann temporär ein Ort für diese „etwas anderen Angebote“ entstehen.

Dementsprechend wurden für den Lloydhof folgende, für die Zwischennutzung geeignete Zielgruppen identifiziert:

- **Pop up Stores**

Existenzgründer / Unternehmer haben die Möglichkeit, besondere Marken oder Ideen, kurzfristig und für einen kurzen Zeitraum sowie mit einem

vergleichsweise geringen Risiko zu testen und ein positives Image aufzubauen.

- **Existenzgründer / Start-ups**

Existenzgründer mit unkonventionellen Verkaufsideen haben die Möglichkeit, diese im Lloydhof zu testen

- **In der Innenstadt ansässige Einzelhändler**

Bestehende Einzelhändler, die neben Ihrer Angebotspalette über neue Marken, neue Produktlinien nachdenken, können diese im Lloydhof testen.

- **Einzelhändler aus den Stadtteilen**

In Stadtteilen haben sich Einzelhändler mit besonderen, individuellen Angeboten etabliert. Diesen Einzelhändlern könnte mit attraktiven Rahmenbedingungen die Möglichkeit gegeben werden, ein zusätzliches Geschäft in der Innenstadt zu testen.

- **Bremer Einzelhändler mit kurzfristigem Ausweichbedarf**

Einzelhändler, die durch Umbau und Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsgeschäftes einen temporären Verkaufsort benötigen, könnten im Lloydhof eine Zwischenlösung finden. Diese Unternehmen würden durch ihre Stammkundschaft für entsprechende Frequenzen sorgen.

- **Bremer Produkte aus dem Genussbereich**

Lebensmittelmanufakturen, Mitglieder der Bio Stadt, lokale Produzenten könnten unter einem Dach erstmals einen Verkauf in der Innenstadt einrichten. Erste Überlegungen und Produkte sind dafür bereits vorhanden.

- **Gastronomische Angebote**

Eisläden, Cafés, neue Küche, Biokost; die Gastronomie hat im Lloydhof gute Möglichkeiten neu zu denken, sofern die baulichen Gegebenheiten dies zulassen.

Zusätzlich gibt es einen Interessenten, der die ehemalige Kantine des Bauressorts mit einer Zwischennutzung wieder beleben möchte. Da das Kantinenangebot in der Innenstadt in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist, wäre ein neues Kantinenkonzept im Lloydhof ein zusätzlicher Anziehungspunkt, der gleichzeitig zu einer erheblichen Belebung der Immobilie führen würde.

- **Besondere Konzepte von Designern und Künstlern**

Junge, kreative Künstler und Designer haben im Lloydhof die Möglichkeit, ihr Produkt-, Möbel- und Modedesign zu präsentieren. Künstler können neue Galeriekonzepte ausprobieren. Hierbei wird eine enge Zusammenarbeit mit der Hochschule für Künste gesehen.

3. Raumkonzept

Der Lloydhof bietet in heutiger Gestaltung die Möglichkeit, unterschiedliche Raumgrößen und zu Konzepte zu realisieren. Insgesamt müssen hohe Umbaukosten vermieden werden. Die bestehenden Räumlichkeiten sind möglichst ohne zu große

Investitionen neu zu nutzen. Vorsorglich wird ein Betrag von 20.000€ kalkuliert, um kleinere Umbaumaßnahmen, Sitzgelegenheiten oder vergleichbares zu ermöglichen. Die Passagenfläche und die glasüberdachten Rotunden könnten durch moderne, mobile Sitzgelegenheiten kreativ als Aufenthaltsort gestaltet werden. Es sollten möglichst einheitliche Öffnungszeiten abgestimmt werden, so dass der Kunde ein breites und entsprechend verlässliches Angebot vorfindet.

Eine größere Ladeneinheit könnte beispielsweise als flexibler Marktplatz gestaltet werden; unabhängig ob 8 m², 10 m² oder 30 m²; jeder kann seinen individuellen Platzbedarf anmieten und baut seinen eigenen Stand auf.

Die Passagenflächen bieten sich für thematische Veranstaltungen an wie z. B. einen Biomarkt, ein Olivenwochenende, eine Weihnachtsdekoration etc.

4. Mietkonzept

Für die verschiedenen Zielgruppen sind folgende Staffelungen angedacht:

- Mieten für Existenzgründer, Designer und Künstler maximal für ein halbes Jahr 3 €/m² warm; danach mindestens 5 €/m² (Betriebskostendeckung).
- Alternativ könnten Umsatzmieten für Existenzgründer vereinbart werden, um große wirtschaftliche Barrieren zu vermeiden.
- Für bestehende Einzelhändler mit neuen Konzepten werden Mietpreise zwischen 5 – 10 €/m² warm vereinbart.
- Einzelhändler, die durch Umbauten eine temporäre Zwischennutzung benötigen, müssen 10 – 12 €/m² warm für die Zwischenlösung zahlen.
- Zur Begrenzung des wirtschaftlichen Risikos sollte auf kurze Laufzeiten und Kündigungsfristen geachtet werden.

5. Vermarktung

- **Storytelling**

Mit der Zwischennutzung im Lloydhof wird eine neue Story erzählt. Das Gebäude bietet Raum für Besonderes und zum Ausprobieren auf Markttauglichkeit in der Bremer Innenstadt. Experimenteller Einzelhandel ermöglicht ungewöhnliches, junges wie kreatives Shoppen. Günstige Rahmenbedingungen, ein flexibles Raumangebot und letztlich ein begleitendes Marketing für den Lloydhof bieten Chancen, außergewöhnliche Konzepte zu verwirklichen. Neben der neu entwickelten Geschichte kann ein Logo als verbindliche Empfehlung für die Außendarstellung der einzelnen Mieter entstehen. Dieses ist so auszugestalten, dass einerseits der individuellen Präsentation genügend Raum gegeben wird und andererseits ein einheitliches wie ansprechendes Erscheinungsbild gewährleistet ist. Über dieses "Storytelling" findet insbesondere eine Direktansprache von

potenziellen Nutzern statt. Die Story kann durch eine Marketingagentur visualisiert werden. Eine mediale Begleitung ist dabei hilfreich.

Als Projektnamen wurden bisher folgende festgehalten:

- Fundort
- Fundus Bremen
- City Labor
- Entdeckerhof
- Lloydhof 4.0
- Innovationsort
- Bremer Expo...



- **Akquisition/Direktansprache**

Es ist eine Akquisitionsliste von bereits bekannten Akteuren und Konzepten im Aufbau. Die zielgerichtete Ansprache erfolgt durch die Cityinitiative und die WFB. Diese bearbeiten die Angebote und achten dabei auf die Qualität der Konzepte und stimmen alle Aktivitäten individuell aufeinander ab.

Die bestehenden Partnerschaften zur Hochschule für Künste und der Zwischenzeitzentrale (ZZZ) werden dabei berücksichtigt. Darüber hinaus wird der Kontakt zu bestehenden Gründernetzwerken gesucht.

- **Wettbewerb (für Existenzgründer und Pop Up)**

Für die speziellen Zielgruppen sollte ein Wettbewerb initiiert werden zur Belegung der freien Ladenflächen. Dabei können die großen Ladeneinheiten auch unterteilt gedacht werden. Einschließlich Preisgeld ist mit Kosten von ca. 10.000 € zu kalkulieren.

Alternativ: Auslobung den o. g. Rahmenbedingungen gemäß zwei Läden für ein halbes Jahr kostenfrei abzugeben (ausgehend von 5 €/Betriebskosten max. Förderung 5.000 €, entspricht 80 m² für 12 Monate).

Ins Jurygremium werden neben Vertretern der Eigentümer des Lloydhofs wesentliche Partner aus der Stadtgemeinschaft eingebunden (SWAH,

Handelskammer, Vertreter des Bremer Einzelhandels, Cityinitiative...). Der Wettbewerb eignet sich hervorragend für einen Neuaufschlag sowie eine mediale Begleitung und könnte Interessierte aus der ganzen Region ansprechen. So werden hoffentlich viele spannende Konzepte eingehen. Aus den Bewerbern werden zwei prämiert. Zusätzlich werden gute Konzepte für den Lloydhof gewonnen. Für gute Konzepte, die nicht im Lloydhof umgesetzt werden können, kann im erweiterten Innenstadtbereich nach geeigneten Räumlichkeiten gesucht werden. Ferner kann der gesamte Prozess nachhaltig begleitet werden, dass die im Lloydhof gut funktionierenden Konzepte im Anschluss an die Zwischennutzung einen dauerhaften Standort im erweiterten Innenstadtbereich vermittelt bekommen. So werden durch einen gut strukturierten und prozessbegleitenden Wettbewerb, immer wieder Kommunikationsanlässe geschaffen, von dem die gesamte erweiterte Innenstadt profitiert.

Zudem soll der Hochschule für Künste angeboten werden, ein Ladenlokal zur Präsentation herausragender Arbeiten – gegebenenfalls auch über ein Wettbewerbsverfahren ermittelt – im Herzen der Bremer City präsentieren zu können.

- **Marketing**

Die Zwischennutzung sollte durch ein professionelles, kreatives Marketing ergänzt werden, welches sich insbesondere an junge Zielgruppen richtet. Maßnahmen sind beispielsweise eine Homepage, die Integration in die Bremen App, Radiospots, Veranstaltungen, Blogs, Soziale Netzwerke etc.

Möglichkeiten und Maßnahmen werden mit dem Standortmarketing der WFB abgestimmt (Marketingbudget p. a. ca. 50.000 €).

6. Öffentliche Räume

Ein nicht unwesentlicher Erfolgsfaktor wird in der Attraktivierung der öffentlichen Räume liegen. Folgende Idee sollte dafür umgesetzt werden:

- **Passage**

Sitzgelegenheiten, Verkleidungen, Pflanzen etc. sollen der Passage ein neues Bild verleihen. Die Konzeption kann in Zusammenarbeit mit kreativen Institutionen oder Unternehmen entwickelt werden.

Die Einrichtung von WLAN würde wesentlich zur Attraktivitätssteigerung und Aufenthaltsqualität beitragen (Kosten ca. 5.000 € für Einrichtung und Nutzung von zwei Jahren).

- **Eingangssituationen**

Die Eingänge am Ansgarikirchhof, Ansgaritorstraße, Wegesende und Hanseatenhof werden über günstige bauliche oder gestalterische Maßnahmen neu betont. Die Konzeption kann in Zusammenarbeit mit der HfK oder anderen geeigneten Institutionen erfolgen.

- **Ansgarikirchhof**

Der Ansgarikirchhof ist durch das BID über sechs Monate (von Mai bis Oktober) mit Veranstaltungen bespielt und finanziert. Für 2016 stehen dem BID keine Mittel für die temporären Gärten zur Verfügung, da diese planmäßig nur alle zwei Jahre umgesetzt werden. Da gerade diese Maßnahme starken Zuspruch erfährt und zu einer wesentlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität beiträgt, sollte die Finanzierung der Gärten in 2016 durch öffentliche Mittel erfolgen. (Kosten ca. 30.000 €)

- **Hanseatenhof**

Auf dem Hanseatenhof findet kein Weihnachtsmarkt statt. Um die starken Besucherfrequenzen der LLOYD PASSAGE in den Lloydhof zu führen, ist über eine gestalterische Betonung der Wegeführung nachzudenken. (Beispiel: Sechs große Pflanzkübel für zwei Jahre inkl. Pflege ca. 16.000 bis 18.000 €). Für die Weihnachtszeit könnte mit vorhandenem Material der Cityinitiative gearbeitet werden (Montagekosten für Überspannung und Lichterketten ca. 6.000 € Aufstellen einer rund 9 Meter hohen Tanne ca. 10.000 €). Unter Umständen könnte dieses durch einen Weihnachtswald (durch privaten Betreiber) ersetzt oder ergänzt werden.

Für entsprechende Maßnahmen ist ein Betrag von 40.000 € vorzusehen.

7. Online Service Point

Darüber hinaus sollte der Standort u.a. als „Online Service Point“ entwickelt werden, um die in der Umsetzung befindlichen Projekte Shopping-Portal unter www.bremen.de und City-App zu flankieren und sich zu einem Ort zu entwickeln, an dem innovative Projekte von und für den Handel wie beispielsweise „click + collect“ ausprobiert werden.

8. Zeitplan

Zurzeit sind im Lloydhof fünf Ladengeschäfte frei, die insgesamt rund 40 % des gesamten Flächenanteils ausmachen. Die meisten Mietverträge sind bis zum 31.03.2016 geschlossen worden. Die auslaufenden Mietverträge werden dahingehend überprüft, ob die Nutzungen noch in das neue Nutzungskonzept passen und die Mieter ggf. bereit sind, sich an das neue Konzept anzupassen.

Der neue konzeptionelle Ansatz muss so umgesetzt werden, dass für Besucher und Kunden des Lloydhofs bei einem Opening ein ganz neuer Eindruck entsteht. Zusätzlich ist es für den Erfolg des Lloydhofs immens wichtig, dass der Mix stimmig ist. Die Konzepte müssen gesammelt und in einem Beraterkreis bewertet werden. Deswegen wird folgender Zeitplan vorgeschlagen:

- Fertigstellung Zwischennutzungskonzept Oktober 2015
- Vorstellung und ggf. Beschlüsse November 2015
- Wettbewerb November 2015 – Januar 2016

- Zielgerichtete Direktansprache November 2015 – Januar 2016
- Zusammenstellung Nutzungsmix Februar 2016
- Umsetzung Raumgestaltung Februar – März 2016
- Opening Lloydhof Bremen April 2016

9. Projektorganisation

Die Ansgaritorgrundstücksverwaltungsgesellschaft bzw. die von ihr beauftragte Wirtschaftsförderung Bremen fungiert als Vermieter und Objektverwalter.

Während der Laufzeit bis voraussichtlich Ende 2017 ist für die Konzeptumsetzung eine professionelle Unterstützung empfohlen. Die Cityinitiative hat in den vergangenen Jahren bereits Erfahrungen gesammelt mit Miet- und Aktionspartnern sowie mit dem Objekt Lloydhof innerhalb des vom Wirtschaftsressorts geförderten Projektes „Zwischennutzung Innenstadt“, auf die man zurückgreifen sollte.

Basierend auf dem oben skizzierten Zwischennutzungskonzept könnte dieses Projekt in gleicher Personalkonstellation in den Jahren 2016 und 2017 weitergeführt werden und sich speziell auf den Lloydhof konzentrieren. Dafür wurden in den vergangenen Jahren p.a. rund 50.000 € an öffentlichen Mitteln aufgewendet.

Das Projekt Lloydhof muss während der Laufzeit professionell unterstützt werden. Dafür ist eine Betreuung vor Ort notwendig. Zusätzlich sollte ein externes Marketing bzw. ein externer Berater eingebunden werden.

10. Kostenübersicht

Kalkuliert man die genannten Positionen in einer ersten Annäherung, ergeben sich Kosten für den Zeitraum 2015 bis 2017 von rund 312.000 € (siehe nachfolgende Aufstellung).

Position	Kostenannahme (T €)			Summe
	2015	2016	2017	
Raumkonzept				
- Umbau, Einrichtung		20		20
- Außen		52		52
Wettbewerb		10		10
Zwischennutzungsmanagement		50	50	100
Projektkosten				
Marketing / Beratung	10	60	60	130
Insgesamt	10	192	110	312

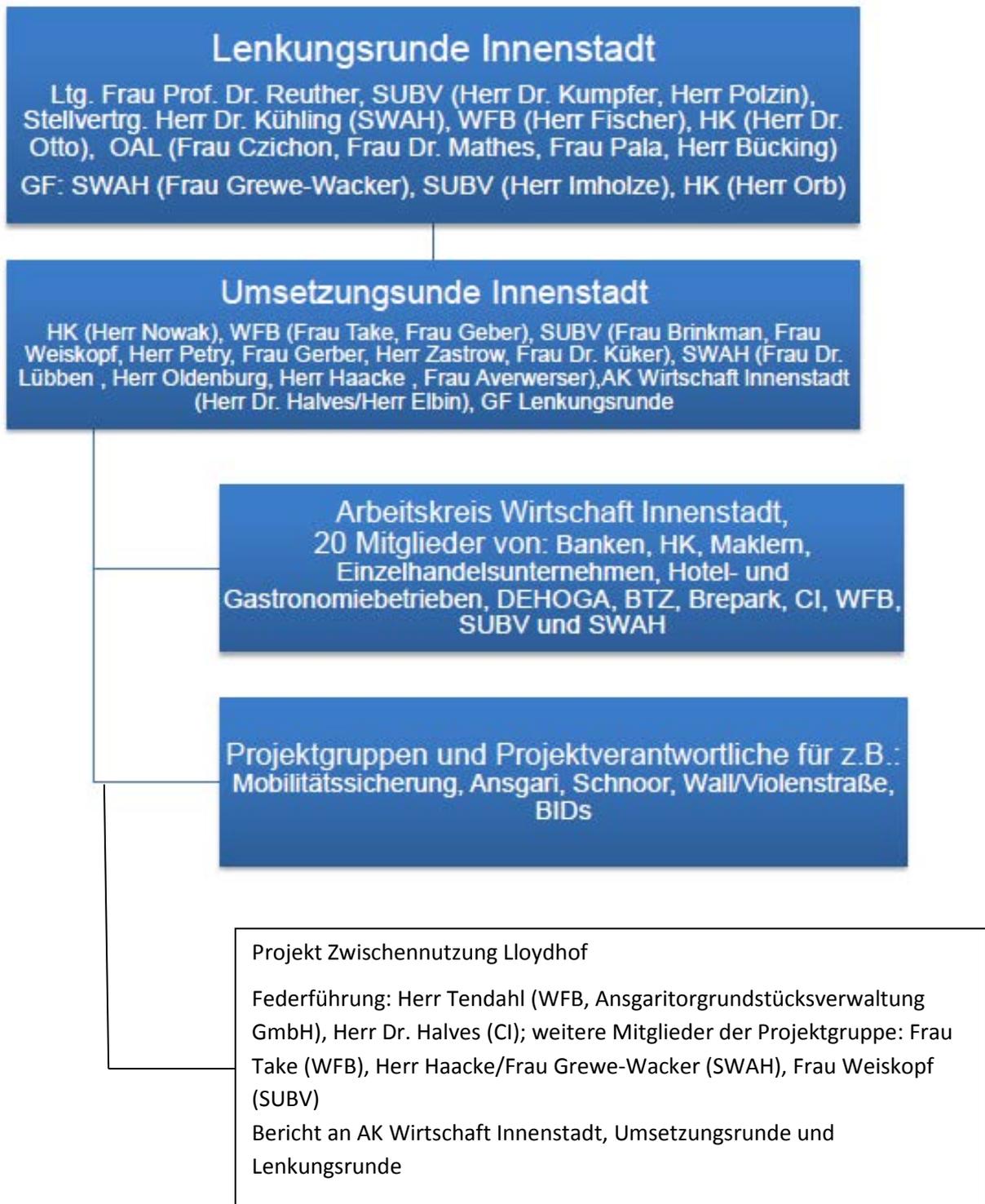
11. Abstimmung und weiteres Vorgehen

Dieses Konzept wurde vereinbarungsgemäß von WFB und die Cityinitiative erstellt und in Anwesenheit der Staatsrates Wirtschaft in einem Gremium mit der HK,

Cityinitiative, Einzelhandelsvertretern und WFB diskutiert und für gut befunden. Es soll als Innenstadtprojekt in die bestehende Arbeitsstruktur eingebunden werden (siehe Anlage). Über den Arbeitskreis Wirtschaft Innenstadt ist die Qualität sicher zu stellen.

Anlage:

Umsetzungsstruktur Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ Stand September 2015



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

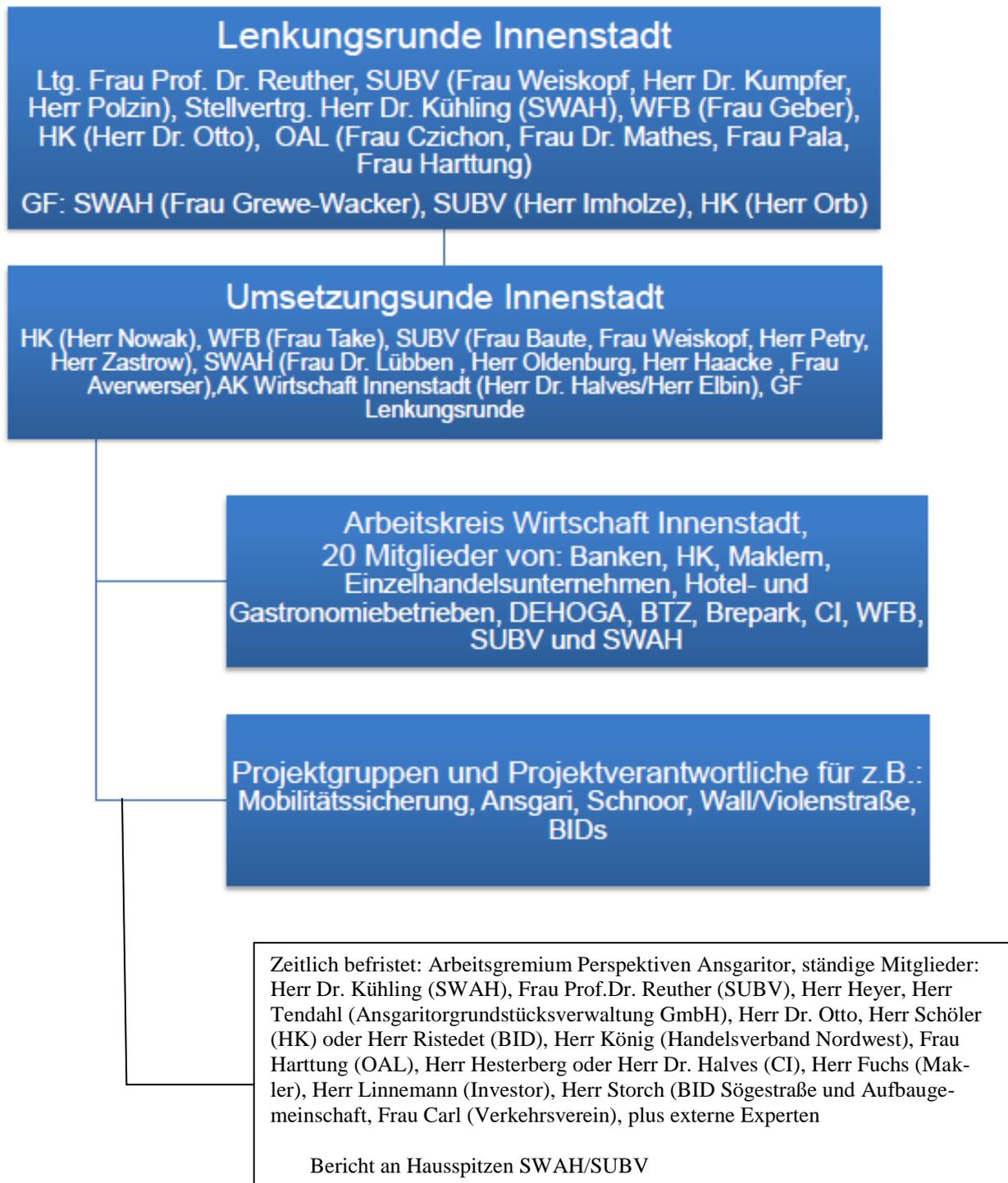
Grundlage ist der oben genannte Auftrag der Fachdeputationen vom 30. Juli 2015.

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





Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am :

Haushalt der Freien Hansestadt Bremen 2015
Produktgruppe: 71.01.01 Wirtschaftsstrukturpolitik

Kamerale Finanzdaten:

neue
Hst. : 3754/891 20-2 Zuschüsse für attraktivitätssteigernde Maßnahmen

BKZ : 700, FBZ:

Zur Verfügung stehen:

nachrichtlich

INSGESAMT (Anschlag)	€	valutierende VE	5.022.333,34 €
Hiervon bereits erteilt	0,00 €		

915.000,00 €	Erteilung einer zusätzlichen VE
---------------------	--

Abdeckung der beantragten	2016 :	372.000,00 €	2017 :	543.000,00 €
Verpflichtungsermächtigung	2018 :	€	2019 :	€
	2020 :	€	2021 :	€
	2022 :	€	2023 :	€
	2024 :	€	2025ff:	€

Ausgleich bei:

PGR	Hst.	Zweckbestimmung	€
71.01.01	3754/884 10-9	Zuführung an d. Sondervermögen Gewerbeflächen	915.000,00

Auswirkungen auf Personaldaten, Leistungsziele / -kennzahlen

nein ja (Darstellung der Veränderungen auf gesondertem Blatt)

Die Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-Übersicht) ist

beigefügt.
 nicht erforderlich.

**Empfehlung der Senatorin für Finanzen
für den Haushalts- und Finanzausschuss:**

Zustimmung
 Stellungnahme:

VERFÜGUNG

- Wie beantragt genehmigt.
- Ausfertigungen mit der Bitte um Kenntnisnahme an
 - (1-fach)
 - den Rechnungshof (1-fach)
 - Landeshauptkasse – (OKZ) 101 - (2-fach)
 -
 -

Bremen,

Die Senatorin für Finanzen
Im Auftrag

V

Ende Juli 2015 hat der portugiesisch-britische Projektentwickler als letzter Bieter im Rahmen des strukturierten Bieterverfahrens entschieden, kein Angebot zum Ankauf und zur Entwicklung von Parkhauses Am Brill und Lloydhof anzugeben. Für die inzwischen städtische Immobilie Lloydhof ist eine Zwischennutzung auszubauen, um den westlichen Bereich der zentralen Innenstadt attraktiv zu halten und einen trading-down Prozess zu vermeiden. Die Zwischennutzung ist zeitlich befristet bis Ende 2017. In diesem Zeitraum sind flankierend geeignete Maßnahmen im zentralen Innenstadtbereich umzusetzen, die insbesondere das Ansgariviertel stärken, Rundläufe entwickeln, Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität verbessern, Tendenzen der Digitalisierung aufgreifen. Zudem sind kurzfristig die Perspektiven für die künftige Immobilienentwicklung Lloydhof zu erarbeiten, da voraussichtlich ab 2018 die laufenden Immobilienkosten nicht aus den laufenden Einnahmen zu decken sind.

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind für die Jahre 2015 bis 2016 öffentliche Wirtschaftsförderungsmittel in Höhe von rd. 1,2 Mio € vorgesehen, davon eine Million Euro, von der 85T€ noch 2015 bereit zu stellen sind und 915T€, die im Vorfeld der Aufstellung der Haushalte 2016/2017 zu finanzieren sind. Ein Betrag von rd. 250 T€ ist bereits finanziert.

Die Mittel für 2015 in Höhe von 85.000 € stehen bei der Hst. 3754/891 20-1 „Zuschüsse für attraktivitätssteigernde Maßnahmen“ zur Verfügung.

Für die Folgejahre ist die Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 915.000 € bei der Hst. 3754/891 20-1 "Zuschüsse für attraktivitätssteigernde Maßnahmen" erforderlich. Die Abdeckung erfolgt in 2016 in Höhe von 372.000 € und in 2017 in Höhe von 543.000 €. Das Projekt ist Bestandteil der maßnahmenbezogenen Investitionsplanung mit Finanzierung aus den „Zentralen Investitionsmitteln“

i.A.
Gürbüz

Zustimmung		
Produktgruppenverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Produktbereichsverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Produktplanverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Ausschüsse	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Deputationen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich

An die
Senatorin für Finanzen
mit der Bitte um Zustimmung weitergereicht.

Technischer Erfassungsbogen

<u>Finanzdaten</u>		
	Haushaltsstelle	3754/891 20-2
	Haushaltsstelle Vorjahr	
	Kennung konsumtiv/investiv	nicht erforderlich
	Zweckbestimmung	Zuschüsse für attraktivitätssteigernde Maßnahmen
	Berechtigungsgruppe	71.01.01 <input type="checkbox"/> B 700 <input type="checkbox"/> F
	Art der Haushaltsstelle	1 - Haushaltsstelle
	Bewirtschaftungskennzahl	700
	Übertragbarkeit	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Funktionenkenzahl	
	Konzernkennung	
	Konzernkennung 2	
	Verpflichtungsgrad	nicht erforderlich=00
	Drittmittelkennung	nicht erforderlich=00
SfF	ISP/SRF/SH/ESF-Kennung	
	Kennung Verrechnungen/Erstattungen	nicht erforderlich=00
SfF	Aufgabenfeld	
	Fremdbewirtschaftungszahl	
SfF	Haushaltsvermerk	<input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> X
SfF	außerplanmäßige Hst.	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> N
SfF	Änderung im Dispositiv	<input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> B
	Produktgruppe	71.01.01
	Deckungsring-Nummer	
	CO-Kontierung in der SAP-Systemtabelle	Kostenstelle: Innenauftrag:

<u>Leistungsdaten</u>			
Stat. Kennzahl:	Bezeichnung:	Stat. Kennzahl:	Bezeichnung:
Einheit:	Typ: Festwert	Einheit:	Typ: Festwert
Zuordnung zur Kennzahlengruppe		Zuordnung zur Kennzahlengruppe	
Reihenfolge der stat. Kennzahl:		Reihenfolge der stat. Kennzahl:	
PBR/PGR:		für PBR/PGR :	
Jahresplanung		Jahresplanung	
Verteilungsschlüssel	0 - Manuelle Verteilung	Verteilungsschlüssel	0 - Manuelle Verteilung
Periode	Periodenwert	Periode	Periodenwert
01		01	
02		02	
03		03	
04		04	
05		05	
06		06	
07		07	
08		08	
09		09	
10		10	
11		11	
12		12	

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

Stand: 10.2.15

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Zwischennutzung Lloydhof, Kurzfristmaßnahmen zentrale Innenstadt 2016/2017

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 :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Loydhof: Zwischennutzung, Perspektiven Immobilienentwicklung, Umsetzung Cityprogramm 2016/2017	1
2	Nichtstun	2
n		

Ergebnis

Zu 1: Der Lloydhof wird für die Zeit von März 2016 bis Ende 2017 zu attraktiven Zielort. Seine Zukunft ist klar umrissen. Die Projekte des Cityprogramms haben ein trading-down verhindert.

Zu 2: Die zentrale westliche KernInnenstadt unterliegt einem trading-down. Die Lloydhof ist ein „Schandfleck“ und seine zukunfts ungewiss.

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. März 2016: Neues Zwischennutzungskonzept ist realisiert.	2. Sommer 2016: Ergebnisse Perspektivkreis liegen vor.	3. Ende 2017: Cityprogramm 2016/2017 ist umgesetzt.
3. Ende 2017: Zukunftsentwicklung am Standort Lloydhof ist gesichert.		

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Neues Zwischennutzungskonzept ist realisiert.	Vermietungen	5
2	Ergebnisse Perspektivkreis liegen vor.	Konzept	Angenommen von Hausspitzen SWAH und SUBV
3	Umsetzung Cityprogramm 2016/2017	Projekte	Fertigstellung/Abschluss
4	Zukunftsentwicklung Standort Lloydhof ist gesichert.	Entwicklungskonzept	Geeignet für politische Beschlussfassung

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

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. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

Beim Cityprogramm 2016/2017 handelt es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Diese allgemein zugänglichen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen haben nicht nur gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen sondern auch Wohlfahrtswirkungen und entziehen sich somit einer eindeutigen Zuordnung von Nutzeneffekten und damit auch einer eindeutigen Kosten-Nutzen-Betrachtung.