

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

24.07.2014

Dr. Dirk Kühling
361-8854

Reinhard Viering
361-5200

**Vorlage für die Sitzung
der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (Nr. 18/594-S)
am 30.07.2014**

sowie

**Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) am 11.09.2014**

**CityCenter Ansgariquartier
Berichtsbitten der Bürgerschaftsfraktion der CDU vom 10.07.2014**

A. Problem

Die Jury zur „Projektentwicklung Ansgariquartier“ hat sich am 9. Juli des Jahres dazu entschieden, dem Senat zu empfehlen, das Konzept des portugiesisch-britischen Unternehmens der Sonae Sierra GmbH zur Grundlage der weiteren Planung zu machen.

Über die Juryempfehlung wird mit dieser Vorlage berichtet. In diesem Zusammenhang wird auch den Berichtsbitten nachgekommen, die der Abgeordnete Carl Kau (CDU) für die Städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 30.07.2014 (Anlage 1) und der Abgeordnete Heiko Strohmann (CDU) für die Sondersitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 29.07.2014 (Anlage 2) gestellt hat.

B. Lösung

1. Genese der Projektentwicklung

Ausgangssituation:

Durch private Investitionen sowie öffentliche Maßnahmen hat die Bremer Innenstadt in den vergangenen Jahren deutlich an Attraktivität gewonnen. Eine Untersuchung

des Büros Junker & Kruse aus dem Jahr 2009 hat gleichwohl aufgezeigt, dass die Bremer Innenstadt hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche, der Qualität der vorhandenen Angebote und des Gesamtprofils deutliche Defizite aufweist. Die Entwicklung zusätzlicher, städtebaulich attraktiv gestalteter Einzelhandelsflächen im Bereich Ansgaritor wurde durch das Planungsbüro als Schlüsselprojekt für die Weiterentwicklung der Innenstadt definiert. Beide Fachdeputationen haben vor diesem Hintergrund der Verwaltung den Auftrag erteilt, die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich voran zu treiben.

Projektentwicklung

Am 18. Februar 2010 haben die Fachdeputationen die öffentlichen Anforderungen an die Entwicklung 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.

In Verhandlungen mit der damaligen Eigentümerin des Lloydhofs wurde zunächst eine gemeinsame Entwicklung zusammen mit der Immobilie Parkhaus Brill vereinbart. Es wurden notwendige Rahmenbedingungen abgestimmt, um sich für diesen Bereich im Rahmen eines Investorenverfahrens Entwicklungsperspektiven anbieten zu lassen. Dieses Vorgehen wurde den Fachdeputationen im März 2012 vorgestellt.

Im April 2012 hat die Eigentümerin des Lloydhofs überraschend erklärt, dass sie sich von dem Objekt trennen, sich nicht mehr in der Entwicklung engagieren und auch nicht in eine größere Neuentwicklung investieren möchte. Grund für diese Erklärung war ein von einem Projektentwickler bekundetes konkretes Kaufinteresse.

Der angesprochene Projektentwickler hat sich Anfang Mai 2012 von seinem Vorhaben, den Lloydhof zu erwerben, zurückgezogen.

Vor diesem Hintergrund hat der Senat am 10. Juli 2012 beschlossen, dass die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) beauftragt werden soll, die Immobilie Lloydhof zu erwerben.

In seiner Sitzung am 23.10.2012 hat sich der Senat mit den Ergebnissen des Auftrages auseinander gesetzt, den ausgehandelten Kaufpreis in Höhe von € 23,8 Mio.

(zzgl. Nebenkosten) zur Kenntnis genommen und den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, die erforderlichen Beschlussfassungen für einen Ankauf der Immobilie Lloydhof und für das weitere Verfahren in den Fachdeputationen einzuholen. Die Senatorin für Finanzen wurde gebeten, ggf. erforderliche Beschlussfassungen im Haushalts- und Finanzausschuss herbeizuführen. Diese Beschlussfassungen sind im November und Dezember 2012 erfolgt.

Parallel wurde in enger Zusammenarbeit mit der Handelskammer das Innenstadtkonzept „Bremen 2025“ entwickelt und 2013 beschlossen. Dieses sieht ebenfalls die Entwicklung des Ansgariquartiers als zentrales Projekt der Innenstadtentwicklung vor.

Für das Bieterverfahren wurden eine EU-Auftragsbekanntmachung sowie ein Informationsmemorandum erarbeitet und im April 2013 durch die Fachdeputationen beschlossen.

In einem Teilnahmewettbewerb wurden zunächst Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der interessierten Marktteilnehmer geprüft. Nach dieser Prüfung wurde den als geeignet eingestuften Teilnehmern das Informationsmemorandum zugeleitet.

In den vergangenen zwei Jahren haben sich deutliche Marktveränderungen ergeben. Der an dem Projekt sehr interessierte Projektentwickler MAB Development Deutschland GmbH hat mittlerweile seine Deutschlandaktivitäten eingestellt und auch andere Projektentwickler nehmen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt am Marktgeschehen teil, so dass schließlich vier Projektentwicklungsgesellschaften ein indikatives Angebot eingereicht haben.

Von diesen Projektentwicklungsgesellschaften haben schließlich zwei ein verbindliches Angebot eingereicht.

Zur Empfehlung der Jury

Die empfohlene Projektentwicklung von Sonae Sierra umfasst insgesamt rund 25.000 m² Mietfläche im Einzelhandel und weitere Flächen im Umfang von mehr als 20.000 m² für Büro, Dienstleistung und Wohnen (ca. 100 WE) sowie eine Tiefgarage über 3 Ebenen mit ca. 880 Stellplätzen.

Unter Einhaltung der inhaltlichen Vorgaben der Stadt wurde ein Ausschreibungsergebnis erzielt, das den Erfordernissen der Einzelhandelsentwicklung in der City hinsichtlich der Struktur und des Profils Rechnung trägt und zugleich dem Ansgariquartier ein neues attraktives Gesicht im Stadtraum geben kann. Mit der geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche und den weiteren Flächenentwicklungen geht der Entwurf der Investoren deutlich über die ursprünglichen Annahmen hinaus. Das Projekt wird zur Profilierung des Einzelhandelsstandortes und damit zur überregionalen Wettbewerbsfähigkeit des Innenstadt-Einzelhandels beitragen.

Insgesamt bietet der Entwurf gute Voraussetzungen, die wirtschafts- und stadtentwicklungspolitischen Ziele zu erreichen.

Der Vertrag mit dem Investor soll unter Berücksichtigung der Juryempfehlungen hinsichtlich einer städtebaulichen Präzisierung und Optimierung im Herbst zum Abschluss gebracht werden, um zügig die notwendigen politischen Entscheidungen zu treffen, damit der Investor die konkreten Bauplanungen auf der Grundlage eines zu entwickelnden Bebauungsplanes und städtebaulichen Vertrages vorantreiben kann.

Trotz des insgesamt überzeugenden Projektentwurfs erfüllt das von der Jury ausgewählte verbindliche Angebot nicht die formulierten Erlöserwartungen. Das aktuelle Kaufpreisangebot beträgt 20 Mio. €.

2. Berichtsbitte zu den Erlöserwartungen

Die Berichtsbitten beziehen sich hinsichtlich der Erlöserwartungen auf Buch- und Ertragswerte der beiden städtischen Grundstücke und die Differenz zum aktuellen vorliegenden Kaufpreisangebot.

Wie in den Entscheidungsvorlagen in 2012 dargelegt, hat die WFB die Immobilie Lloydhof von der SImmo zu einem Preis von 23,8 Mio. € erworben. Zzgl. der Nebenkosten entstand ein Gesamtfinanzierungsbedarf in Höhe von 25,47 Mio. €.

In der Pressemitteilung des Senats vom 10.07.2014 ist dargestellt, dass sich der Kaufpreis des Lloydhofs und der Wert des Parkhauses Am Brill auf etwa 30 Millionen Euro addieren. Mit dem Wert ist hier der Buchwert gemeint.

Die von der Activ Consult Real Estate GmbH (ACRE) erstellte Wirtschaftlichkeitskalkulation ist zu einem „Residuum“ (Differenz aus Ertragswert des Objektes abzüglich Bau- und Finanzierungskosten) am oberen Rand von 54,3 Mio. € und am unteren

Rand von ca. 23,9 Mio. € gekommen. Eine mittlere Betrachtung endete bei ca. 39,2 Mio. €. Aktiv Consult hatte darauf aufmerksam gemacht, dass Stellschrauben die Kalkulation beeinflussen (z.B. Annahme der Baukosten, Annahme der zu vermietenden Fläche, Anteil der Verkaufsfläche an der vermietbaren Einzelhandelsfläche), deren Veränderung erhebliche Rückwirkungen auf das Residuum haben. Um die Validität der Ergebnisse der ACRE weiter abzusichern, wurde daher ergänzend die KPMG AG beauftragt, die Residualwertberechnung einschließlich der Bewertungsgrundlagen auf Plausibilität zu überprüfen. Zusammenfassend erschien der KPMG das abgeleitete Residuum nachvollziehbar.

Die Residualwertbetrachtung ist nicht gleichzusetzen mit dem aktuellen Grundstückswert. Das Residuum beschreibt vielmehr den Betrag, den ein Entwickler bei der angenommenen skizzierten Planung für den Ankauf der zur Umsetzung dieser Planung notwendigen Immobilie einsetzen könnte, um ein nachhaltig rentables Objekt zu entwickeln. In der Vorlage für die Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 7. Dezember 2012 wurde vor diesem Hintergrund dargestellt, dass ein Haushaltsrisiko in der Unsicherheit besteht, ob der Verkaufserlös ausreichen wird. In der Vorlage für die Sitzung des Senats am 23.10.2012 ist diesbezüglich dargelegt, dass der Senat ein bestehendes Wertgutachten der FIDES für die Immobilie Parkhaus am Brill im Falle eines tatsächlich anstehenden Verkaufs der Immobilie aktualisieren lassen wird.

Im Informationsmemorandum für das strukturierte Bieterverfahren ist ein wirtschaftlicher Aufhebungsvorbehalt eingefügt worden, der sich mit einem Verkaufspreis von 40 Mio. € an der mittleren Residualwertbetrachtung orientiert hat. Sollte dieser Erlös im Rahmen des Verfahrens nicht erzielt werden, hat sich die Stadt vorbehalten, das Verfahren aufzuheben bzw. abzuberechnen.

Im Rahmen einer regionalwirtschaftlichen Analyse wurde dargestellt, dass sich eine regionalwirtschaftliche Vorteilhaftigkeit des Projektes aus einer steigenden Zentralität der Innenstadt sowie durch deutlich positive Arbeitsplatz-, Besucher- und Umsatzzahlen ergibt. Da die Kennzahlen des Projektes von Sonae Sierra oberhalb der seiner Zeit auf Grundlage von Flächenannahmen vorgenommenen standardisierten Bewertung liegt, werden bei einer Projektrealisierung voraussichtlich höhere regionalwirtschaftliche Effekte erzielt

3. Weitere Projektentwicklung

Die Jury hat am 9. Juli 2014 entschieden, dem Senat zu empfehlen, dass das Konzept des portugiesisch-britischen Unternehmens Sonae Sierra GmbH Grundlage der weiteren Planung sein sollte.

Trotz des insgesamt überzeugenden Projektentwurfs bleibt das von der Jury ausgewählte Angebot hinter den Grundstückswerten zurück und erfüllt damit nicht die formulierten Erlöserwartungen. Zusätzlich sind durch die Jury insbesondere Empfehlungen und Hinweise zur städtebaulichen Präzisierung und Optimierung gegeben worden, die nun mit dem Investor zu klären sind. Die Präzisierungsgespräche mit dem Bieter werden derzeit vorbereitet.

Die Ressort-AG Ansgaritor der beteiligten Ressorts und die eingesetzte Staatsräte-Lenkungsrunde werden nach Abschluss der Verhandlungen eine Senatsentscheidung bzgl. der Grundstücksvergabe vorbereiten. Nach der Entscheidung durch den Senat wird den fachlich zuständigen Deputationen und dem Haushalts- und Finanzausschuss eine Entscheidungsvorlage zur weiteren Projektentwicklung vorgelegt. Hierbei ist auch der wirtschaftliche Aufhebungsvorbehalt zu prüfen.

C. Gender-Prüfung

Durch die Entwicklung eines gemischt genutzten Einkaufsquartiers soll die Angebotsvielfalt und die räumliche Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessert werden, was allen Nutzerinnen und Nutzern zu Gute kommt.

Die zusätzliche Ergänzung von Wohn- und Büronutzungen trägt dazu bei, dass der Bereich auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt wird und die Sicherheit und soziale Kontrolle im öffentlichen Raum gestärkt wird.

D. Negative Mittelstands Betroffenheit

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 den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlagen

Anlage 1: Schreiben Carl Kau (CDU)

Anlage 2: Schreiben Heiko Strohmann (CDU)



CDU Bürgerschaftsfraktion Bremen | Am Wall 135 | 28195 Bremen

Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Herrn Martin Günthner
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen

per Email an: Marc.Sengstake@wuh.bremen.de
per Fax an: (0421) 361-8586

Bm/07 1/0 1, 01
21 010-1

Bremen, 10. Juli 2014

Erlöserwartungen durch das City Center im Ansgariquartier

Betr. Berichtsbitte für die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 30.07.2014

Sehr geehrter Herr Senator Günthner,

vor dem Hintergrund der heutigen Juryentscheidung zur Entwicklung des Ansgariquartiers bitte ich Sie im Namen der CDU-Bürgerschaftsfraktion um einen schriftlichen Bericht in der nächsten Wirtschaftsdeputation über die Erlöserwartungen bezüglich des Verkaufs der für das City Center benötigten Grundstücke an den ausgewählten Bieter Sonae Sierra sowie über die weitere Projektentwicklung.

In diesem Zusammenhang bitte ich Sie auch um Auskunft über die Entwicklung der Buch- und Ertragswerte der Grundstücke Lloydhof und Parkhaus am Brill, über die Differenz der Grundstückswerte zum Kaufpreisangebot des Investors und den Umgang mit möglichen finanziellen Verlusten für die Stadtgemeinde Bremen.

Vielen Dank im Voraus für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

C. Kau

Carl Kau MdBB
Finanzpolitischer Sprecher

CDU Bürgerschaftsfraktion Bremen | Am Wall 135 | 28195 Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Dr. Joachim Lohse
Ansgaritorstraße 2
28195 Bremen

per Email an: arne.suennemann@bau.bremen.de

Bremen, 10. Juli 2014

Erlöserwartungen durch das City Center im Ansgariquartier

Betr. Berichtsbitte für die Sondersitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 29.07.2014

Sehr geehrter Herr Senator Dr. Lohse,

vor dem Hintergrund der heutigen Juryentscheidung zur Entwicklung des Ansgariquartiers bitte ich Sie im Namen der CDU-Bürgerschaftsfraktion um einen schriftlichen Bericht in der Sondersitzung der Baudeputation am 29. Juli 2014 über die Erlöserwartungen für den Verkauf der für das City Center benötigten Grundstücke an den siegreichen Bieter Sonae Sierra sowie über die weitere Projektentwicklung.

In diesem Zusammenhang erwarte ich von Ihnen auch Auskunft, warum der Ertragswert des Parkhauses Am Brill von 15 Mio. Euro im Jahr 2012 Euro (siehe Pressemitteilung des Senats vom 23.10.2012) auf rd. 6,2 Mio. Euro (siehe Pressemitteilung des Senats vom 10.07.2014) gesunken sein soll und wie die finanziellen Verluste für die Stadtgemeinde Bremen verhindert bzw. aufgefangen werden sollen.

Für die damit verbundenen Mühen darf ich Ihnen und den zuständigen Mitarbeitern schon an dieser Stelle recht herzlich danken.

Mit freundlichen Grüßen



Heiko Strohmann MdBB