

Stellungnahme des Beirats Mitte vom 26. September 2016

zur

Entwicklung des Ansgari-Quartiers und des Lloydhofs

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

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

Er gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

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

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

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

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

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

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

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

Begründung

1. Die Stadt als Projektentwicklerin

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

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

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

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

2. Verkauf des Lloydhofes

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

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

a) Falls Verkauf, dann im Verhandlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

b) Kein Verkauf im Höchstpreisverfahren

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

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

3. Einbeziehung des Umfeldes inklusive Parkhaus am Brill.

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

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

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

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

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

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

4. City-Lab-Nutzer

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

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