

**Vorlage**  
**für die Sitzung des Senats**  
**am 12. November 2013**

**Nutzung des ehemaligen Wehrschlosses am Osterdeich**

(Anfrage für die Fragestunde der Bremischen Bürgerschaft – Stadtbürgerschaft)

Die Abgeordneten Wilhelm Hinners, Thomas Röwekamp und die Fraktion der CDU haben für die Fragestunde der Bremischen Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) folgende Anfrage an den Senat gestellt:

**Wir fragen den Senat:**

Nutzung des ehemaligen Wehrschlosses am Osterdeich

1. Welche Nutzungsmöglichkeiten wurden bei der Ermittlung des Mindestverkaufspreises festgelegt?
2. Wie viele Teilnehmer gab es im Bieterverfahren und in welcher Höhe haben diese Angebote abgegeben?
3. Welche Gründe haben dazu geführt, dass entgegen den ursprünglichen Nutzungsmöglichkeiten nun doch ein großer Gastronomiebetrieb mit vielen Parkplätzen errichtet werden konnte?

**Antwort des Senats auf die Frage 1:**

Die planerische Stellungnahme des Baurechts sah vor, dass das Grundstück künftig für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollte. Zulässig waren z. B. eine gastronomische Nutzung, eine Nutzung durch Arztpraxen und eine Nutzung für Fortbildungseinrichtungen. Die primäre Zielsetzung bestand darin, wieder eine gastronomische Nutzung zu schaffen. Ausgeschlossen wurden aufgrund der Lage des Grundstückes dagegen Nutzungen wie Einzelhandel, reine Dienstleistungen, Wohnen sowie Hotelbetrieb.

Die so definierten Nutzungsmöglichkeiten bildeten eine der Grundlagen der Verkehrswertermittlung durch GEOInformation; der Verkauf erfolgte zu einem Preis deutlich oberhalb des

Verkehrswertes. Auch die Mehrzahl der übrigen Angebote lag oberhalb des geforderten Mindestkaufpreises und des Verkehrswertes.

**Antwort des Senats auf die Frage 2:**

Es wurden insgesamt fünf Angebote abgegeben, von denen das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis und dem - nach Auffassung des Entscheidungsgremiums - besten Nutzungskonzept den Zuschlag erhielt. Die anderen Angebote lagen im Kaufpreis um rd. 20 v. H. unterhalb des Höchstgebotes und waren konzeptionell nicht gleichwertig. Im Entscheidungsgremium waren Vertreter des Beirates Hemelingen, des Ortsamtes Hemelingen, des Bauresorts und der Immobilien Bremen vertreten.

**Antwort des Senats auf die Frage 3:**

Die Immobilie wurde mit der Vorgabe ausgeschrieben, vor allem örtliche Gastronomen anzusprechen; Systemgastronomie wie z. B. Fastfoodketten sollten ausgeschlossen sein. Der spätere Käufer informierte darüber, dass er zwar der Eigentümer, aber nicht der Betreiber der Gastronomie sein wolle. Nach Vertragsabschluss suchte der Käufer ca. anderthalb Jahre intensiv nach einem geeigneten Betreiber. Die Verhandlungen mit den Kandidaten aus der bremischen Gastronomie scheiterten letztlich, wohl insbesondere wegen der Größe des Objektes und der Investitionsbedarfe. Der jetzige Betreiber unterhält - auch in Bremen - andere Lokalitäten unterschiedlichen Charakters

Eine veränderte Nutzungsmöglichkeit gegenüber der ursprünglichen Zielsetzung liegt somit nicht vor; die Herrichtung der Stellplätze erfolgte entsprechend der zugelassenen Nutzung. Die Zahl der Parkplätze wurde aufgrund entsprechender Nachfragen mehrerer Bieter im Bieterverfahren sowie der Erhaltung des ursprünglich zum Abriss vorgesehenen Anbaus von 18 auf 37 Parkplätze erhöht.