

Stadt Braunschweig		TOP
Der Oberbürgermeister 20.2 Liegenschaften 20.21 N 16/86/3	Drucksache 13401/10	Datum 11. Juni 2010

VorlageBeratungs
folge *Sitzung**Beschluss*

<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
------------	----------	----------	----------------------	----------------	---------------	---------------

Rat

22. Juni 2010 X

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
---	-----------------------------------	--	---

		Ja	X	Nein		X	Ja		Nein		Ja	X	Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Verkauf des Grundstücks Lange Straße/Hinter Brüdern 23 (ehem. Öffentliche Bücherei)
an die Staake GmbH & Co. Objekt BS-Stadtmauer KG**„Dem Verkauf des Grundstücks Lange Straße/Hinter Brüdern 23 an die Staake GmbH & Co.
Objekt BS-Stadtmauer KG wird zugestimmt.“

Begründung:

Mit Beschluss des Rates vom 5. Juli 2004 Drucksache Nr. 8637/04 wurde der Umsiedlung der Öffentlichen Bücherei in das Schloss zugestimmt. Der alte Standort Lange Straße/ Hintern Brüdern 23 konnte somit aufgegeben werden. Die aufstehenden Baulichkeiten stehen seit dem Umzug der Bücherei in das Schloss leer. Hierdurch eröffnet sich die Möglichkeit, das rd. 3.750 m² große Grundstück einer neuen Verwendung zuzuführen. Städtebauliches Ziel für diesen Standort ist, durch einen Teilabriss/vollständigen Abriss der vorhandenen Gebäude und einer folgenden Neubebauung einen prägnanten Eingang in die City im Kreuzungsbereich Gördelingerstraße/Lange Straße zu formulieren.

Das Grundstück wurde erstmals im April 2006 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Die Resonanz auf diese Ausschreibung war gering. Von ursprünglich 3 Interessenten, die ein Kaufpreisangebot abgegeben hatten, verblieb letztlich nur einer, mit dem konkrete Verhandlungen geführt wurden. Allerdings blieb dessen Kaufpreisangebot deutlich unterhalb der Einnahmeerwartung der Stadt für das Objekt. Obwohl das Grundstück im August 2008 erneut öffentlich ausgeschrieben und immer wieder potentiellen Investoren zum Kauf angeboten wurde, konnte zunächst kein Interessent gefunden werden, der bereit war, einen angemessenen Kaufpreis für das Grundstück zu zahlen. Ein Verkauf des Grundstücks unterhalb des Buchwertes, der zu einer Belastung des städtischen Haushalts geführt hätte, kam nicht in Betracht.

Zwischenzeitlich liegen der Stadt drei Angebote für das Grundstück vor:

1. Der Stadt liegt ein indikatives Angebot der Hochtief Construction AG formart Hannover vor. Die Formart Hannover ist innerhalb der Holding Hochtief, die zu den führenden internationalen Baudienstleistern gehört, für den norddeutschen Bereich tätig. Sie kauft Grundstücke, entwickelt und bebaut diese mit hochwertigen Büro- und Wohnimmobilien, um sie dann an Endinvestoren zu veräußern.

Für den Bereich der ehem. Öffentlichen Bücherei ist der Bau eines Büro- und Geschäftshauses geplant. Der hierzu vorgelegte Entwurf der Fa. ft+Architekten (Anlage 1) ist grundsätzlich geeignet, den Stadtraum an dieser Einfahrtssituation zu prägen. Die Erdgeschosszone des Gebäudes soll Gewerbe-, Gastronomie- und Einzelhandels-nutzungen dienen. In den darüber befindlichen Geschossen liegen zwei Parkebenen sowie darüber drei Büroetagen. Allerdings sind die von der Stadt gewünschten gehobenen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen bislang noch nicht erkennbar, da eine genauere Bestimmung der Erdgeschossnutzungen bisher nicht erfolgt ist. Das Angebot steht vielmehr unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien der Hochtief Construction AG formart Hannover sowie unter dem Vorbehalt der Erreichung einer Vorvermarktungsquote von mindestens 50% der vermietbaren Flächen vor Investitions- und Baubeginn. Formart Hannover hat daher um eine exklusive Reservierung der Fläche für einen noch zu fixierenden Zeitraum gebeten, um in dieser Zeit die Vermarktungs-möglichkeiten zu prüfen und den Bebauungsentwurf entsprechend zu entwickeln.

2. Die Projektentwicklung Bade GmbH aus Steinhude hat der Stadt ein Angebot für das Grundstück unterbreitet. Die Bade GmbH entwickelt, plant, baut und vermarktet Wohn- und Gewerbeanlagen. Hierbei ist sie nicht nur als Projektentwickler, sondern teilweise auch als Investor tätig. Die Bade GmbH ist spezialisiert auf die Planung und Entwicklung von Einkaufszentren und arbeitet mit verschiedenen Einzelhandels-unternehmen wie z. B. Penny und Lidl zusammen. Als Ankermieter am Standort der ehemaligen öffentlichen Bücherei soll dementsprechend im Erdgeschoss ein Lidl-Markt eröffnet werden. Die Marktnutzung soll in den oberen Geschossen durch Gastronomie, Büros und Praxen sowie Wohnungen ergänzt werden.

Die geplante Nutzung entspricht zwar den Vorgaben für ein Kerngebiet, aber nicht der von der Stadt in diesem Bereich angestrebten Einzelhandelsnutzung für den gehobenen Bedarf (im

Zentrenkonzept der Stadt formuliert). Zudem entspricht das eingereichte Bebauungskonzept (Anlage 2) nicht den Erwartungen der Stadtplanung an eine qualitativ hochwertige Architektur für diesen Standort. Grundsätzlich hat die Bade GmbH ihre Bereitschaft signalisiert, ihr Angebot zu überarbeiten. Trotz mehrfacher Nachfragen liegt der Verwaltung jedoch bis heute kein überarbeitetes Konzept vor.

3. Der Verwaltung liegt daneben ein Angebot der Staake GmbH & Co. Objekt BS-Stadtmauer KG vor. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Staake Vermögensverwaltung GmbH. Der zusammen mit dem Angebot eingereichte Bebauungsentwurf (Anlage 3) von den O.M. Architekten (Ottinger) entspricht der gewünschten hohen Qualität von städtebaulicher Lösung und architektonischer Ausbildung der Fassaden und Räume an diesem für die Innenstadt wichtigen Standort.

Als Nutzung für das insgesamt 6-geschossige Gebäude sind im Erdgeschoss ein Edeka-Frischemarkt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche und eine Spielbank vorgesehen. Betreiber der Spielbank soll die Spielbanken Niedersachsen GmbH werden. Die beiden darüber liegenden Geschosse sollen dem Parken dienen, in den oberen drei Geschossen ist eine Büronutzung und Wohnen geplant.

Der im Erdgeschoss vorgesehene Nahversorgungsmarkt stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Angebotes in der Innenstadt dar. Die vorgesehene Spielbank-Nutzung erstreckt sich an der nordwestlichen Seite über zwei Geschosse. Mit der beabsichtigten Spielbank-Nutzung soll ein deutlich anderes Publikum angesprochen werden, als es typischerweise für Spielhallen bekannt ist. Während Spielhallen regelmäßig dazu neigen, durch optische Abschottungen jeden Bezug zum Außenraum zu verhindern und damit der Anonymität Vorschub leisten, spiegelt die transparente Glasfassade über die ersten beiden Geschosse des vorliegenden Entwurfes ausdrücklich Offenheit und architektonische Qualität wieder. Eine Häufung entsprechender Nutzungen liegt im Umfeld nicht vor. Der gegenüberliegende Kinokomplex ist vor allem in den Abendstunden ein wichtiger Freizeitmagnet. Eine Spielbank wird daher als sinnvolle Ergänzung dieses Angebotes bewertet.

Mit Schreiben vom 08.06.2010 hat die Spielbank Niedersachsen GmbH erklärt, dass sie beabsichtige, das Lebend- bzw. Tischspiel sowie das Automatenpiel anzubieten. Ferner sei geplant, einen Bar- und Bistrobereich einzurichten.

An der Langen Straße bildet der Baukörper eine betonte Spitze aus und wird damit der Örtlichkeit in angemessener Art und Weise gerecht. Der geplante Baukörper ist insgesamt in der Lage, den Stadtraum an dieser wichtigen Einfahrtsstelle zur Innenstadt positiv zu prägen. Er bildet hier zum benachbarten Gebäudekomplex des Cinemaxx-Kinos ein geeignetes Pendant. Die geplante Zufahrt für Pkw und Anlieferung erfolgt von der Langen Straße und ist plausibel angelegt. Mit O.M. Architekten ist ein Architekturbüro beauftragt, das bereits an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet den Nachweis qualitätsvoller Architektur auch in der Umsetzung erbracht hat.

Nach dem Vergleich aller drei Angebote ist im Ergebnis insbesondere festzuhalten, dass das Kaufpreisangebot der Formart Hannover wesentlich niedriger als die beiden anderen ist und zudem die tatsächliche Umsetzung des geplanten Vorhabens erst noch geprüft werden muss.

Das Konzept der Bade GmbH ist in der vorliegenden Form städtebaulich unbefriedigend. Ob das Kaufpreisangebot nach Anpassung des Bauungs- und Nutzungskonzeptes an die Forderungen der Stadt aufrechterhalten werden kann, steht nach Angaben des Investors nicht fest.

Das von der Staake GmbH & Co. Objekt BS-Stadtmauer KG vorgelegte Kaufpreisangebot ist das höchste verbindliche Angebot, das im Zuge der Ausschreibung des Grundstücks bei der

Stadt eingegangen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftslage ist nicht davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig ein besseres Angebot vorgelegt wird. Da auch das vorgelegte Bebauungskonzept städtebaulich und architektonisch interessant für diesen Standort ist, sollte dem Verkauf zugestimmt und somit die Grundlage geschaffen werden, das Grundstück einer adäquaten Anschlussnutzung zuzuführen.

Einer Neubebauung des Grundstücks stehen zurzeit die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne IN 79 und IN 85 („Gemeinbedarfsfläche Öffentliche Bücherei“ und „Private Grünfläche“) entgegen. Die Staake GmbH hat sich bereit erklärt, für das Bauvorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten. Ein solches Verfahren, nach dessen Abschluss der jeweilige Investor erst die Rechtssicherheit erlangt, dass das von ihm geplante Projekt auch realisiert werden kann, dauert in der Regel 9 bis 12 Monate.

Der Stadt soll ein Rücktrittsrecht eingeräumt werden für den Fall, dass die Staake GmbH den Kaufpreis nicht fristgerecht zahlt. Desweiteren soll der Stadt ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden, für den Fall, dass Staake das Kaufgrundstück im gegenwärtigen oder unbebauten Zustand weiterveräußert. Eine Veräußerung/Übertragung des Grundstücks innerhalb der Staake Gruppe soll jedoch möglich sein.

Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus Gründen, die nicht von der Staake GmbH zu vertreten sind, nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages in Kraft tritt, soll die Stadt wiederum verpflichtet werden, das Grundstück auf schriftliches Verlangen der Staake GmbH zurückzukaufen.

Die Staake GmbH soll verpflichtet werden, für die Nutzung der im Gebäude vorhandenen öffentlichen Einstellplätze, die nicht ausschließlich den Kunden/Besuchern des auf der Kauffläche zu errichtenden Gebäudes zur Verfügung stehen, die gleichen Parkgebühren wie in den städtischen Parkhäusern in Braunschweig (Parkhaus „Packhof“) zu erheben und diese laufend anzupassen.

Für den Fall, dass in dem Gebäude mehr als 100 öffentlich genutzte Einstellplätze eingerichtet werden, soll die Staake GmbH verpflichtet werden, diese in Absprache mit der Stadt an das dynamische Parkleitsystem in Braunschweig anzuschließen.

Der Stadtbezirksrat hat die bisherige Fassung der Vorlage abgelehnt, der Finanz- und Personalausschuss hat sie passieren lassen.

Der ebenfalls zurückgezogenen Vorlage Drucksachen-Nr. 13388/10 hat der Planungs- und Umweltausschuss mehrheitlich zugestimmt.

I. V.

gez.

Lehmann

Anlagen