

In der Senatssitzung am 28. Juni 2022 beschlossene Fassung

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa
Senator für Finanzen
Senatskanzlei

Tisch-Vorlage für die Sitzung des Senats am 28. Juni 2022

Umsetzung des Kaufvertrages zum Parkhaus-Mitte: Aktueller Sachstand und Handlungsbedarf

A. Problem

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 30.04.2019 dem Abschluss des Kaufvertrages zwischen der BREPARK GmbH, einer zur Gustav Zech Stiftung (GZS) gehörenden Grundstücksgesellschaft und der Stadtgemeinde Bremen zugestimmt.

Die damalige Ausgangslage war geprägt durch das von Herrn Zech bekundete Interesse, das Parkhaus Mitte zu erwerben, um dieses abzureißen und ein größeres Investitionsprojekt unter Einbeziehung der beiden innerstädtischen Kaufhausimmobilien zu entwickeln. Die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen einer grundlegenden Neuausrichtung in diesem innerstädtischen Bereich konnten nur unter Einbeziehung der zentralen Nachbargrundstücke Karstadt und Kaufhof realisiert werden und insofern war nur mit der GZS eine erfolgreiche Projektumsetzung zu erwarten. Dies ist auch die vergaberechtliche Begründung für die erfolgte Form des Direktverkaufs, der ansonsten nicht zulässig gewesen wäre.

Vor diesem Hintergrund bezieht sich der geschlossene Kaufvertrag inhaltlich eindeutig auf ein Gesamtprojekt, das das Parkhaus-Grundstück und das Galeria Kaufhof Grundstück gleichermaßen umfasst (§ 3, Nr. 1 des Kaufvertrages).

Sofern sich die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses präferierte Lösung des Erwerbs des Galeria Kaufhof Grundstücks durch die GZS nicht realisieren lassen sollte, sieht der Vertrag auch kooperative Lösungen vor, allerdings immer unter der grundlegenden Zielsetzung, ein Gesamtprojekt auf beiden Grundstücken zu errichten.

Der Kaufvertrag formuliert daher im weiteren eindeutig (§ 3 Nr. 2 lit.e): „Sofern und soweit der Käufer das Gesamtprojekt mangels eigener rechtlicher Verfügungsgewalt über das Galeria Kaufhof Grundstück nicht allein entwickelt, ist er berechtigt und verpflichtet, den über das Galeria Kaufhof Grundstück verfügbaren Eigentümer in die Entwicklung des Gesamtprojekts so einzubeziehen, dass das Gesamtprojekt nach Maßgabe der Regelungen in diesem Vertrag umgesetzt wird“ (keine Hervorhebung im Original).

In Anerkennung der durch die Corona-Pandemie deutlich erschwerten Rahmenbedingungen einer solchen großen Projektentwicklung gab es im Jahr 2021 die Bereitschaft

des Senats, die vertraglich vereinbarten Umsetzungsfristen zu strecken und insgesamt zwei Jahre zusätzlicher Entwicklungszeit zu ermöglichen.

Der hierzu erforderliche Nachtrag zum Kaufvertrag wurde allerdings von der GZS nicht unterzeichnet, da die GZS die auch im Nachtrag nochmals enthaltene – aber bereits im geltenden Grundvertrag verankerte – Verpflichtung zur verbindlichen Einbindung des Eigentümers des Galeria Kaufhof Grundstücks nicht mehr akzeptierte.

Festzustellen ist daher, dass

- ein Erwerb des Galeria Kaufhof Grundstücks durch die GZS zu den aufgerufenen Konditionen aus Sicht der GZS wirtschaftlich nicht darstellbar ist.
- die vertragsgemäße Aufgabe und Pflicht der GZS, alternativ zum Erwerb den Eigentümer des Galeria Kaufhof Grundstücks verbindlich in die Entwicklung und Umsetzung des Gesamtprojekts einzubeziehen, bislang nicht umgesetzt werden konnte. Diese Einbindung beginnt mit der verbindlich dokumentierten Zustimmung des Eigentümers des Galeria Kaufhof Grundstücks zur Aufgabenstellung des vertraglich (§ 3 Nr. 2 lit. a des Kaufvertrages) vereinbarten Werkstattverfahrens, im Bewusstsein, dass nach Abschluss des Werkstattverfahrens eine Verpflichtung zur Umsetzung erwartet wird. Eine solche verbindliche Zusage des Eigentümers des Galeria Kaufhof Grundstücks hat die GZS bislang nicht beibringen können.
- der formelle Nachtrag zum Kaufvertrag, um die grundsätzlich vereinbarte Verlängerung der vertraglichen Umsetzungsfristen rechtlich abzusichern, durch die GZS nicht akzeptiert wurde. Insofern gelten weiterhin die bisherigen Regelungen des Kaufvertrages, auch hinsichtlich der zeitlichen Entwicklungsschritte.

B. Lösung

Im Ergebnis des unter A. dargestellten aktuellen Sachstands ist somit festzustellen, dass eine vertragsgemäße Umsetzung des vertraglich definierten Gesamtprojekts der GZS nicht möglich ist und die Inhalte des Vertrages somit nicht umsetzbar sind.

Dies hat zur Folge, dass damit auch die vergaberechtliche Grundlage für den Direktverkauf ohne Ausschreibung entfällt. Deshalb wird die Rückabwicklung des Kaufvertrages erforderlich.

Angesichts der Bedeutung der zentralen Lage des Parkhaus-Grundstücks für die weitere Entwicklung des Kernbereichs der Innenstadt wird der Senat zeitnah eine Neuausschreibung des Grundstücks als Konzeptausschreibung oder eine eigene Entwicklung auf den Weg bringen. Inhaltliche Grundlage hierfür sind die Ziele des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 2420 vom 28.05.2020, insbesondere zur Attraktivitätssteigerung der Bremer Innenstadt.

C. Alternativen

Vor dem Hintergrund des Wegfalls der vergaberechtlichen Grundlage für den Direktverkauf nicht gegeben.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Durch die Rückabwicklung des Kaufvertrages entstehen über die rechtsanwaltliche Begleitung und notarielle Umsetzung hinaus keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Gender-Aspekte sind nicht berührt.

E. Beteiligung / Abstimmung

Zwischen den vorlegenden Ressorts erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die Inhalte des Kaufvertrages zwischen der BREPARK GmbH, einer zur Gustav Zech Stiftung (GZS) gehörenden Grundstücksgesellschaft und der Stadtgemeinde Bremen nicht mehr umsetzbar sind. Er bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und die BREPARK GmbH als Unterzeichnerinnen des Kaufvertrages um kurzfristige Einleitung der erforderlichen Schritte zur Rückabwicklung des Kaufvertrages. Er bittet den Senator für Finanzen, die hierfür notwendigen Gesellschafterbeschlüsse so zu fassen, dass die Rückabwicklung im dritten Quartal 2022 abgeschlossen werden kann.
2. Der Senat steht weiterhin zu dem Ziel, das Grundstück des bisherigen Parkhauses Mitte neu zu entwickeln, um eine Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt zu erreichen. Er wird hierzu bis Ende des dritten Quartals 2022 die erforderlichen Verfahren für eine Neuausschreibung oder eine eigene Entwicklung auf den Weg bringen.
3. Der Senat bittet das Projektbüro Innenstadt Bremen in Abstimmung mit der Ressort AG Innenstadt den weiteren Prozess zu organisieren und einen Fortschrittsbericht bis Ende des Jahres 2022 vorzulegen.