



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!



INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN

BREMEN-MITTE
DOMSHEIDE 15 (EHEM. POSTAMT 1)

WFB WIRTSCHAFTS
FÖRDERUNG
BREMEN

1. Allgemeines

2. Lage der Immobilie

2.1 Makrolage

2.2 Mikrolage

3. Rahmenbedingungen für die Immobilie

3.1 Grundstücksdaten

3.2 Gebäudeangaben

3.3 Planungsrecht

3.4 Informationen zum Gebäude

4. Allgemeines zum Bewerbungsverfahren

4.1 Hinweise zum Bewerbungsverfahren

4.2 Kaufpreis

4.3 Leistungen des Bewerbers

4.4 Ansprechpartner

1. Allgemeines

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (nachfolgend WFB genannt) ist im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen für die Entwicklung, Stärkung und Vermarktung des Wirtschafts- und Erlebnisstandortes Bremen zuständig. Ihr vorrangiges Ziel ist es, mit ihren Dienstleistungen und Angeboten zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Bremen beizutragen und der bremischen Wirtschaft gute Rahmenbedingungen für den unternehmerischen Erfolg zu bieten.

Die Stadtgemeinde Bremen hat im Frühjahr 2024 den Nutzungsvertrag mit der Postverwaltung des Norddeutschen Bundes vom 26.06.1869 aufgehoben und hat zum 01.12.2024 das Postamt 1 an der Domsheide 15 (Neubau) in seinen Besitz übernommen.

Das Grundstück mit aufstehendem Gebäude befindet sich an einer strategisch wichtigen Stelle in der Bremer Innenstadt direkt an der Domsheide und unmittelbar zwischen Gerichtsgebäude und Hochschule für Künste sowie an der Übergangsstelle von der Bremer Innenstadt zum Viertel (Kulturmeile).

Mit diesem Interessenbekundungsverfahren soll für eine umfassende Marktübersicht unverbindlich eruiert werden, welche Interessentinnen/Interessenten, sowohl aus den Aufgabenbereichen der bremischen Verwaltung heraus, als auch im Kreise privater Investorinnen/Investoren, für eine Entwicklung des Grundstücks zur Verfügung stehen und welche Ideen für eine Nachnutzung und bauliche Entwicklung dabei kreiert werden können.

Städtischerseits besteht dabei das Ziel, dass die stadteigene Immobilie als Impulsprojekt einen positiven Beitrag zur Innenstadtentwicklung leistet. Weitergehende Informationen zum Nutzungskonzept finden sich in Kap. 4.2.

2. Lage der Immobilie

2.1 Makrolage

Die Anbindung des Grundstücks an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Rückseite des Gebäudes über die Dechanatstraße/Ostertorstraße in Richtung Bremer Viertel und im weiteren Verlauf über den Osterdeich zum Autobahnzubringer Hemelingen bis zur BAB 1 „Anschlussstelle Hemelingen“. Im Weiteren über die Balgebrückstraße zur Martinistraße und von dort auf die B 6 in Richtung Oldenburg oder über den Autobahnzubringer zur A 27 in Richtung Cuxhaven oder Hamburg.

Direkt vor dem Eingang des Gebäudes an der Domsheide befinden sich mit der Domsheide eine der zentralen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehr Bremens mit diversen Bus- und Straßenbahnhaltestellen. Diese verbinden das Grundstück u.a. über die Straßenbahnlinien 4, 6 und 8 in ca. 6 Minuten mit dem Bremer Hauptbahnhof, der auch in ca. 20 Minuten fußläufig zu erreichen ist. Mit der Straßenbahnlinie 6 erreicht man den Bremer Flughafen in ca. 10 Minuten und den Hauptstandort der Universität Bremen in ca. 25 Minuten.

2.2 Mikrolage

Das Grundstück mit aufstehendem Gebäude befindet sich in zentraler Lage an der Domsheide 15 direkt in der Bremer Innenstadt und unmittelbar zwischen Gerichtsgebäude und Hochschule für Künste sowie an der Übergangsstelle von der Innenstadt zum Bremer Viertel (Kulturmeile).

Das Grundstück ist grundsätzlich nur von der Rückseite des Gebäudes über die Dechanatstraße anfahrbar. Der Zugang von der Domsheide ist nur fußläufig erreichbar.

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK

3. Rahmenbedingungen für das Grundstück:

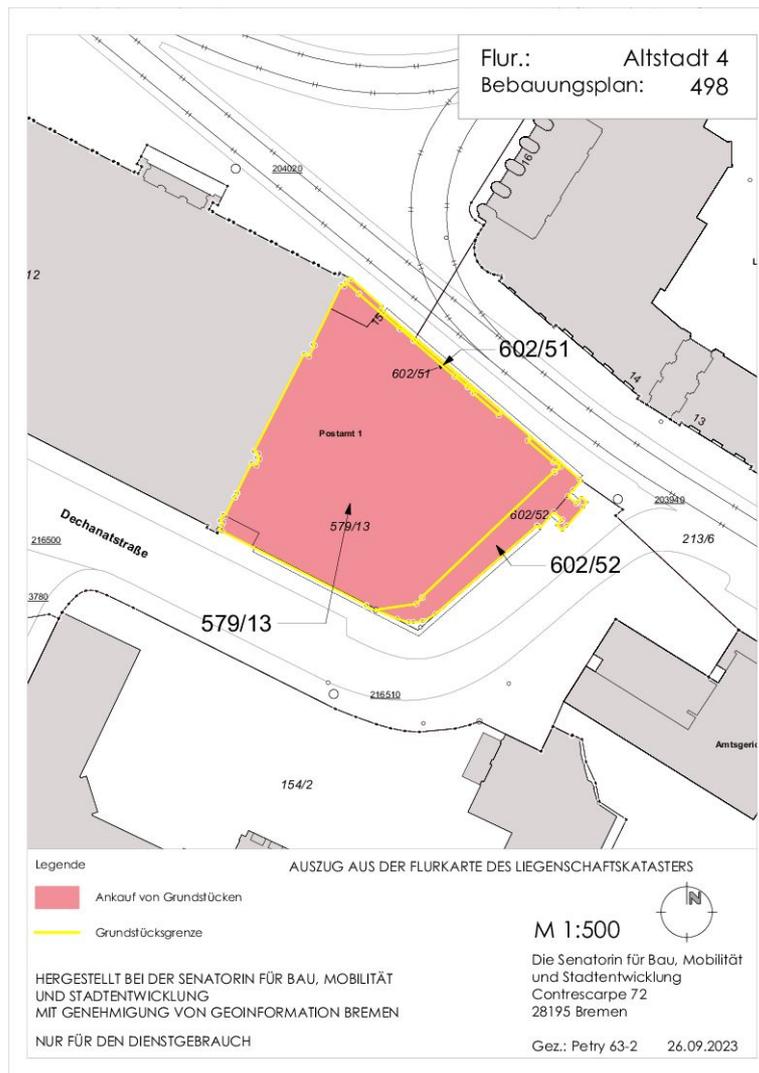
3.1 Grundstücksdaten

Adresse: Domsheide 15, 28195 Bremen

Grundbuch: a) Grundbuch von Bezirk Altstadt 4 Blatt 1014
Gemarkung Altstadt Flur IV Flurstücke 602/51 und 602/52

b) Grundbuch von Bezirk Altstadt 4 Blatt 673
Gemarkung Altstadt Flur 4 Flurstück 579/13

Grundstücksgröße: zu a) und b) insgesamt 1.262 m²



3.2 Gebäudeangaben:

Die Lieferung des Gebäudes an die Stadtgemeinde Bremen ist zum 01.12.2024 erfolgt. Die Stadtgemeinde Bremen hat nach Lieferung des Gebäudes untergeordnete Teile des Kellergeschosses, des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses, wie in den beigefügten Plänen rot dargestellt, an die Post zwecks Nutzung als Anlieferung der Postfachanlage, bis zum 30.11.2026 zurückvermietet.

Im Weiteren beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen, für den Zeitraum der weiteren Vergabe- und Planungsprozesse (Interessenbekundungsverfahren, Flächenvergabe, Architekturplanung etc.) das Gebäude zunächst einer Zwischennutzung zuzuführen.

Das Gebäude hat gemäß den anliegend beigefügten Grundrissplänen eine Nettfläche von 7.140,56 m² und eine BGF von 8.568,67 m², die sich insgesamt wie folgt aufteilt:

a) Tiefkellergeschoss (Ebene -1):

Das Tiefgeschoss hat eine Gesamtfläche von 857,36 m² und diente seinerzeit überwiegend als Luftschutzkeller, entsprechend sind auch im Tiefgeschoss kleinteilige Luftschutzräume dargestellt. Der Luftschutzkeller wird über ein Treppenhaus erreicht, der im Gebäude vorhandene Personen- und Lastenaufzug erreicht das Tiefgeschoss nicht.

b) Kellergeschoss Anlieferzone Post

Das Kellergeschoss hat eine Gesamtfläche von 1.063,02 m² und wird derzeit hauptsächlich als Anlieferzone für die Postzustellung genutzt. Es ist von der Dechanatstraße über eine kurze Rampe anfahrbar.

c) Erdgeschoss / Hochparterre:

Das Erdgeschoss hat eine Gesamtfläche von 982,24 m², davon 728,75 m² Hauptnutzfläche (Schalterhalle, Pausenräume der Post und der Postbank) und 253,49 m² Verkehrsfläche, Funktionsfläche und Nebennutzfläche (Flure, Personen- und Lastenaufzug, Abstellräume etc.). Das Erdgeschoss/Hochparterre liegt mit Ausnahme eines Foyerbereichs an der Domsheide ca. 1,80 m über dem Ge-

ländenebene. Das Foyer ist barrierefrei erreichbar und über Personenaufzüge sind die weiteren Flächen barrierefrei erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich keine WC-Anlagen, diese befinden sich erstmals im 1. OG.

d) 1. Obergeschoss:

Das 1. Obergeschoss hat eine Gesamtfläche von 1.087,48 m², davon 890,99 m² als Hauptnutzfläche (Großraumstruktur für die Postverteilung und den Zustellbereich) und 196,49 m² Verkehrsfläche, Funktionsflächen und Nebennutzflächen (WC, Flure, Personen- und Lastenaufzug, Treppenhaus etc.).

e) 2. Obergeschoss:

Das 2. Obergeschoss ist analog zum 1. Obergeschoss aufgeteilt und hat eine Gesamtfläche von 1087,03 m², davon 890,58 m² als Hauptnutzfläche (Großraumstruktur für die Briefverteilung) und 196,45 m² Verkehrsflächen, Funktionsfläche und Nebennutzflächen (WC, Flure, Personen- und Lastenaufzug, Treppenhaus etc.).

3. Obergeschoss:

Das 3. Obergeschoss hat eine Gesamtfläche von 1.061,82 m², davon 788,37 m² als Hauptnutzfläche (Ein- und Zwei-Personen-Büros, Sozialräume und einem größeren Raum von 342,46 m², der heute von der Post für den Zustellbereich genutzt wird) und 273,45 m² Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Nebennutzflächen (WC-Anlagen, Flure, Personen- und Lastenaufzug, Treppenhaus etc.).

4. Obergeschoss:

Das 4. Obergeschoss hat eine Gesamtfläche von 882,67 m², davon 632,91 m² als Hauptnutzfläche (Ein- und Zwei-Personen-Büros, ehemalige Kantine und Lehrküche) und 249,76 m² als Verkehrsflächen, Funktionsflächen und Nebennutzflächen (WC-Anlagen, Flure, Personen- und Lastenaufzug, Treppenhaus etc.).

5. Obergeschoss:

Das 5. Obergeschoss hat eine Gesamtfläche von 118,94 m² mit der Funktion Aufzugsraum.

Die Aufteilung der einzelnen Geschosse sowie des Keller- und Tiefgeschosses ergibt sich aus den diesem Exposé als Anlagen beigefügten Grundrissplänen, in denen die einzelnen Bezeichnungen und Raumgrößen, wie sie heute genutzt werden, dargestellt sind sowie aus dem Gebäudezustandsbericht der Firma MCE vom 11.11.2024, der ebenfalls diesem Exposé als Anlage beigefügt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäudetechnik und -versorgung derzeit über das Nachbargebäude der Katholischen Schule erfolgt. Das Treppenhaus im Mitteltrakt, welches dem Neubau zugeordnet ist, dient als zwingender zweiter Rettungsweg für den Altbau (Schule) und als Hauptrettungsweg für den Neubau. Hier ist ggf. künftig eine Anpassung des Gebäudes an der Domsheide 15 (siehe Baulasten) hinsichtlich der Gebäudetechnik erforderlich.

Baulasten:

In den Baulastenblättern 34862 und 34863 sind jeweils Vereinigungsbaulasten in Bezug auf fehlende Brandwände und Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Überwegungsrechte insbesondere als Flucht- und Rettungswege eingetragen. Der Text der Eintragungen ergibt sich aus den diesem Exposé als Anlagen beigefügten Baulastenblättern.

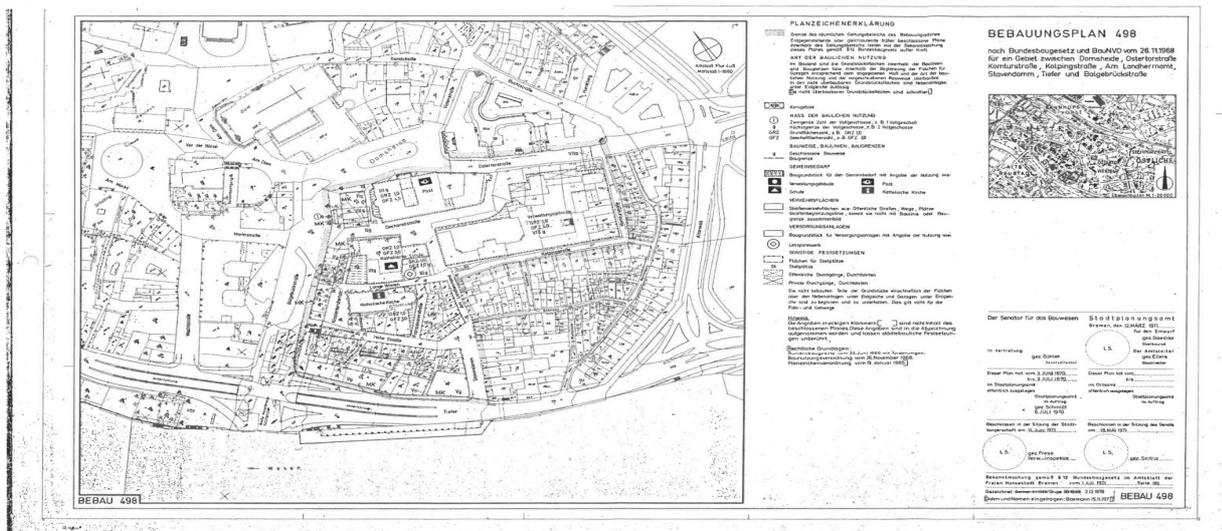
Denkmalschutz:

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in einer Stellungnahme vom 24.08.2023 mitgeteilt, dass der Erweiterungsbau von 1979 (Neubau) nicht unter Denkmalschutz steht. Das heute als Applikation am Erweiterungsbau sich befindende aus dem 16. Jahrhundert stammende Portal des Eschenhofes (Ausgang zur Dechanatstraße) steht unter Denkmalschutz und ist in dem der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege beigefügten Lageplan rot eingezeichnet. Die Stellungnahme ist diesem Exposé als Anlage beigefügt.

3.3 Planungsrecht

Für das Grundstück gilt der seit dem 01.07.1971 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 498. Die Art der baulichen Nutzung ist als **Baugrundstück für den Gemeinbedarf „Post“** festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 3 Vollgeschossen, geschlossener Bauweise einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 4,5 festgesetzt

Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks ist durch den zukünftigen Eigentümer in enger Abstimmung mit der Stadtplanung bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen zu prüfen. Sofern ein Gemeinwohlbezug der überwiegenden Art der Nutzung vorliegt, und eine gewerbliche Nutzung nur eine untergeordnete Rolle spielt, kann auf eine Änderung des Planungsrechts verzichtet werden.



3.4 Informationen zum Gebäude

Grundlagenermittlung Gebäude

- Ergebnisse der Gebäude-Zustands-Aufnahme der Firma MCE, Bremen, vom 11.11.2024
- Das Gebäude kann in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung sowohl umgebaut als auch unter Beachtung der Vorgaben in Ziffer 3.2 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.
- Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der B-Plan eine geringere Geschossigkeit festsetzt als zurzeit realisiert. Eine Befreiung müsste erneut geprüft werden, Zusagen zur Höhenentwicklung/ Geschossigkeit können erst anhand konkreter Planungen verbindlich getroffen werden.

4. Allgemeines zum Bewerbungsverfahren

4.1 Hinweise zum Bewerbungsverfahren

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadtgemeinde Bremen nach Durchführung dieses Verfahrens auf Basis der dann vorliegenden Projektideen entscheiden wird, ob das Grundstück in öffentlicher Trägerschaft genutzt werden oder ein Verkauf (ggf. in Erbpacht) an das geeignetste Angebot erfolgen soll. Die Stadtgemeinde Bremen ist nicht verpflichtet, an einen bestimmten Interessenten zu veräußern, sondern trifft die Entscheidung insbesondere unter Berücksichtigung der Nutzungsabsichten und städtebaulichen Belange. Hierbei haben insbesondere die Nutzungsabsichten des bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäudes einen hohen Stellenwert. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung, die nicht den Bestimmungen der VOL/VOB unterliegt. Die Stadtgemeinde Bremen handelt in diesem Bereich wie ein Privater und behält sich vor, das Grundstück im Anschluss an das Interessenbekundungsverfahren direkt zu vermarkten, sofern ein Konzept abgegeben wird, das zur Umsetzung gebracht werden soll.

Interessierten Bietenden wird angeboten, das Gebäude im Zeitraum vom **06.01.2025 bis zum 17.01.2025** nach Abstimmung eines Termins zu besichtigen. Termine sind mit den unter Ziffer 4.4 dieses Exposés genannten Kontaktpersonen unter den dort angegebenen Kontaktdaten abzustimmen.

- Termine:
1. Besichtigungstermine im Zeitraum vom **06.01.2025 bis 17.01.2025**.
 2. Abgabe Interessenbekundung bis **07.02.2025, 12.00 Uhr**.
 3. Prüfung der Interessenbekundungen bis **07.03.2025**.
 4. Information der Interessentinnen/Interessenten über das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens (im Anschluss).

4.2 Wertausgleich/Kaufpreis und Nutzungskonzept

GeoInformation Bremen hat in einer ersten groben Einschätzung die Höhe des Wertausgleichs bzw. des Kaufpreises für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude im aktuellen Zustand geschätzt auf € 5.500.000,00 bis 6.000.000,00. Dieser Wertrahmen

gilt vorbehaltlich einer späteren Überprüfung bei Vorlage eines konkreten Nutzungskonzepts.

Es wird im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens neben dem Angebot für den Wertausgleich bzw. Kaufpreis die Abgabe eines Nutzungskonzepts, incl. Aussagen darüber, ob das Gebäude umgenutzt oder abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll (Umbau-/Neubaukonzept), erwartet.

Städtischerseits besteht dabei das Ziel, dass die stadteigene Immobilie als Impulsprojekt einen positiven Beitrag zur Innenstadtentwicklung und -transformation leistet.

Im Rahmen der Strategieprozesse zur Innenstadtentwicklung wurde ein Prozess zur Weiterentwicklung des Zentrums in Gang gesetzt, mit einer Charta, die die Entwicklung der Innenstadt zu einem durchmischten, kleinteiligen, flexiblen, vernetzten, vielfältigen, jüngeren und inklusiven Ort zum Ziel hat. Neben dem klassischen Einzelhandel, der Gastronomie, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und dem Tourismus sollen zukünftig verstärkt auch Funktionen und Nutzungen von Kultur, Aufenthalt, Erlebnis, Wissenschaft, Bildung, Sport, urbaner Produktion und Wohnen die Innenstadt prägen. Die gewünschte Durchmischung kann dabei auch vertikal in einem Gebäude umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Lagegunst der Immobilie an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Viertel hat die Immobilie die Befähigung, als Impulsprojekt und Innovationstreiber zu fungieren, um die Innenstadt in ihrer Nutzungsmischung vielfältiger aufzustellen. In der Innenstadtstrategie ist hinsichtlich möglicher Nutzungsüberlegungen ausgeführt: „Die Entwicklung zusätzlicher Raumangebote für Akteurinnen/Akteure der Kreativwirtschaft, Kulturschaffende und Bildungs- und Kulturträger wird ein wichtiger Faktor für die Belebung im Centrum. Es braucht eine Ermöglichungskultur für Start-Ups, innovative Dienstleistungen, Clubs, New Work und lokales Kleingewerbe. Hierfür sind Experimentierflächen bereitzustellen und Akteurinnen und Akteure zu akti-

vieren“. Die „Innenstadt als Campus“ zu entwickeln, differenzierte Wohnungsangebote für verschiedene Zielgruppen zu schaffen, wissensorientierte Dienstleistungen zu stärken und hierbei auch Zwischennutzungen einzusetzen, sind weitere belebende Nutzungsüberlegungen, die in der Innenstadtstrategie genannt werden.

Die Immobilie liegt zudem unmittelbar an der „Kulturmeile“. Hierzu ist in der Innenstadtstrategie Centrum Bremen 2030+ ausgeführt: „Die wichtigste Verbindung aus dem Viertel zum Centrum prägt eine einmalige kulturelle Szenerie vom Theater am Goetheplatz, Gerhard-Marcks-Haus, Wilhelm Wagenfeld Haus, Kunsthalle Bremen über die Stadtbibliothek bis zum Konzerthaus Die Glocke und der Hochschule für Künste (Musik). Neben neuen verkehrlichen Qualitäten für Zufußgehende und Radfahrende liegt hier das Augenmerk darauf, die Meile noch stärker in das Umfeld der kulturellen Einrichtungen und Bildungsinstitutionen einzubetten“.

Zum „Justizviertel“ wird in der Innenstadtstrategie daher ergänzend betont: „Öffentliche Verwaltungsgebäude und Institutionen und Bildungseinrichtungen sind bis heute für das Justizviertel charaktergebend. Künftig tritt das Justizviertel mit seinem Umfeld stärker in Interaktion – Höfe und öffentliche Vorplätze öffnen sich mit Außen-gastronomie und Veranstaltungen. Die Hauptnutzungen im Justizviertel sind künftig neben der Justiz und Verwaltung auch Bildung, Arbeit, Kunst und Kultur“.

4.3. Leistungen der Bewerberin/des Bewerbers

Interessierte Bietende werden gebeten, ihre Einschätzung zur zeitlichen Realisierung einer Nachnutzung unter Berücksichtigung der baulichen Machbarkeit sowie ein grobes, skizzenhaftes Nutzungs- und Umbau-/Neubaukonzept abzugeben. Dabei sind vom Bietenden folgende Aussagen in der Interessenbekundung zu treffen:

- Zum generellen Interesse,
- zur Realisierungszeit incl. Kostenaufstellung (Bau und Betrieb),
- zum Umbau- oder Neubaukonzept,

- zum Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der grundsätzlichen baulichen Voraussetzungen auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen und sich daraus voraussichtlich ergebender Stadtentwicklungseffekte,
- zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Investorin/des Investors,
- zum Wertausgleich bzw. Kaufpreis.

In einem sich an das Interessenbekundungsverfahren ggf. anschließenden öffentlichen Ausschreibungsverfahren würden für die Vergabe des Grundstückes mit aufstehendem Gebäude (den Zuschlag) sowohl der Wertausgleich bzw. das Kaufpreisangebot als auch der Ziel- und Wirkungsbeitrag des dann vorzulegenden Nutzungskonzepts und Umbau-/Neubaukonzepts (Konzeptqualität, Konzeptvergabe) maßgeblich sein.

Für die Stadtgemeinde Bremen steht im Rahmen des sich ggf. anschließenden öffentlichen Ausschreibungsverfahrens ein überzeugendes Nutzungskonzept und Umbau-/Neubaukonzept im Vordergrund. Ziel ist es, für den Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien, die im Rahmen eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens benannt werden, die beste Lösung zu finden.

Bei Nutzung des Grundstücks durch ein Senatsressort ist das Grundstück gegen Wertausgleich in das zuständige Sondervermögen der Stadtgemeinde Bremen zu übertragen.

Interessierte Bietende sind hiermit aufgefordert, ihre Interessenbekundung in **2-facher Ausfertigung** bis zum **07. Februar 2025, 12.00 Uhr**, bei dem Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt), c/o WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Ansgaritorstraße 11, 28195 Bremen, einzureichen. Das Angebot ist schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„Interessenbekundung Verkauf Grundstück Domsheide 15“

einzureichen.

Hinsichtlich der Einreichung der Interessenbekundung in zweifacher Ausfertigung ist dieses **einmal** komplett ausgedruckt und die **zweite** Ausfertigung in digitaler Form auf einem USB-Stick gespeichert (Bitte auch hier die vollständige Übermittlung der Interessenbekundung beachten!) zu übersenden. Eine elektronische Angebotsübermittlung per E-Mail ist ausgeschlossen.

4.4. Ansprechpartner

Stadtgemeinde Bremen

c/o WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Ansgaritorstraße 11

28195 Bremen

Für Rückfragen stehen als Ansprechpartner

1. Herr Frank Flottau

Telefon: 0421/9600-578

E-Mail: frank.flottau@wfb-bremen.de

und

2. Frau Claudia Gernand

Telefon: 0421/9600-560

E-Mail: claudia.gernand@wfb-bremen.de

gerne zur Verfügung.

Anlagen:

Lageplan

B-Plan

Pläne Teilvermietung Postfachanlage

Baulastenblätter

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege

Grundrisspläne

Gebäudeansichten

Zusammenfassung Gebäudezustandsaufnahme durch die Firma MCE vom 11.11.2024

Strategie Centrum Bremen 2030+