

Mitteilung des Senats

vom 11. September 1906.

Verkauf von Areal am Holz- und Fabrikenhafen für Fabrikenzwecke.

Die Deputation für Häfen und Eisenbahnen hat über den in der Überschrift bezeichneten Gegenstand einen Bericht erstattet, den der Senat der Bürgerschaft mit dem Bemerkten, daß er seine Erklärung nachfolgen lassen wird, hierneben übersendet.

Bericht.

Anlage.

I.

Die neu gegründete hiesige Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft beabsichtigt eine Fabrikanlage zu errichten, in der mit dem rohen Kaffee ein Verfahren vorgenommen wird, durch welches ihm im gesundheitlichen Interesse das Koffein entzogen wird, und mit der zugleich eine Kaffeeerösterei verbunden werden soll. Die Gesellschaft hat für die Koffeinentziehung ein besonderes Patent erworben. Die zur Ausnutzung dieses Patents erforderlichen Apparate und Baulichkeiten sind nach ihrer Erklärung sehr kostspieliger Art. Das Kapital der Gesellschaft besteht in einer Millionen Mark Vorzugsaktien und 500 000 Mark Stammaktien.

Die Gesellschaft wünscht in Bremen ein für ihren Fabrikbetrieb geeignetes Areal zu erwerben und hat ein solches nach längerem Suchen am Holz- und Fabrikenhafen neben dem Grundstück, welches die Ölfabrik Großgerau vom Staate seinerzeit erworben hat, gefunden. Die fragliche Grundfläche, welche sich im Eigentum des Staates befindet, gehört zu demjenigen Areal, hinsichtlich dessen sich die Deputation im Jahre 1902 (Verhldgn. S. 549 flg., 574, 576) hat ermächtigen lassen, es zu Erbbaurecht zu vergeben. Die Gesellschaft erklärte jedoch, daß es ihr nicht möglich sei, auf einen Erbbaurechtsvertrag einzugehen, sie vielmehr den käuflichen Erwerb des Grundstücks verlangen müsse, da sie wegen starker anderweitiger Beanspruchung des ihr zur Verfügung stehenden Kapitals und wegen der Höhe der Werte der baulichen Anlagen, die sie zu errichten gedenke, sowie wegen der besonderen Art derselben darauf angewiesen sei, eine uneingeschränkte Verfügung über das Grundstück behufs Aufnahme hypothekarischer Anleihen zu haben. Da die Gesellschaft bei dieser Erklärung auch im weiteren Verlaufe der mit der Deputation gepflogenen Verhandlungen verblieb, die Deputation aber im Interesse von Bremens Handel und Schifffahrt ein erhebliches Gewicht darauf legen zu müssen glaubte, das geplante, voraussichtlich für unseren Verkehr sehr bedeutende und entwicklungsfähige Unternehmen dauernd hier zu fesseln, hat die Deputation sich veranlaßt gesehen, dem Verlangen zu entsprechen und mit der Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft unter Vorbehalt der Genehmigung von Senat und Bürgerschaft den anliegenden Kaufvertrag abgeschlossen. Zur Erläuterung wird folgendes bemerkt:

Die genaue Lage und Größe des fraglichen Areals ergibt sich aus dem diesem Bericht beigelegten Lageplane, in dem dasselbe mit a b c d bezeichnet ist. ^{Unteranlage 2.} Danach soll im unmittelbaren Anschluß an das gegenwärtig bereits der Ölfabrik Großgerau gehörige Grundstück zunächst eine 30 m breite Fläche für diese reserviert werden. Hierüber wird unter II dieses Berichts das Nähere gesagt werden. Alsdann folgt eine in einer Breite von 12 m projektierte Straße, welche das Areal der Ölfabrik Großgerau von dem für die Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft bestimmten Terrain trennt, und über die unter III das Erforderliche gesagt werden wird.

An diese Straße stößt das an die letztgenannte Gesellschaft zu verkaufende Areal in einer Breite von rund 45 m und in einer Tiefe von durchschnittlich 145 m. Die im Kaufvertrage angenommene Tiefe von rund 135 m hat im Laufe der weiteren Verhandlungen mit der Gesellschaft dadurch eine Steigerung erfahren, daß dieselbe die projektierten Gleisanlagen mit Rücksicht auf den Wert ihrer Waren auf ihrem abgeschlossenen Fabrikhofe zu haben wünscht, was auch im Interesse des Eisenbahnbetriebs empfehlenswert ist. Die Überweisung des Areals erfolgt unter denselben Bedingungen, wie sie den übrigen Anliegern des Holz- und Fabrikenhafens gestellt worden sind. Der Kaufpreis von 24 M. für das Quadratmeter ist in Anlehnung an die Preise der früher am Holz- und Fabrikenhafen staatsseitig verkauften Grundstücke (zuletzt an die Ölfabrik Großgerau im Jahre 1900 für das Quadratmeter durchschnittlich 16½ M.) unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Wertsteigerung und des bislang erfolgten Zinsverlustes ermittelt worden und muß als angemessen bezeichnet werden. Bei diesem Preise ist in gleicher Weise, wie dies bei den bisherigen Anliegern erfolgt ist, das Ausgangs- und Bbauungsrecht nach der Ladestraße am Holz- und Fabrikenhafen mit in Rechnung gezogen worden.

Unter Nr. 5 des Kaufvertrages ist der Käuferin ein Ankaufsrecht auf die angrenzenden 55 m (vergleiche den Lageplan Unteranlage 2, in dem die Fläche mit a, d, e, f bezeichnet ist) bis zum 31. Dezember 1909 mit der Maßgabe eingeräumt worden, daß der Preis alsdann mit der Deputation zu vereinbaren ist. Diese auf den Wunsch der Käuferin aufgenommene Bestimmung erschien der Deputation um so mehr als unbedenklich, als im zweiten Absätze der Nr. 5 Vorsorge getroffen ist, daß die Käuferin zu inzwischen etwa erfolgenden Offerten von anderer Seite auf dieses Areal alsbald Stellung nehmen muß, widrigenfalls ihr Ankaufsrecht erlischt.

Der Kaufpreis, welchen die Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft für das von ihr schon jetzt fest zu erwerbende Areal zu bezahlen hat, beträgt unter Berücksichtigung der genaueren Flächenangaben, wie sie die Unteranlage 2 ergibt, etwa 155 000 M.

II.

Schon in dem Berichte der Deputation vom 15. März 1900 (Mitteilung des Senats Seite 195) ist ausgeführt worden, daß es sich empfehle, für die Ölfabrik Großgerau in Hinblick auf eine etwaige künftige Vergrößerung derselben einen 30 m breiten Streifen Land im Anschluß an das ihr bereits gehörige Areal für späteren Erwerb zu reservieren. Dies ist denn auch geschehen. Die genannte Fabrik hat seit dem 1. April vor. J. 2/3 dieses Streifens zu 95 Pf. für das Quadratmeter auf 10 Jahre gemietet. Sie hat sich nunmehr bereit erklärt, die ganze Fläche von 30 m Breite und durchschnittlich 135 m Tiefe (vergleiche den Lageplan Unteranlage 2, in dem sie mit g, h, i, k bezeichnet ist) zu demselben Preise vom 1. Oktober ab auf 10 Jahre zu mieten mit der Verpflichtung, nach Ablauf dieser Zeit das Gelände zum Preise von 24 M. für das Quadratmeter zu kaufen, während ihr die Berechtigung zustehen soll, schon innerhalb dieses Zeitraums es zu diesem Preise zu übernehmen. Die Deputation hält ein dahin zielendes Abkommen für zweckmäßig, indem durch die bis zu dem definitiven Ankaufe zu zahlende Miete von 95 Pf. für das Quadratmeter eine ausreichende Verzinsung des demnächstigen Kaufpreises, welcher im ganzen rund 97 000 M. beträgt, eintritt.

III.

Durch den mit der Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft abgeschlossenen Kaufvertrag wird eine Verlängerung der Ladestraße am Hafen um 74 m (im Lageplan mit n o bezeichnet) erforderlich, deren Kosten auf 13 000 M. zu veranschlagen sind. Für diese Kosten erhält der Staat nach dem unter I Gesagten keinen Ersatz.

Die beiden Gesellschaften wünschen ferner die Anlage der zwischen ihren beiden Fabriken herlaufenden, auf 12 m Breite projektierten Querstraße, deren Kosten rund 24 000 M. betragen. Sie sind bereit, das Ausgangsrecht nach dieser Straße zu erwerben gegen Erstattung der gesetzlichen Beiträge für Pflasterung und

Kanalisation, wogegen die Grunderwerbskosten der Straße nicht mit in Betracht kommen, da sie bei der Ermittlung der Kaufpreise, welche die Gesellschaften für die von ihnen zu erwerbenden Grundstücke zu zahlen haben, schon mit berücksichtigt worden sind. Hiernach belaufen sich die dem Staate zu erstattenden Beiträge für die Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft auf rund 8740 M., für die Ölfabrik Großgerau auf 8100 M., so daß von den staatsseitig für die Straße auszugebenden 24 000 M. im ganzen 16 840 M. ersetzt werden.

Endlich beantragt die Ölfabrik Großgerau die Verlängerung der hinter ihrem Grundstücke herlaufenden Parallelstraße um 52 m (im Lageplan mit I m bezeichnet), indem sie bereit ist, das Ausgangsrecht hierfür in der gleichen Weise zu erwerben. Die Straßenkosten betragen hierfür 8600 M., wovon 2580 M. für das Ausgangsrecht von der Ölfabrik zu erstatten sind.

Im ganzen fallen dem Staate hiernach 45 600 M. an Straßenbaukosten zur Last, wovon ihm 19 420 M. sofort wieder ersetzt werden.

Nach vorstehendem beantragt die Deputation:

- 1) dem mit der Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft abgeschlossenen Kaufvertrage (Unteranlage 1), dessen Annahme auch seitens der Handelskammer empfohlen wird, die vorbehaltene Genehmigung mit der Maßgabe zu erteilen, daß die Deputation die Befugnis erhält, den genaueren Umfang des abzutretenden Areals nach ihrem Ermessen zu bestimmen,
- 2) sie zu ermächtigen, mit der Ölfabrik Großgerau ein Abkommen, wie es unter II skizziert ist, abzuschließen,
- 3) für Straßenbaukosten die unter III näher begründeten erforderlichen 45 600 M. auf den Fonds „Erweiterungsbauten“ zu bewilligen.

Bremen, den 11. September 1906.

Die Deputation für Häfen und Eisenbahnen.

(gez.) **Barthansen.**

(gez.) **Arug.**

Kaufvertrag.

Unteranlage 1.

Zwischen dem Bremischen Staat, vertreten durch die Deputation für Häfen und Eisenbahnen, als Verkäufer einerseits, und der Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft Bremen, als Käuferin andererseits, ist unter dem Vorbehalte der bis zum 1. Oktober 1906 inkl. einzuholenden Genehmigung von Senat und Bürgerschaft der folgende Verkauf und Kauf verabredet und abgeschlossen worden.

1) Der Staat verkauft an die genannte Gesellschaft ein in hiesiger Vorstadt am Holz- und Fabrikhafen belegenes Areal, welches im S. O. an die das Terrain der Ölfabrik Großgerau-Bremen später abschließende noch anzulegende Längsstraße grenzt.

Die Breite des Areals soll rund 45 m, die Tiefe rund 135 m betragen.

Die genaue Feststellung der Grenzen wie auch die Berechnung des Flächeninhalts soll durch das Katasteramt erfolgen, nach vorheriger Befragung der Deputation für Häfen und Eisenbahnen.

Das Areal wird verkauft mit allem, was rechtlich dazu gehört, mit allen Lasten und Berechtigkeiten mit freiem Ausgangs- und Bebauungsrecht nach der zum Holz- und Fabrikhafen hin belegenen Ladestraße.

Der Gesellschaft wird gegen die üblichen, den anderen Anliegern auferlegten Bedingungen gestattet, an diesem Hafen zu löschen und zu laden und die hierfür erforderlichen Anlagen auf der Hafensböschung zu schaffen.

2) Die Lieferung des verkauften Areal's an die Käuferin erfolgt sofort nach Genehmigung des Verkaufes durch Senat und Bürgerschaft.

Vom Lieferungstage an gehen alle Lasten und Abgaben auf die Käuferin über.

3) Der Kaufpreis beträgt für jedes Quadratmeter der sich ergebenden Fläche 24 M., schreibe vierundzwanzig Mark, welcher bei der Auflassung bezahlt wird.

4) Alle durch diesen Verkauf und Kauf entstehenden Kosten, als 2 % Staatsabgabe, 1 % Courtage, Notariats- und Gerichtskosten zc. werden gemeinschaftlich von jeder Seite zur Hälfte getragen.

5) Der Käuferin wird bis zum 31. Dezember 1909 das Ankaufsrecht auf die angrenzenden 55 m Front in der Tiefe des Areal's eingeräumt zu einem alsdann mit der Deputation für Häfen und Eisenbahnen zu vereinbarenden Preise.

Sollte jedoch auf dieses Areal eine anderweitige Kauf- oder Erbbauofferte vor dem 31. Dezember 1909 erfolgen, so soll die Käuferin gehalten sein, innerhalb vierzehn Tagen nach einer ihr gemachten mit einer Angabe der wesentlichsten Bedingungen der Offerte verbundenen schriftlichen Mitteilung sich schriftlich zu erklären, ob sie von dem ihr eingeräumten Ankaufsrecht Gebrauch machen will. Geschieht dies innerhalb dieser Frist nicht, so soll das Ankaufsrecht als erloschen gelten.

Abgeschlossen Bremen, den 30 Juli 1906.

durch:

Edzard & Michaelis.

Genehmigt:

Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft.

(gez.) **Johs. Surmann.** (gez.) **A. Wimmer.**

Der Aufsichtsrat:

(gez.) **C. H. Cremer,**
Vorsteher.

Die Deputation für Häfen und Eisenbahnen.

(gez.) **Barthausen.** (gez.) **Arug.**

Die Unterzeichneten bevollmächtigen den Bureauvorsteher Dohm einen diesen Vereinbarungen entsprechenden Vertrag vor der Regierungskanzlei abzuschließen, indem sie ihm ausdrücklich gestatten, dabei als Vertreter beider Teile zu handeln.

Bremen, den 30. Juli 1906.

Die Deputation für Häfen
und Eisenbahnen.

(gez.) **Barthausen.** (gez.) **Arug.**

Kaffee-Handels-Aktiengesellschaft.

(gez.) **Johs. Surmann.**

(gez.) **A. Wimmer.**

Der Aufsichtsrat:

(gez.) **C. H. Cremer,**
Vorsteher.