

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Vorlage Nr. 19/443-S
für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 15.11.2017

und

Vorlage Nr. 19/341-S
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 30.11.2017

Entwicklung des Kellogg's-Gelände in der Überseestadt (Letter of Intent)

A. Problem

Die Entwicklung der Südseite des Europahafens ist ein Schwerpunktprojekt für die weitere Entwicklung der Überseestadt. Mit der Aufgabe der Cerealien-Produktion an diesem Standort besteht die Möglichkeit, das insgesamt ca. 41,5 ha große Gebiet, das gekennzeichnet ist durch eine außerordentliche Lagegunst, die sich aus der Wasserlage zwischen Europahafen und Weser und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt ergibt, zeitnah zu entwickeln. Hierfür sind die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

B. Lösung

Bremen und Kellogg's verfolgen gemeinsam das Ziel, eine abgestimmte und zukunftsfähige Projektentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zu ermöglichen, die städtebaulich und wirtschaftlich eine nachhaltige Lösung für beide Seiten darstellt. Um dieses Ziel zu erreichen, haben die Parteien vereinbart, bis zum 31.05.2018 einen städtebaulichen Vertrag für die Entwicklung des Grundstückes zu schließen und die für die Entwicklung erforderlichen Maßnahmen gemeinsam umzusetzen. Diese gemeinsame Zielsetzung wird durch den anliegenden Letter of Intent (LoI) bekräftigt.

Mit der in Anlage 1 beigefügten Vorlage hat der Senat am 30.10.2017 den Inhalt des LoI zur Kenntnis genommen und Bürgermeister Dr. Sieling gebeten, den LoI für die Freie Hansestadt Bremen zu unterzeichnen. Die Unterzeichnung ist am 30.10.2017 erfolgt.

Ferner hat der Senat den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (SWAH) und den Senator für Umwelt, Bau (SUBV) gebeten, die Senatsvorlage den Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zur Kenntnisnahme vorzulegen.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Siehe hierzu beigefügte Senatsvorlage (inkl. LoI) in Anlage 1.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschlussvorschlag

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt die in Anlage 1 zur Entwicklung des Kellogg's-Geländes in der Überseestadt am 30.10.2017 beschlossene Senatsvorlage sowie den unterzeichneten Letter of Intent zur Kenntnis.

2. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt die in Anlage 1 zur Entwicklung des Kellogg's-Geländes in der Überseestadt am 30.10.2017 beschlossene Senatsvorlage sowie den unterzeichneten Letter of Intent zur Kenntnis.

ANLAGE 1

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

27.10.2017

Dr. Ing. Kühling

361 - 8854

Vorlage für das Umlaufverfahren des Senats am 30.10.2017

Entwicklung Kellogg's-Gelände

Letter of Intent (LOI)

A. Problem

Am 10.10.2016 teilte die Kellogg Manufacturing GmbH & Co. KG mit, dass sie nach über 50 Jahren gewerblicher Nutzung ihre Produktion am Standort Bremen aufgeben will. Die Beendigung des Betriebs ist in 2018 zu erwarten. Für das Hochregallager als Distributionszentrum für Kellogg-Produkte ist von einer auf wenige Jahre begrenzten Weiternutzung auszugehen. Das Unternehmen strebt einen kurzfristigen Verkauf der gesamten Betriebsflächen an.

Mit der Entscheidung zum Flächenverkauf ergeben sich für die Kellogg's-Fläche selbst, aber auch für die gesamte südliche Seite des Europahafens, die als Halbinsel durch den Europahafen im Nordosten, die Weser im Südwesten sowie die jetzige Kelloggs-Betriebsfläche im Südosten begrenzt wird, bedeutende Entwicklungspotenziale (vgl. Abb. 1).

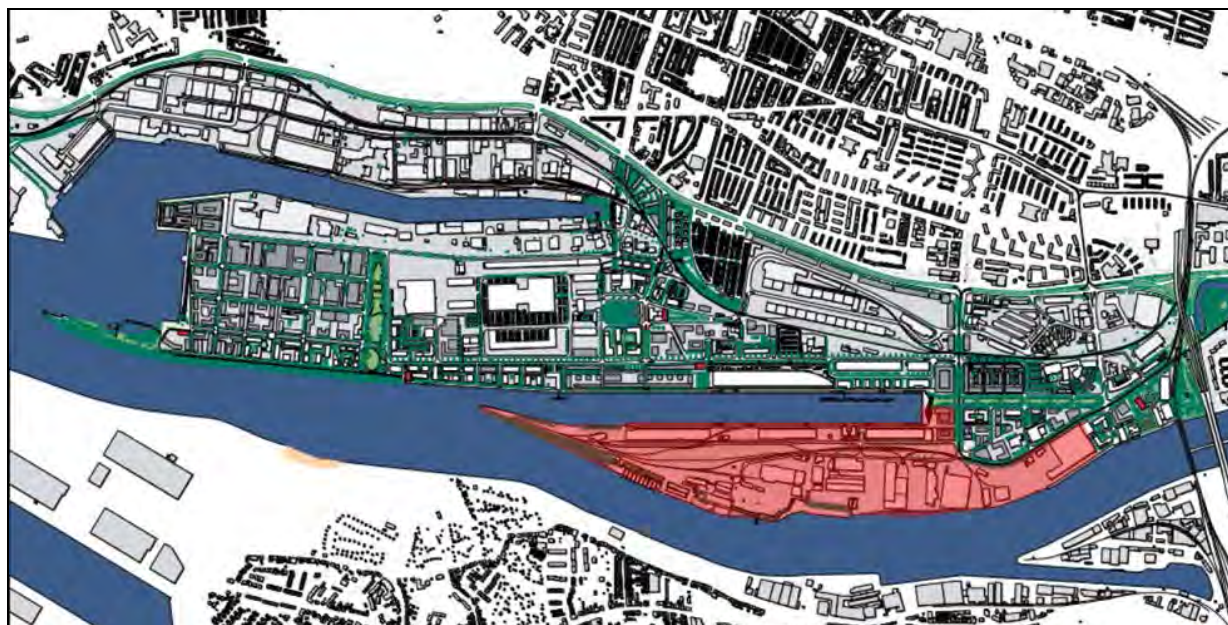


Abb. 1: Südseite Europahafen - Gebietsabgrenzung

Das Gebiet des südlichen Europahafens umfasst eine Fläche von ca. 41,5 ha und ist

gekennzeichnet durch eine außerordentliche Lagegunst, die sich nicht nur durch die Wasserlage zwischen Europahafen und Weser, sondern auch durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt ergibt.

Die historische Entwicklungschance, die sich mit der Aufgabe der Cerealien-Produktion an diesem Standort für die Weiterentwicklung der Überseestadt zeigt, wurde in einer gemeinsamen Deputationssitzung der städtischen Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 07.06.2017 bekräftigt.

In diesem Zusammenhang wurde auch auf die hohen Anforderungen verwiesen, die u.a. mit den Aspekten der Altlastensanierung, der Ansiedlung sozialer Infrastrukturen, der Entwicklung eines neuen Erschließungskonzeptes, der Anpassung des Hochwasserschutzes, der Freiraumplanung und den Belangen der ansässigen Unternehmen im Rahmen einer Planung verbunden sind. Entsprechend wurde in den Deputationen die Notwendigkeit betont,

- ein städtebauliches Konzept für die gesamte Südseite des Europahafens zu entwickeln, um die Interessen der Stadt durch entsprechende planerische Vorgaben zu sichern und
- die weiteren Planungen möglichst im Einvernehmen mit den ansässigen Unternehmen zu entwickeln und nachfolgend umzusetzen.

Zudem wurde aufgezeigt, welche weiteren strategischen Verfahrensschritte zur Entwicklung der Südseite des Europahafens angezeigt sind. Insbesondere wurde beschlossen, dass die damals bereits laufenden Ankaufsverhandlungen der WFB mit Kellogg's weitergeführt und spätestens bis Ende 2017 abgeschlossen werden sollen.

Mit dieser Zielsetzung sollte u.a. verhindert werden, dass sogenannte „Filetgrundstücke“ aus dem Kellogg's-Grundstück herausgelöst und vorab veräußert werden und möglicherweise die aufgrund der Lage, Erschließungs- und Sanierungserfordernisse nur schwerer entwickelbaren Grundstücke nicht oder nur verzögert in eine gewünschte städtebauliche Entwicklung einbezogen werden.

B. Lösung

Auf der Grundlage der Beschlusslage der gemeinsamen Deputationssitzung am 07.06.2017 wurden durch den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und die WFB die Verhandlungen mit dem Unternehmen Kellogg's weitergeführt.

Im Rahmen der Verhandlungen wurde deutlich, dass die unternehmensinterne Grundstücksbewertung durch Kellogg's gegenüber der Werteinschätzung durch Geoinformation Bremen von einem deutlich höheren Grundstückswert ausgeht. Zudem hat Kellogg's das Interesse an einer sehr kurzfristigen Vermarktung des Grundstückes geäußert. Daher sind vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der WFB gemeinsam mit Kellogg's alternative Entwicklungsoptionen geprüft worden.

Als Lösungsoption wurde herausgearbeitet, dass die Entwicklung des Kellogg's-Grundstückes gemeinsam mit dem Unternehmen oder im Einvernehmen mit Bremen

durch einen Dritten erfolgen kann, wenn die Projektentwicklung auf der Grundlage abgestimmter und rechtlich fixierter Zielsetzungen erfolgt. Dies kann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Bremen und Kellogg's verfolgen daher gemeinsam das Ziel, eine abgestimmte und zukunftsfähige Projektentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zu ermöglichen, die städtebaulich und wirtschaftlich eine nachhaltige Lösung für beide Seiten darstellt. Um dieses Ziel zu erreichen, beabsichtigen die Parteien bis zum 31.05.2018 einen städtebaulichen Vertrag für die Entwicklung des Grundstückes zu schließen und die für die Entwicklung erforderlichen Maßnahmen gemeinsam umzusetzen. Diese gemeinsame Zielsetzung soll durch den anliegenden Letter of Intent (LOI, vgl. Anlage 1) durch die Stadtgemeinde Bremen und die Kellogg Manufacturing GmbH & Co. KG, bekräftigt werden.

Dieser LOI soll am 30.10.2017 vertretend für die Stadtgemeinde durch Bürgermeister Sieling und vertretend für Kellogg's von Roger Nesti, Director International Real Estate, unterzeichnet werden.

Auf der Grundlage des anliegenden LOI sollen in dem städtebaulichen Vertrag u.a. konkretisierende Festlegungen zu gemeinsamen Zielen, dem vorgesehenen Planungsverlauf und zu einer zu vereinbarenden Kostenträgerschaft getroffen werden. Gleichzeitig werden Regelungen vereinbart, die im Falle eines Scheiterns des Projektes dazu führen, dass Bremen das Grundstück zum planungsunbeeinflussten Wert erwerben kann.

Dieses Vorgehen eröffnet die Option einer kurzfristigen geordneten Entwicklung des Areals bei gleichzeitiger Reduzierung der Risiken für die Stadtgemeinde Bremen. Im Kontext einer abgestimmten Flächenentwicklung für die gesamte Südseite des Europahafens bietet sich mit dem Kellogg's Grundstück die Option, mit konkreten Projekten zeitnah in die Gesamtentwicklung einzusteigen, ohne die weitere Entwicklung der Gesamtfläche negativ vorzubestimmen oder zu gefährden.

Kellogg's hat gegenüber Bremen mitgeteilt, dass derzeit Verhandlungen mit der WPD AG als möglichen Käufer der Flächen geführt werden. Die WPD AG verfügt nach Angaben des Unternehmens Kellogg's bereits über ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht für Teile der Fläche. Der LOI sieht vor, dass Bremen die WPD AG oder eines ihrer Tochterunternehmen als einen potentiellen Käufer anerkennt. Für den Verkauf an einen sonstigen „Dritten“ ist das Einvernehmen mit Bremen auf der Grundlage abgestimmter Projektentwicklungsziele erforderlich. In beiden Fällen kann nach dem LOI ein Kaufvertrag mit einem Dritten erst nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages wirksam werden.

Kellogg's ist bekannt, dass die Eckpunkte dieses LOI unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien der Freien Hansestadt Bremen stehen.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Kellogg´s verpflichtet sich in dem LOI zu einer Kostenübernahme der Projektentwicklungskosten. Dies schließt die anteiligen Planungskosten ebenso ein, wie die Erschließungskosten. Da Bremen in diesem Fall kein Flächeneigentümer wäre, verbleiben die Grundstückserlöse beim Eigentümer. Eine mit Bremen abgestimmte Projektentwicklung durch Kellogg´s oder einen Dritten auf der Grundlage des LOI bietet daher für Bremen die Chance, die Flächenentwicklung ohne die genannten Aufwendungen durchzuführen.

Mit der Unterzeichnung des LOI´s sind für die Freie Hansestadt Bremen keine finanziellen Verpflichtungen verbunden. Sofern der vorgesehene städtebauliche Vertrag nicht abgeschlossen wird, ist im LOI als gemeinsames Ziel formuliert, dass die Parteien einen Kaufvertrag über den Erwerb des Grundstückes bis Ende 2018 abschließen wollen. Hierbei wird im LOI geregelt, dass in diesem Fall Bremen eine Kaufoption zum planungsunbeeinflussten Wert in Höhe von ca. 20 Mio. € erhält. Dann müsste gemäß § 64 Landeshaushaltsordnung vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen eine Wertermittlung in Form eines von der Kataster- und Vermessungsverwaltung oder vom Gutachterausschuss nach den Standards der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellten aktuellen Wertgutachtens vorgelegt werden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Vorlage nicht verbunden.

Der in der Vorlage beschriebene Prozess zur Entwicklung des Kellogg´s-Grundstückes in der Überseestadt richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen. Im Rahmen der konkreten Planungsaufgaben sind Gender-Aspekte konkret einzubeziehen und zu berücksichtigen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Senatsvorlage ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Finanzen und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Es ist vorgesehen, gemeinsam und in Abstimmung mit dem Unternehmen Kellogg´s nach Unterzeichnung des LOI die Öffentlichkeit zu informieren.

Die Senatsvorlage kann nach Beschlussfassung nicht über das zentrale elektronische Informationsregister veröffentlicht werden, da sie unternehmensbezogene Daten enthält, die nicht für eine Veröffentlichung geeignet sind.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat nimmt die Inhalte des Lol und die Absicht der kurzfristigen Unterzeichnung zur Kenntnis.

2. Der Senat bittet Bürgermeister Dr. Sieling, den anliegenden LOI (Anlage 1) zur „Entwicklung des Kellogg´s-Areals in der Überseestadt“ für die Freie Hansestadt Bremen am 30.10.2017 zu unterzeichnen.
3. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Vorlage der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Anlage 1 der Senatsvorlage



Kellogg's

Letter of Intent

zwischen der

Stadtgemeinde Bremen

(nachfolgend „Bremen“ genannt)

und der

Kellogg Manufacturing GmbH & Co. KG

(nachfolgend „Kellogg's“ genannt)

(nachfolgend gemeinsam „Parteien“ genannt)

zur

„Entwicklung des Kellogg's-Areals in der
Überseestadt“

Nach über 50 Jahren erfolgreicher gewerblicher Nutzung soll das Gelände des Kellogg's-Areals (nachfolgend „Grundstück“ genannt) in der Bremer Überseestadt als Teil des Gesamtareals südlicher Europahafen zu einem neuen lebendigen

Letter of Intent

between

Municipality Bremen

(hereinafter referred to as “Bremen”)

and

Kellogg Manufacturing GmbH & Co. KG

(hereinafter referred to as “Kellogg's”)

(hereinafter jointly referred to as “Parties”)

Concerning the

“Development of the Kellogg's area in Über-
seestadt”

After 50 years of successful commercial use, the premises of the Kellogg's area (hereinafter referred to as “Property”) in Bremer Überseestadt are to be further developed as part of the total area Europahafen Süd to form a new, lively, urban district with

und urbanen Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbenutzung weiterentwickelt werden. Die nähere Beschreibung des Grundstücks ist in **Anlage 1** dieses LOI dargestellt.

Bremen und Kellogg's verfolgen gemeinsam das Ziel, eine abgestimmte zukunftsfähige Projektentwicklung zu ermöglichen, die städtebaulich und wirtschaftlich eine nachhaltige Lösung für beide Seiten darstellt. Um dieses Ziel zu erreichen, beabsichtigen die Parteien auf der Basis der im Folgenden dargestellten Eckpunkte einen städtebaulichen Vertrag für die Entwicklung des Grundstückes zu schließen und die für die Entwicklung erforderlichen Maßnahmen gemeinsam umzusetzen:

Gemeinsame Ziele

- Kellogg's und Bremen beabsichtigen, die grundsätzlichen Regelungen für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks in der Überseestadt in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen. Hierdurch wird ein einheitliches Verständnis über das weitere Vorgehen und eine abgestimmte Zeitplanung (Meilensteine) definiert, mit der die Bauleitplanung vorbereitet wird, um die städtebauliche Weiterentwicklung des Grundstücks (u.a. mit einer Wohnnutzung) rechtssicher zu planen und zu realisieren.
- Die Parteien stimmen darin überein, dass eine Weiterveräußerung des Grundstücks von Kellogg's an einen Dritten vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags nur im Einvernehmen mit Bremen erfolgen kann. In diesem Kaufvertrag zwischen Kellogg's und dem Dritten soll eine Regelung aufgenommen werden, dass dieser Dritte in die abgestimmten Regelungen des städtebaulichen Vertrags eintritt bzw. die hieraus erwachsenden Verpflichtungen von Kellogg's vollständig und schuldbefreiend übernimmt.
- Kellogg's ist bekannt, dass die Eckpunkte

residential and commercial use. A more detailed description of the Property is shown in **Appendix 1** of this LOI.

Bremen and Kellogg's jointly pursue the goal of providing coordinated, sustainable project development that, from an urban development as well as commercial aspect, is a maintainable solution for both sides. In order to achieve this goal, the Parties, based on the key points shown below, intend to conclude an urban development agreement for the development of the Property, and to jointly implement the measures required for the development:

Mutual goals

- Kellogg's and Bremen intend to specify the basic provisions for the future development of the Property in Überseestadt in an urban development agreement. This is to define a uniform understanding of further proceedings as well as a coordinated schedule (milestones), which will be used for urban land-use planning, which in turn will allow the legally secure planning and realization of the continued urban development of the Property (among other things with residential use).
- The Parties agree that a resale of the Property from Kellogg's to a third party may take place prior to the conclusion of the urban development agreement only with Bremen's consent. This purchase agreement between Kellogg's and the third party is to include a regulation to the fact that this third party enters into the negotiated provisions of the urban development agreement or fully and with indemnifying effect accepts Kellogg's obligations arising therefrom.
- Kellogg's is aware that the cornerstones of

dieses LOI unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien der Freien Hansestadt Bremen stehen.

this LOI are subject to the approval of the committees of the Free Hanseatic City of Bremen.

Planungsablauf

- Für den Entwicklungsprozess sind drei Planungsschritte vorgesehen, die die Grundlage für die Schaffung neuen Planungsrechtes bilden:

1. Vorstudie im Sinne einer Mehrfachbeauftragung (5 Büros) zur vergleichenden Beurteilung möglicher Entwicklungen, zunächst bezogen auf die Gesamtfläche Europahafen Süd, und anschließende Vertiefung von 3 ausgewählten Entwürfen beschränkt auf das Grundstück.

2. Rahmenplanung oder Masterplan für die Gesamtfläche Europahafen Süd zwischen dem Europahafen und der Weser unter Einbeziehung des Grundstücks.

3. Quartiersplanung als qualifizierte städtebauliche Konzeption für das Grundstück. Mit dieser Konzeptionierung kann bereits zeitlich überschneidend begonnen werden, wenn die Grundzüge der Rahmenplanung feststehen.

Ziel der Vorstudien (Ziff. 1) ist es zu erreichen, dass der städtebauliche Vertrag spätestens bis zum 31.05.2018 abgeschlossen werden kann, da die Beauftragung der Planungsschritte 2 und 3 vergaberechtlich mehr Zeit benötigen wird. Etwai-ge mögliche Auswirkungen des Masterplans auf den städtebaulichen Vertrag wird Bremen kurzfristig nach Kenntnis dieser möglichen Auswirkung mit Kellogg's besprechen, um den Abschluss des städtebaulichen Vertrags

Planning process

- Three planning steps are intended for the development process, which will form the foundation for the creation of a new planning law:

1. Preliminary study within the meaning of a multi-party commissioning (5 offices) for a comparison evaluation of possible developments, initially relating to the total area Europahafen Süd and subsequently a specification of three selected drafts limited to the property.

2. Master plan for the overall area Europahafen Süd between Europahafen and the river Weser, including the Property.

3. District planning as a qualified urban concept for the Property. The start of this concept may overlap chronologically once the essential features of the master plan have been determined.

The objective of the preliminary studies (section 1) is that the urban development agreement can be concluded no later than 31 May 2018, because the commissioning of steps 2 and 3 of the planning process will require more time under German Public Procurement Law. Bremen will discuss possible effects of the masterplan on the urban development agreement with Kellogg's shortly after gaining knowledge of such, so as to prevent a delay of the conclusion of the urban development agreement. The Parties in this regard intend to coordinate the planning closely with each other during the development of the urban development agreement, which will not involve any opposing measures for the Property with relevance for planning or

nicht zu verzögern. Die Parteien beabsichtigen insoweit eine untereinander eng abgestimmte Planung, die während der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags keine entgegenstehenden planungs- und grundstücksrelevanten Maßnahmen für das Grundstück, insbesondere keine Veränderungssperre, keine Vorkaufsrechtssatzung und/oder die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165ff. BauGB vorsieht. Vorgaben für die insoweit zuständigen parlamentarischen Gremien sind damit nicht verbunden.

- Die hierbei erzielten Planungsergebnisse werden gemeinsam anerkannt und zur Grundlage der konkreten Bauleitplanung gemacht. Dies betrifft insbesondere die Definition von Art und Maß der baulichen Nutzungen, der Infrastrukturerfordernisse und des Hochwasserschutzes, der Gemeinbedarfsflächen inklusive der Freiräume und der sonstigen städtebaulichen Anforderungen.
- Bremen sichert zu, auf der Grundlage der abgestimmten Planungen das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die erforderliche Bauleitplanung unterliegt einem politischen Meinungsbildungsprozess, dessen Ausgang nicht zugesichert werden kann.
- Es besteht Einvernehmen, dass grundsätzlich für die Planungs- und Hochbauprojekte (Architektur-) Wettbewerbe durchgeführt werden und Kellogg berechtigt sein soll, entsprechende Vorschläge für die Teilnehmer des Wettbewerbs zu machen. Bremen wird diese Vorschläge wohlwollend prüfen.

Kostentragung

Auf der Grundlage der gemeinsam erarbeiteten Planungen übernimmt Kellogg's

the Property, in particular no development freeze, no preemption statutes and/or the introduction of preparatory inspections to perform a development measure pursuant to Section 165 et seq. German Building Code (BauGB). This does not pertain to any requirements for the parliamentary bodies responsible in this regard.

- The planning results achieved in this regard will be jointly acknowledged and become the foundation of the specific urban development planning. This pertains in particular to the definition of type and scope of building use, infrastructure requirements, flood protection, public purpose areas including open spaces, and other requirements under urban development law.
- Bremen assures to execute the urban land use planning process based on the coordinated plans. The necessary urban land use planning is subject to a political opinion forming process, the outcome of which cannot be guaranteed.
- The Parties agree that (architectural) competitions are to take place only for the planning and building construction projects, and that Kellogg's is to be authorized to offer corresponding suggestions for the participants of the competition. Bremen will review these suggestions in good faith.

Cost allocation

Based on the jointly developed plans, Kellogg's or alternatively a suitable buyer

bzw. alternativ schuldbefreiend ein geeigneter Käufer die Kosten für den Planungsprozess (anteilig entsprechend der eigenen Flächen für die Rahmenplanung und die Vorstudie) sowie die erforderlichen Erschließungskosten für sein Grundstück (vollständig) und die Kosten für die Gesamterschließung (einschließlich Hochwasserschutz) des Quartiers Südlicher Europahafen (anteilig). Kellogg's ist berechtigt, die entsprechende Kostentragungspflicht bei Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten auf diesen Dritten zu übertragen.

with discharging effect shall accept the (full) costs for the planning process (prorated pursuant to own areas) as well as the necessary development costs for its Property and the (prorated accordingly for the master plan and the preliminary study) costs for the overall development (including flood protection) of Südlicher Europahafen district. Kellogg's is authorized to transfer the corresponding obligation to bear costs to a third party in the event that the Property is sold to a third party.

Ausschluss von Bodenspekulationen/ Kaufoption für Bremen

- Kellogg's erkennt im Innenverhältnis zu Bremen an, dass aufgrund der gemeinsamen Planung keine Bodenwertsteigerungen geltend gemacht werden. Sollte die gemeinsame Planung entgegen der jetzt getroffenen Zielsetzung scheitern, behält sich Bremen vor, doch den Weg über vorbereitende Untersuchungen für eine möglicherweise durchzuführende Entwicklungsmaßnahme zu gehen. Für diesen Fall verständigen sich die Parteien darauf, dass der maßgebliche planungsunbeeinflusste Wert des Grundstücks auch dann noch der ermittelten Grundstücksbewertung i.H.v. ca. 20 Mio. Euro beträgt. Den Parteien ist bekannt, dass für eine Teilfläche auf dem Grundstück (und zwar auf dem Flurstück 313/101 sowie 2/3 des Flurstücks 313/235) seit dem Jahre 2010 ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht für die Weserbahnhof Vermietungs GmbH & Co KG besteht, das die Kaufoption von Bremen möglicherweise beeinflussen könnte. Es steht Bremen und der Weserbahnhof Vermietungs GmbH & Co KG frei, sich über diese Vorkaufsrecht zu einigen. Sollte keine Einigung erfol-

Exclusion of land speculation/purchase option for Bremen

- Kellogg's acknowledges *inter partes* vis-à-vis Bremen that no increased land values may be claimed on the basis of the joint planning. In the event that the joint planning fails contrary to the currently specified goal, Bremen reserves the right to require preparatory inspections for a development measure possibly to be performed. In this case, the Parties herewith specify that the decisive value of the Property, which is not impacted by the planning, at that time will still amount to the determined Property assessment of approximately €20,000,000. The Parties are aware that a contractual right of first refusal was established in 2010 for part of the property (on the land parcel 313/101 and 2/3 of the land parcel 313/235) for Westerbahnhof Vermietungs GmbH & Co KG, which may impact Bremen's purchase option. Bremen and Westerbahnhof Vermietungs GmbH & Co KG are free to come to an agreement about this right of first refusal. Should they not come to an agreement, Kellogg's shall not be required with regard to the purchase option to violate the

gen, ist Kellogg's im Rahmen der Kaufoption nicht verpflichtet, gegen das vorgenannte schuldrechtliche Vorkaufsrecht zu verstoßen. Sollte der städtebauliche Vertrag nicht spätestens bis zum 31.05.2018 abgeschlossen worden sein, ist das gemeinsame Ziel der Parteien, dass bis Ende 2018 ein gemeinsamer Kaufvertrag über den Erwerb des Grundstücks zwischen den Parteien abgeschlossen wird. Bremen erhält für diesen Fall eine Kaufoption zum Grundstückswert. Sollte die Kaufoption von Bremen nicht bis zum 31.12.2018 ausgeübt werden, ist Kellogg's frei, das Grundstück auch ohne Einvernehmen von Bremen an Dritte zu veräußern.

- Im Einvernehmen mit Bremen ist eine Veräußerung des Grundstückes durch Kellogg's an Dritte möglich, wenn ein potentieller Käufer mit allen Rechten und Pflichten von Kellogg's in den städtebaulichen Vertrag eintritt. Bremen erklärt schon jetzt seine Bereitschaft, die Gesellschaft WPD oder eines ihrer Tochterunternehmen als einen potentiellen Käufer („Dritten“) anzuerkennen. Die Parteien stimmen überein, dass Kellogg's frei darin ist, das Grundstück nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages an WPD und/oder deren Tochterunternehmen zu verkaufen. Es wird jedoch klargestellt, dass Kellogg's berechtigt ist, mit WPD und/oder deren Tochterunternehmen bereits vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag abzuschließen. Dieser Kaufvertrag soll die aufschiebende Bedingung haben, dass der Kaufvertrag nur bei Abschluss des vorgenannten städtebaulichen Vertrags wirksam zu Stande kommt. Sollte ein Verkauf an einen sonstigen „Dritten“ erfolgen, ist hierfür das Einvernehmen mit Bremen auf der Grundlage abgestimmter Projektentwicklungsziele erforderlich. Für den Fall, dass Bremen die vorgenannte Kaufoption nicht ausübt, wird Bremen das Ein-

forementioned contractual right of first refusal. In the event that the urban development agreement is not concluded by 31 May 2018 at the latest, it is the mutual goal of the Parties that a joint purchase agreement will be concluded between the Parties concerning the acquisition of the Property by the end of 2018. In this case, Bremen reserves a purchase option at the Property value. Should Bremen not exercise the purchase option by 31 December 2018, Kellogg's will be free to sell the Property to third parties even without Bremen's consent.

- In agreement with Bremen, a sale of the Property by Kellogg's to third parties is possible if a potential buyer enters into the urban development agreement with all rights and obligations of Kellogg's. Bremen herewith already declares its willingness to acknowledge the company WPD or one of its subsidiaries as potential buyer ("Third Party"). The Parties agree that Kellogg's is free to sell the Property to WPD and/or its subsidiaries after the conclusion of the urban development agreement. It is hereby clarified, however, that Kellogg's is entitled to conclude a purchase agreement with WPD and/or its subsidiaries subject to a condition precedent even prior to the conclusion of the urban development agreement. This purchase agreement is to include the condition precedent that the purchase agreement will only become effective if the aforementioned urban development agreement is concluded. In the event that a sale should take place to another "third party", this requires the agreement of Bremen based on specified project development goals. In the event that Bremen does not exercise the above-stated purchase option, Bremen shall in good faith review a pos-

vernehmen zu einem dann möglichen Verkauf an sonstige Dritte wohlwollend prüfen.

- Für Kellogg's hat der Vollzug des Kaufvertrags mit dem Dritten im Jahre 2018 höchste Priorität. Um den Vollzug des Kaufvertrags zwischen Kellogg's und dem Dritten innerhalb des Jahres 2018 erfolgreich durchführen zu können, ist es notwendig, dass Bremen einen rechtswirksamen Verzicht auf mögliche schuldrechtliche, dinglich gesicherte und/oder gesetzliche Vorkaufsrechte an dem Grundstück gegenüber Kellogg's erklärt. Dieser Verzicht setzt voraus, dass der städtebauliche Vertrag zwischen Bremen und Kellogg's oder dem Dritten mit den abgestimmten Planungszielen und den städtebaulichen Zielvorgaben abgeschlossen worden ist. Die Parteien stimmen überein, dass Bremen bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzung den zuständigen Gremien einen solchen Verzicht zur kurzfristigen Entscheidung vorlegen wird.

- Während der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags und der auf diese Grundlage stattfindenden gemeinsamen Planung, finden keine Ausschreibungen oder Bieterverfahren etc. durch Kellogg's statt. Es können jedoch Kaufvertragsverhandlungen über den Erwerb des Grundstücks mit WPD und/oder deren Tochtergesellschaften, stattfinden, die nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages im Abschluss eines Kaufvertrags münden. Es wird jedoch klargestellt, dass Kellogg's berechtigt ist, mit WPD und/oder deren Tochterunternehmen bereits vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag abzuschließen. Dieser Kaufvertrag soll die aufschiebende Bedingung haben, dass der Kaufvertrag nur bei Abschluss des vorgenannten städtebaulichen Vertrags wirk-

sible sale to other third parties..

- Execution of the purchase agreement with the third party in 2018 is the highest priority for Kellogg's. In order to successfully conclude the execution of the purchase agreement between Kellogg's and the third party in 2018, it is necessary that Bremen vis-a-vis Kellogg's declares a legally effective waiver of possible preemptive purchase rights secured *in personam* and/or by law to the Property. This waiver requires that the urban development agreement between Bremen and Kellogg's or the third party has been concluded with the specified planning goals and the objectives under urban development law. The Parties agree that Bremen will submit such a waiver to the responsible bodies for rapid decisions if the above-stated requirements are met.
- Kellogg's shall not perform any tender or bidding processes, etc. during the development of the urban development agreement and the mutual planning based thereon. However, purchase agreement negotiations concerning the acquisition of the Property with WPD and/or its subsidiaries may take place, which result in a purchase agreement after the conclusion of the urban development agreement. It is hereby clarified, however, that Kellogg's is entitled to conclude a purchase agreement with WPD and/or its subsidiaries subject to a condition precedent even prior to the conclusion of the urban development agreement. This purchase agreement is to include the condition precedent that the purchase agreement will only become effective if the aforementioned urban

sam zu Stande kommt.

- Für das Grundstück besteht der Verdacht von Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Bremen wird nach den erforderlichen weiteren Untersuchungen im Falle erforderlicher Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen die Störerauswahl nach dem Bundesbodenschutzgesetz unter Berücksichtigung der Verursachung vornehmen. Die Parteien stimmen überein, dass derzeit keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Kellogg's Verursacherin möglicher Altlasten und/ oder schädlicher Bodenveränderungen auf dem Grundstück ist.

Projekt-Meilensteine

- Auf der Basis der Verständigung in diesem Letter of Intent soll ein städtebaulicher Vertrag bis zum 31.05.2018 abgeschlossen werden. In diesem städtebaulichen Vertrag werden die dargestellten Eckpunkte konkretisiert sowie weitere zu regelnde Punkte verbindlich festgelegt.
- Um das gemeinsame Ziel einer Bebauung des Grundstücks ab spätestens 2021 zu erreichen, stimmen die Parteien darin überein, dass die Masterplanung für die Gesamtfläche Europahafen Süd bereits Anfang 2018 beginnen soll.
- Hieraus abgeleitet soll auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages spätestens ab Juli 2018 ggf. auch schon zeitlich parallel die städtebauliche Planung des „Kellogg's Quartiers“ erfolgen.
- Auf dieser Grundlage soll in 2019 der Bauleitplanungsprozess eingeleitet werden. Ziel ist es, bis Ende 2020 Planungsrecht zu schaffen. Zusagen sind aufgrund der o.g. parlamentarischen Zuständigkeiten nicht möglich.

development agreement is concluded.

- Past pollution and/or harmful soil changes are suspected on the Property, Following the necessary additional testing, Bremen will, in the event of necessary decontamination and/or safety measures, Bremen will determine the liable party on the basis of the German Federal Soil Protection Act in consideration of the cause. The Parties agree that there are currently no reasons to believe that Kellogg's may be the causer of possible past pollution and/or harmful soil changes.

Project milestones

- Based on the understanding in this Letter of Intent, an urban development agreement is to be concluded by 31 May 2018.. The urban development agreement is to then specify the relevant milestones as well as other items to be regulated in a binding manner.
- In order to reach the mutual goal of construction on the Property no later than 2021, the Parties agree that the master plan for the overall area Europahafen Süd is to commence already in early 2018.
- Derived herefrom and based on the urban development agreement, the urban development planning of the "Kellogg's district" is to take place no later than July 2018 or, if necessary, at the same time.
- Based on this, the urban land use planning process is to be initiated in 2019. It is the goal to create the planning law by the end of 2020. Due to the parliamentary responsibilities referenced above, no commitments can be made.

Dieser Lol wird in deutscher und englischer Sprache ausgefertigt; im Falle von Abweichungen geht die deutsche Fassung vor.

This Lol is executed in the German and English languages. In the event of any inconsistencies, the German version shall prevail.

Bremen, 30 October 2017

Dr. Sieling
Bürgermeister

Freie Hansestadt Bremen

Herr Frerich-Sagurna
**Kellogg Manufacturing GmbH
& Co. KG**

Mr. Nesti
**Director Int. Real Estate
Battle Creek, Kellogg. LG JL**

Anlage 1 / Appendix 1

