

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2014/0794-R1</b>
Federführend: Referat 1		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	05.03.2014
		Referent:	Hinterstein, Christian
		Amtsleiter:	
		Sachbearbeiter:	
<b>Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)</b>			
<b>Sachstand</b>			
- Gestattungsvertrag			
- Sonderlandeplatz			
- Rahmenvereinbarung			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
18.03.2014	Konversionssenat	Empfehlung	

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Fortsetzungen der Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA):

Seit Ende 2013 finden regelmäßige, monatliche feste Termine zwischen BImA und Stadt Bamberg (Jour fixe) statt. Die BImA ist dabei mit den Sparten Verkauf, Portfolio-Management, Facility Management sowie Verwaltungsangelegenheiten vertreten. Im Bedarfsfall werden noch Vertreter der Sparte Bundesforst hinzugezogen. Die Stadt Bamberg wird in den regelmäßigen Terminen durch das Finanzreferat, das Immobilienmanagement, das Konversionsmanagement, das Bürgermeisteramt sowie das Referat 1 vertreten. Vertreter der Stadtwerke nehmen ebenfalls an den Terminen teil.

Die regelmäßigen Termine sind Ausdruck eines sich verstetigenden Prozesses. Aktuell stehen dabei noch nicht konkrete Kaufverhandlungen im Vordergrund, sondern Festlegung grundsätzlicher Details und Abstimmungen.

Breiten Raum nimmt aktuell die Diskussion um einen möglichen Spartenerhalt sowie vorzeitige Nutzungen einzelner Teilbereiche in Anspruch (siehe dazu unten Nr. 3). Diskutiert werden insbesondere die laufenden Arbeiten zur Vorbereitung auf den endgültigen US-Truppenabzug sowie die vorzeitigen Freigaben einzelner Teilflächen (beispielsweise MUNA Ende Dezember 2013, Schießplatz voraussichtlich Sommer 2014).

Im Hinblick auf den Abschluss einer sogenannten „Konversionsvereinbarung“ findet weiterhin ein Austausch auf Arbeitsebene statt. Zuletzt wurde vereinbart, dass seitens der BImA der Stadt Bamberg ein überarbeiteter Abstimmungsentwurf zugesandt wird. Dieser soll als Basis für weitere Verhandlungen benutzt werden. Eines der dringendsten Anliegen aus Sicht der Stadt Bamberg ist die Übergabe entsprechender Planunterlagen für zumindest Teilbereiche des US-Geländes. Im Diskurs zwischen BImA und US konnten durch die Stadt Bamberg beantragte Unterlagen bislang nicht im aktuell für erforderlich erachtenden Umfang übermittelt werden. Mit weiterem Fortgang des Abzugs

von US-Truppen ist aber damit zu rechnen, dass sich künftig die Übergabe von Unterlagen einfacher gestalten wird.

## 2. **Sonderlandeplatz Bamberg-Breitenau:**

Im Hinblick auf den angestrebten Erwerb der Flächen des Sonderlandeplatzes Bamberg-Breitenau durch die Stadt Bamberg werden bereits seit rund einem Jahr intensive Verhandlungen geführt. Federführend ist hier das Finanzreferat 2 mit dem Immobilienmanagement. Der aktuelle Sachstand kann durch die Leitung des Immobilienmanagements wie folgt zusammengefasst werden:

Stadt und BIMA befinden sich in einem intensiven Austausch. Diskussionspunkte sind dabei vor allem Fragen der Altlasten- und Kampfmittelsituation auf den Erwerbsflächen. Aktuell wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine weitere Stufe der Altlastenuntersuchungen (Phase 2b) durch das Staatliche Bauamt umgesetzt. Sobald die Ergebnisse vorliegen, können weitere Details ausverhandelt werden. Unter der Voraussetzung einer Einigung hinsichtlich des konkreten Vertragstextes und vor allem des Kaufpreises, kann eine Stadtratsvorlage noch im April 2014 erfolgen. Damit wäre sichergestellt, dass mit Ende der noch laufenden Nutzungsvereinbarung das Gelände des Sonderlandeplatzes zum 01.07.2014 auf die Stadt Bamberg übergehen könnte. Ob dieses Ziel tatsächlich erreicht werden kann, hängt allerdings von dem erfolgreichen Fortgang und Abschluss der weiteren Verhandlungen und insbesondere einer Einigung hinsichtlich des Kaufpreises ab.

## 3. **Vorgezogene Nutzung einzelner Areale auf dem Konversionsgelände:**

Generell gilt weiterhin die Grundaussage, dass die Übergabe einer militärischen Liegenschaft an die BImA festen, bei allen Standorten gleichermaßen zur Anwendung kommenden, Regularien unterliegt. Das Übergabeverfahren zwischen US und BImA endet nach Mitteilung der BImA im Falle Bambergs frühestens im März 2015. Erst ab diesem Zeitpunkt kann und darf die BImA – als zuständige Verwaltungseinheit des Bundes - über die Flächen verfügen, Verträge abschließen und Änderungen am Status erzeugen.

Seit Herbst 2013 wurde in Gesprächen mit der BImA intensiv über die Thematik „Zwischennutzungen“ gesprochen. Seitens der BImA wurde an die Stadt Bamberg der Wunsch herangetragen, zwischen der Aufgabe der Nutzung durch US sowie der Aufnahme neuer Nutzungen auf Basis eines durch die Stadt Bamberg zu erstellenden Rahmenplanes bzw. konkreter Bauleitpläne, Zwischennutzungen zu ermöglichen. Solche Zwischennutzungen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie nur temporären Charakter haben und regelmäßig nicht zwingend mit einer künftigen, dauerhaften Nutzung übereinstimmen. Solche Zwischennutzungen wurden in den Gesprächen abgelehnt, da sie zum einen baurechtlich nicht genehmigungsfähig erscheinen und zum anderen jede Form von Zwischenlösungen immer die Gefahr in sich birgt, zu - unerwünschten und nicht mehr steuerbaren - Dauerlösungen zu werden.

Seitens der Stadt Bamberg wurde im Gegenzug der Vorschlag unterbreitet über so genannte Nachnutzungen zu verhandeln. Unter Nachnutzung wird seitens der Stadt Bamberg eine Nutzungsform verstanden, die - soweit heute bereits prognostizierbar - mit einer künftigen, endgültigen Nutzung konform geht (z.B. Wohnen bleibt Wohnen, Golf bleibt Golf, etc.).

Um hier grundsätzlich der Stadt Bamberg die Chance auf einen frühestmöglichen Zugriff auf Teile der Kasernenareale oder einzelne Gebäude zu ermöglichen, wurden der BImA – dabei auch der Sparte Verwaltungsangelegenheiten als „Wahrerin“ der Interessen der Bundesrepublik Deutschland - in einem Planentwurf mit entsprechend gekennzeichneten Gebäuden und Flächen übergeben. Diese fünf Areale befinden sich auf dem Kerngelände zwischen Weißenburgstraße, Berliner Ring und Autobahn A 73. Diese sind im beigegebenen Planentwurf farblich gekennzeichnet (vgl. Planentwurf mit blau schraffiert gekennzeichneten Flächen in der **Anlage 1**).

Bei diesen Flächen handelt es sich im Einzelnen um:

- a) die Pine Housing-Area (Zollnerstraße / Ecke Hauptsmoorstraße),
- b) das Gelände des Golfclubs („Clubhaus“ farblich hervorgehoben),
- c) die Fläche der US-High School,
- d) die Fläche der Freedom-Fitness-Facility mit Umgriff inklusive John F. Kennedy-Halle und
- e) Teile der Lagarde-Kaserne im Bereich der Weißenburgstraße / Ecke Zollnerstraße (im Süden begrenzt durch das Präsidium der Bayerischen Bereitschaftspolizei)

Dieser Plan mit den fünf Flächen war Gegenstand intensiver Gespräche und Verhandlungen, sowohl mit der BImA als auch mit den Stadtwerken sowie der Fernwärme GmbH als potenzielle Versorger und dem Entsorgungs- und Baubetrieb als potentieller Entsorger. Es sind umfangreiche Untersuchungen im Vorfeld zum Erhalt von Teilen der Ver- und Entsorgungsleitungen (Sparten-Netzen) auf Seiten US notwendig. Die Bereiche sind darüber hinaus deckungsgleich mit inhaltlichen Aussagen der Bürgerbeteiligung und des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ( SEK ) der Stadt Bamberg zum Erhalt vorhandener Strukturen.

Seitens der BImA liegt ein mündliches, positives Testat des Bundesvorstandes vor. Die Sparte Verkauf ist für die BImA federführend ermächtigt, entsprechende Verhandlungen mit der Stadt Bamberg zu führen. Diskutiert wurde eine „Gestattungslösung“, bei welcher die BImA der Stadt Bamberg bzw. einem Tochterunternehmen gestatten soll die Fläche selbst oder durch Dritte, beispielsweise ein städtisches Tochterunternehmen und/oder weitere Dritte, zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Für die Gestattung soll ein zu definierender Gestattungszins vereinbart werden. Eine reine Anmietung wurde durch die Stadt ausgeschlossen. Die Versorgung soll durch die Stadtwerke Bamberg erfolgen. Hierzu soll ein gesondertes Vertragsverhältnis zwischen BImA und Stadtwerken begründet werden. Seitens der BImA wurde der Wunsch geäußert, über die genannten blauen Flächen hinaus weitere Teile aus dem Areal der Flynn Housing Area ebenfalls in ein mögliches temporäres Versorgungskonzept mit einzubeziehen.

Wie sich mögliche Gestattungslösungen endgültig darstellen, kann aus heutiger Sicht noch nicht abschließend beschrieben werden. Hier müssen noch weitere Details ausgearbeitet und im der Fortgang der Verhandlungen, insbesondere im Hinblick auf Kosten für die Umlegung von Ver- und Versorgungssträngen, weitere Erfahrungen gesammelt und eingearbeitet werden. Stadt und BImA stehen hier weiterhin im intensiven Dialog, mit dem Ziel eine Lösung zu finden, die einen möglichst zeitnahen Übergang und Nachnutzung nach Aufgabe der Nutzung durch US und Übernahme durch die BImA ermöglicht. Nach dem – auch aktuell weiterhin gültigem – Zeitplan (s.o.) ist mit dem frühesten Abschluss des Übergabeverfahrens von US an BImA im Frühjahr 2015 zu rechnen. Eine, noch exakt zu definierende Übernahme / Gestattung, kann daher frühestens Mitte / Ende 2015 greifen.

Über zu den oben genannten und definierten Flächen hinausgehende Aussagen zum Erhalt von Gebäuden können derzeit nicht gemacht werden. Es liegen nach wie vor insbesondere keinerlei Bestandspläne vor, ebenso fehlen bislang Untersuchungen zu Gebäudeschadstoffkulissen etc.

Angesichts der realen Wohnungsnachfragesituation in Bamberg bleibt die Frage im Raum, ob es realistisch abbildbar sein wird, alleine rund 2.200 Bestandswohnungen aus unterschiedlichen Bauzeiten und mit bauzeitlich stark unterschiedlich ausgeprägten Standards, noch nachhaltig in Nutzung und Erhalt bringen zu können. Barrierefreie, gesundheitlich unbedenkliche Wohnungen und an modernen Nutzerwünschen orientierte Raumaufteilungen, Herstellung einer basal notwendigen Marktfähigkeit und das Einfordern von potentiellen Sonderformaten im Wohnungsbau benötigen oftmals einen nur im Neubau abzubildenden Standard. Die Frage nach Erhalt oder Abriss wird daher im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bamberg auf Grundlage der Leistungsfähigkeit der Stadt und der immobilienwirtschaftlich gegebenen Rahmenbedingungen im Bereich Wohnungsbau sowie im Kontext eines möglichen Bevölkerungswachstums zur Diskussion zu stellen und auch zu entscheiden sein. Ein Blick hin zu anderen Konversionskommunen offenbart, dass teilweise hohe Abbruchquoten der Realität eher entsprechen, als ein überwiegender Erhalt von Bestandsgebäuden. Das Beispiel der Stadt Würzburg mit einer Abbruchquote oberhalb von 70% belegt diese Tatsache sehr eindrucksvoll.

In der Konsequenz ist daher für die Umsetzung von Lösungen für „vorgezogen“ zu entwickelnde Teilbereiche eine Konzentration auf solche Flächen unabdingbar, welche unmittelbar in eine dauerhafte, mit allen übergeordneten städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielen konform gehende, Nutzung gebracht werden können. Dies schließt eine pauschale, übergangslose und generelle Weiternutzung eines Großteiles der Flächen im Kerngelände zwischen Weißenburgstraße und Autobahn A73 aus. Das Konzept der sog. „Wächterhäuser“, wie mit Schreiben der GAL Stadtratsfraktion vom 09.12.2013 beantragt (**Anlage 2**), ist daher für die Konversionsfläche als zu weitreichend zu qualifizieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass über den Fortbestand vorhandener Infrastruktur (bspw. Leitungen für Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telekommunikation, etc.) schlüssig erst im Verlauf des weiteren Verfahrens und unter Einbettung in ein städtebauliches Gesamtkonzept sowie auf Basis der Kenntnis über Lage und Verlauf der Spartenrassen, bei Aussonderung derjenigen Trassenverläufe, welche nicht im künftigen öffentliche Raum verlaufen, entschieden werden kann.

Mit Schreiben vom 18.11.2013 (**Anlage 3**) beantragte Frau Stadträtin Reinfelder das vorzeitige Herauslösen einzelner Teil des Konversionsgeländes zu prüfen und eine Ortsbesichtigung insbes. des Golfplatzes durchzuführen. Dem zuerst genannten Aspekt wird, wie geschildert, durch die aktuell laufenden Gespräche mit der BImA bereits entsprochen. Die Möglichkeiten einer Ortsbesichtigung werden mit BImA und US geprüft.

Die Verwaltung wird weiter über den Fortgang der Verhandlungen mit der BImA zur Umsetzung eines Konzeptes zur vorgezogenen Entwicklung einzelner Teilflächen im Senat berichten.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Antrag von Frau Stadträtin Reinfelder vom 18.11.2013 und der Antrag der GAL Stadtratsfraktion vom 09.12.2013 sind geschäftsordnungsgemäß erledigt.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

**Anlage/n:**

- Planentwurf „Warner Barracks / Gebäudeplan / Vorrangiger Sparten-Erhalt“ (Anlage 1)
- Antrag Frau Stadträtin Reinfelder vom 18.11.2013 (Anlage 2)
- Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 09.12.2013 (Anlage 3)

**Verteiler:**

Amt 10-Sitzungsdienst  
Mitglieder des Stadtrates

Bamberg, 13. März 2014  
Referat für Zentrale Steuerung, Personalwesen  
und Konversionsmanagement

Christian Hinterstein  
Berufsm. Stadtrat