

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2010/1362-20
Federführend: 20 Kämmereiamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	13.10.2010
		Referent:	Felix Bertram
		Amtsleiter:	Distler Peter
		Sachbearbeiter:	Kühhorn Werner
Bürgerspital-Stiftung Bamberg und Stadt Bamberg			
Nachnutzung des "Galeriebaus" der Klosteranlage St. Michael			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
26.10.2010	Finanzsenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Seit 1. Juli 2008 steht der gesamte Galeriebau der Klosteranlage St. Michael mit seinen beiden Bereichen St. Heinrich und St. Otto (s. beigefügten Lageplan) leer. Zu diesem Zeitpunkt wurden die letzten Altenheimbewohner seitens der Sozialstiftung aus dem Bereich St. Otto in andere Bereiche der stiftischen Seniorenheime umgelenkt.

Die Sozialstiftung Bamberg ist derzeit nach wie vor Mieter des Gebäudekomplexes und bezahlt für die leer stehenden Räume eine jährliche Miete von rd. 100.000,-- € an die Bürgerspital-Stiftung Bamberg. Die Sozialstiftung ist insoweit sehr daran interessiert, dass möglichst zeitnah eine Nachnutzung für den Galeriebau gefunden und die Sozialstiftung von ihren Mietzahlungen entbunden wird.

Auf Grund von Förderzusagen, die aus der Sanierung des Bereichs St. Otto im Jahr 1988 resultieren, ist eine Nachnutzung dieses Bereiches erst ab Ende Januar 2012 möglich.

Zu diesem Zeitpunkt endet die Förderbindung der staatlichen Darlehen.

Auf dem Bereich St. Heinrich lasten keine Fördermittel, so dass dieser Trakt nach entsprechender Sanierung sofort einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte.

St. Heinrich umfasst eine Fläche von 1.812 m² (1.051 m² Hauptnutzfläche, 761 m² Nebennutzflächen), die Flächen in St. Otto belaufen sich auf 2.146 m² (1.121 m² Hauptnutzfläche, 1.025 m² Nebennutzflächen)

In den vergangenen beiden Jahren wurden seitens der Stiftungsverwaltung umfangreiche Anstrengungen unternommen und eine Vielzahl von Gesprächen geführt, um ein aus städtebaulichen, denkmalpflegerischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten verträgliches Nutzungskonzept zu entwickeln. Hierbei wurde die Verwaltung mit den unterschiedlichsten Plänen und Überlegungen konfrontiert, die eine Nutzung als Hotel, Wohnheim, Meditationszentrum, Zentralarchiv bis hin zu einer Klinik für Alternativmedizin oder ein Therapiezentrum für Suchtpatienten reichte.

Alle diese Nutzungsvorschläge wurden von der Verwaltung und der eingesetzten Arbeitsgruppe intensiv geprüft und eingehende Gespräche mit den Beteiligten geführt.

Die Umsetzung scheiterte aber immer an drei wesentlichen Problempunkten:

- die verkehrstechnische Erreichbarkeit und die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs (MIV),
- die denkmalpflegerischen Belange,
- die Unwirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Nutzungen für die Bürgerspital-Stiftung.

Insbesondere die Gespräche mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (LfD) zeigten, dass wesentliche Eingriffe in die derzeitige Raumstruktur, Veränderungen an den Raumgrundrissen, -decken, -wänden und -böden sowie Einbauten von z. B. Nasszellen seitens des LfD äußerst kritisch beurteilt werden und deshalb solchen Veränderungen kaum Aussicht auf Realisierbarkeit eingeräumt wird. Das LfD legt insoweit größten Wert auf die „Erhaltung dieser nahezu einzigartigen erhaltenen Klosterlandschaft von europäischem Rang“.

Die Bedenken des LfD werden noch dadurch untermauert, dass an den Gebäuden der Klosteranlage eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern aus dem Jahr 1980 eingetragen ist, die die Bürgerspital-Stiftung verpflichtet, jeglichen Abbruch und jegliche Veränderung an dem Bauwerk (Michelsberg 10 b, d, e, f) zu unterlassen, es sei denn, dass das LfD solchen Veränderungen vorher ausdrücklich zugestimmt hat.

Diese Einschränkungen führten letztendlich zu dem Ergebnis, dass die einzige, aus der Sicht der Denkmalpflege zu vertretende Nutzung, in Form von Verwaltungs- und Büroräumen besteht.

Diese Nutzung würde auch – bei entsprechender Auswahl der Mieter – die verkehrsverträglichste Lösung darstellen und von allen bisher vorgelegten Konzepten die geringste Mehrbelastung, gegenüber dem aktuellen Zustand „Leerstand“, bedeuten.

Auch wäre für eine solche Nutzung nicht sofort zwingend eine Tiefgarage unter dem Michaelsberg erforderlich, was bei vielen anderen Konzepten eine unabdingbare Voraussetzung gewesen wäre.

Aus Sicht der Verwaltung ist deshalb die künftige Nutzung der Klosteranlage für Verwaltungszwecke die einzige, dem LfD, den Anwohnern und den Bürgern vermittelbare und durchsetzbare Möglichkeit.

Ziel des laufenden Mediationsverfahrens im Berggebiet muss sein, Leerstände möglichst schnell zu beheben bzw. gar nicht erst entstehen zu lassen.

Das Aufeinandertreffen des aktuellen Leerstandes im Kloster Michaelsberg einerseits und der zusätzliche Raumbedarf der Stadt Bamberg für neue und kostengünstiger unterzubringende Organisationseinheiten andererseits, führt zu der für beide Seiten günstigen und einmaligen Konstellation, dass die Interessen sowohl der Stiftung, als auch der Stadt Bamberg, in der Klosteranlage berücksichtigt und bestmöglich umgesetzt werden können.

Durch die angedachte Nachnutzung ist auch sicher gestellt, dass es im Vergleich zur Nutzung als Altenheim voraussichtlich zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung kommt.

Dies insbesondere zu einem Zeitpunkt, wo nach einem zweijährigen Leerstand die Räume einen Zustand erreicht haben, der ein sofortiges Handeln erfordert und die Gebäude kontinuierlich dem Verfall preisgegeben sind. Ein weiteres Abwarten wäre nicht mehr zu verantworten, weshalb in den nächsten Monaten, vor einer weiteren Nutzung, umfangreiche Sanierungsarbeiten – insbesondere im Bereich des Brandschutzes und der äußerst mangelhaften Elektroinstallation – stattfinden müssen. Aus Sicht der Stiftung ist es deshalb in jedem Fall sinnvoller, diese Investitionen für eine nachhaltige, in jeder Sicht verträgliche Nutzung zu tätigen, als kurzfristige Übergangs- und Sicherungsmaßnahmen finanzieren zu müssen.

Nach intensiven Gesprächen in den vergangenen Wochen wurde in Zusammenarbeit mit dem Personalamt der Stadt Bamberg nun ein langfristiges Nutzungskonzept erarbeitet.

Ziel dieses Konzeptes ist die Vermietung des kompletten Galeriebaus an die Stadt Bamberg zur Unterbringung von bestehenden Verwaltungseinheiten, um mittelfristig die Zahl ihrer externen Verwaltungsstandorte um mindestens zwei Standorte zu reduzieren.

Die Stadt und die von der Stadt verwalteten Stiftungen werden – vorbehaltlich der heutigen Beschlussfassung im Finanzsenat – den Galeriebau für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren für eine Jahresmiete von rd. 100.000,-- € (zzgl. Nebenkosten) anmieten. Die Stadt erhält hierzu einen Mietkostenzuschuss in Höhe von ca. 20.000,-- € von den Stiftungen für die Einrichtung eines Stiftungszentrums am Michaelsberg.

Im Gegenzug saniert die Bürgerspital-Stiftung auf eigene Kosten den Galeriebau und baut diesen zur Büronutzung um. Nach einer ersten groben Schätzung werden sich die Umbaukosten auf rd. 2 Mio. € belaufen.

Die Amortisierung dieser Kosten erfolgt über die jährliche Miete in Abhängigkeit von der Laufzeit des Mietvertrages.

Die Anmietung durch die Stadt Bamberg birgt für die Bürgerspital-Stiftung folgende Vorteile:

- a) verlässlicher, konjunkturunabhängiger Mieter,
- b) langfristiger Mietvertrag,
- c) Planungssicherheit, damit nachhaltiger Erhalt der Stiftungsimmobilie und
- d) denkmalpflegerisch verträglichste Nutzung,
- e) keine Nutzungskonflikte zwischen Mieter und Vermieter.

Im Gegenzug eröffnet der neue Verwaltungsstandort „Michaelsberg“ mit ca. 80-85 Arbeitsplätzen der Stadt Bamberg kurz- bis mittelfristig verschiedene Verbesserungsmöglichkeiten:

- a) Die Reduzierung der externen, dezentralen Standorte,
- b) die Nutzung von Synergien und Einsparpotentialen durch 80-85 neue Arbeitsplätze (AP) an einem Standort,
- c) die Reduzierung der externen AP-Kosten (Miete, kalkulatorische Kosten, Nebenkosten, Bauunterhalt) um rd. 20 % von derzeit 4.850,-- €/AP auf künftig 3.900,-- €/AP pro Jahr,
- d) die Einsparung von rd. 100. 000,-- € jährlich, durch die Entlastung des städtischen Verwaltungshaushalts um rd. 70.000,-- € und die Schaffung zusätzlicher AP im Wert von rd. 30. 000,-- €,
- e) die Möglichkeit, die Räume Zug um Zug zu beziehen, je nach Bedarf und Beendigung der Umbaumaßnahmen („St. Otto“ frühestens im Februar 2012) und
- f) die Anlage bleibt weiterhin uneingeschränkt der Öffentlichkeit erhalten.

Vorteile für beide Vertragspartner:

- a) Vermeidung eines längerfristigen Leerstandes einer der herausragenden Sehenswürdigkeiten des UNESCO-Welterbes,
- b) verkehrstechnisch verträgliche Lösung durch geringen Besucherverkehr, minimalen Lieferverkehr und Verkehr insbesondere außerhalb der Stoßzeiten „Torschuster“ (7.45 Uhr – 8.10 Uhr),
- c) möglicherweise bessere Ausnutzung des Parkplatzes „Klinikum am Michaelsberg“ durch Beschränkung des Parksuchverkehrs im Innenhof der Klosteranlage und
- d) Expansionsmöglichkeiten im Bereich des Prälatenbaus für den Fall, dass die Sozialstiftung den Altenheimstandort „Kloster Michaelsberg“ weiter reduziert.

Die Verwaltung schlägt deshalb dem Finanzsenat vor, der Vermietung des Galeriebaus der Klosteranlage „St. Michael“ an die Stadt Bamberg sowie die durch sie verwalteten Stiftungen zu den oben genannten Bedingungen zuzustimmen.

Vorbehaltlich einer entsprechenden Laufzeit des Mietvertrages wird die Bürgerspital-Stiftung ermächtigt, die für eine verwaltungsmäßige Nutzung der Räume notwendigen Umbauarbeiten durchzuführen.

Die Stiftungsverwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Fachämtern der Stadt Bamberg, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten, die Umbaukosten zu ermitteln, die Finanzierung der Baumaßnahmen (z. B. durch entsprechende Zuschussanträge) sicherzustellen und den Mietvertrag vorzubereiten.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Der Finanzsenat stimmt der geschilderten Vorgehensweise zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Umsetzung erforderlichen Schritte einzuleiten.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	Im laufenden Haushaltsjahr keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
X	3.	<p>Kosten für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:</p> <p>Auf Seiten der Bürgerspital-Stiftung entstehen Kosten für die Umbaumaßnahmen in Höhe von ca. 2 Mio. € Diese Kosten werden über die Miete und mögliche Zuschüsse Dritter mehr als gedeckt. Eine evtl. Vorfinanzierung der Ausgaben erfolgt über das Vermögensportfolio der kommunal verwalteten Stiftungen.</p> <p>Der Stadt Bamberg entstehen keine zusätzlichen Kosten. Der städtische Verwaltungshaushalt wird um rd. 70.000,-- € pro Jahr entlastet.</p>
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: 0 Sachkosten: 0

Anlage/n:

- 1 Übersichtsplan „Klosteranlage“

Verteiler:

- a) **Amt 20/206** Beschlüsse
- b) **Amt 10** Beschlüsse
- c) **Amt 20** Beschlüsse
- d) **Amt 20/206** zur weiteren Veranlassung
- e) **Amt 20/200** zur Haushaltsakte
- f) **Amt 10** zur Kenntnis
- g) **Amt 11** zur Kenntnis
- h) **Amt 18** zur Kenntnis

Referat 2 _____
(Bertram Felix)

Amt 20 _____
(Peter Distler)

SG 206 _____
(Claudia Schelbert)

Referat 2 _____
(Werner Kühhorn)