

<b>Sitzungsvorlage</b>  Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement  Beteiligt: Wirtschaftsförderung 23 Immobilienmanagement	<b>Vorlage- Nr:</b> <b>VO/2017/0916-15</b>  Status:                      öffentlich  Aktenzeichen: Datum:                      15.05.2017 Referent:                    Hinterstein Christian
<b>Ergebnisse des 3. Interfraktionellen Workshops "Lagarde" am 28.04.2017 und Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens Lagarde Campus - Wohnungsneubau</b>	
Beratungsfolge:	
Datum                      Gremium  23.05.2017                  Konversionssenat	Zuständigkeit  Kenntnisnahme

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Dritter Interfraktioneller Workshop „Lagarde“ am 28.04.2017

Der 3. Interfraktionelle Workshop mit dem Schwerpunktthema „Entwicklung Lagarde“ fand am 28.04.2017 in der Zeit von 13:00 bis 17:00 Uhr in den Räumlichkeiten des Präsidiums der Bayerischen Bereitschaftspolizei in der Pödeldorfer Straße statt. An dem Workshop nahmen Vertreterinnen und Vertreter aller Stadtratsfraktionen und der Ausschussgemeinschaft sowie Vertreter der Stadtverwaltung unter Leitung von Herrn Oberbürgermeister teil.

### 2. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### a) Themenfeld „Wohnen“:

Es bestand Einigkeit, dem Themenfeld „Wohnen“ die höchste Priorität in der Entwicklung des Standortes „Lagarde“ einzuräumen. Es wurde festgelegt, das erste Wohnbaufeld im Bereich Weißenburgstraße / Pödeldorfer Straße / Wörthstraße (südlich des Areals um die Reithalle) mit einer Fläche von rund 3,7 ha als erste größere Maßnahme in der Fläche umzusetzen. Entwicklungsvoraussetzung ist die Durchführung entsprechender Abbruch- und Recyclingmanagement- sowie Erschließungsmaßnahmen. Maßnahmenbeginn - nach erfolgter Ausschreibung der entsprechenden Abbruch- und Recyclingmaßnahmen - für die Durchführung dieser Maßnahmen ist daher voraussichtlich 2018/2019, möglicher Baubeginn daher frühestens 2020.

#### b) Gewerbliche Nutzungen:

Berichtet wurde über die bereits laufenden Maßnahmen zur Sanierung des ehemaligen US-Headquarters für die künftige Nutzung durch den Freistaat Bayern, Justiz, sowie das Digitale Gründerzentrum. Hin-

sichtlich des künftigen Schwerpunktes möglicher gewerblicher Nutzungen ergaben sich keine Änderungen im Vergleich zu dem bisher diskutierten Rahmenplan (Stand: August 2016).

#### c) Schulstandort:

Herr Zweiter Bürgermeister Dr. Lange berichtete über den aktuellen Stand der Gespräche mit Vertretern von Montessori über einen möglichen Schulstandort auf der ehemaligen Lagarde-Kaserne. Im aktuellen Rahmenplan (Stand: August 2016) ist ein entsprechender Standort vorgesehen. Hinsichtlich einer möglichen Nutzung durch Montessori wird das Schulreferat zeitnah vertiefte Gespräche mit Vertretern von Montessori führen. Ziel ist die Verifizierung des bislang kommunizierten Raum- und Flächenbedarfes auf Basis eines mit der Regierung von Oberfranken abgestimmten Raumprogrammes. Im Diskussionsverlauf wurde signalisiert, grundsätzlich an dem Schulstandort in der Fläche „Lagarde“ festzuhalten. Die Fortsetzung der Gespräche mit Montessori wurde ausdrücklich begrüßt. In Abhängigkeit vom Ergebnis dieser Gespräche ist dann über die weitere Entwicklung zu befinden.

#### d) künftige Quartiersmitte.

Herr Geschäftsführer Feulner, BCE GmbH, referierte über die aktuelle Situation im Tagungs- und Kongresssegment in der Stadt Bamberg und erläuterte den grundsätzlich bestehenden Bedarf an einem weiteren Kongressstandort gezielt für Veranstaltungen mit rund 1.000 bis 1.200 Teilnehmenden. Herausgearbeitet wurde, dass der Standort Lagarde aus Sicht eines Kongressveranstalters grundsätzlich ein möglicher Standort – unter Einbeziehung insbesondere der ehemaligen Reithalle – sein kann. Insgesamt wurde aber der Hinweis gegeben, dass zunächst eine tragfähige Entscheidungsgrundlage für die zuständigen Gremien erarbeitet werden müsse. Die vorliegenden und den Workshopmitgliedern übergebenen Unterlagen der BCE GmbH vermag dies nicht zu leisten. Die Verwaltung wurde daher beauftragt, nochmals die Bedarfssituation zu analysieren und ggf. ergänzende Untersuchungen – insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen erscheinen schwer zu lösen sein - in Auftrag zu geben. Derzeit laufen die Untersuchungen und Berechnungen zur Erstellung eines neuen Verkehrsentwicklungsplanes der Gesamtstadt Bamberg mit Schwerpunkt Konversion und Berliner Ring. Die Stadtratsfraktionen wurden hierzu mit Schreiben vom 05.05.2017 bereits informiert. Sobald die Prüfungsergebnisse vorliegen, wird die Thematik in eine Sitzung des Konversionssenates zur weiteren Beratung und Entscheidung eingebracht werden.

#### e) Zeit- und Maßnahmenplan:

- **Künftige Quartiersentwicklung**  
Auf Basis des Rahmenplans (Stand: August 2016) wurde ein möglicher Zeitplan für die Entwicklung der Flächen der ehemaligen Lagarde-Kaserne vorgestellt. Der Rahmenplan inkl. der relevanten Fortschreibungen soll dabei als Grundlage für künftige Flächenentwicklungen und -vermarktungen herangezogen werden. Dabei gilt weiterhin, dass im Bedarfsfalle Maßnahmen sowohl vorgezogen als auch zurückgestellt werden können, wenn dies erforderlich sein sollte.
- **Recycling- und Abbruchmanagement**  
Dargestellt wurde die Notwendigkeit eines geordneten und strukturierten Prozesses. Hintergrund ist insoweit die Tatsache, dass mit einem entsprechend qualifizierten Abbruch- und Recyclingmanagement erhebliche Kosten eingespart werden können. Hierzu ist insbesondere die Bildung von Haufwerken sowie die Beprobung und soweit Zwischenlagerung von Abbruchmaterial vor Ort erforderlich. Dies soll schwerpunktmäßig auf Flächen Richtung Berliner Ring (bislang als Motorpoolflächen genutzt) erfolgen.  
Bei der Durchführung eines entsprechenden Abbruch- und Recyclingmanagements handelt es sich hier um eine komplexe Aufgabe für welche entsprechend externer Sachverstand herangezogen werden soll. Daher werden derzeit Gespräche mit verschiedenen, potenziellen Anbietern geführt, um entsprechende Beratungsleistungen zu erlangen. Aufgrund der finanziellen Größenordnungen ist davon auszugehen, dass entsprechende Dienstleistungen in einem europaweiten Verfahren zu vergeben sein werden. Dies gilt ebenfalls für die Durchführung von Abbruch- und Recyclingmaßnahmen selbst. Auch hier ist ein europaweites Ausschreibungs- und Vergabeverfahren durchzuführen.

- Erschließungsplanungen  
Derzeit werden nach erfolgter Neuvermessung des gesamten Geländes die Konzeptionierung und die Entwurfsplanung für alle Sparten und Straßen, Wege sowie Plätze vorangetrieben. Neben dem Baubeginn einer neuen Erschließungsstraße für den Lagarde-Campus auf Höhe der Pestalozzistraße in 2017 ist das komplette neue Netz inkl. Kanal zu berechnen und zu dimensionieren. Dazu müssen auch die relevanten zukünftigen Verbraucher in Größe und Funktion (Wohnen oder Gewerbe) fixiert sein, was über den Beschluss zum Rahmenplan 2035 erfolgt ist.
- Energetisches Quartierskonzept  
Der Geschäftsführer der Stadtwerke, Herr Dr. Fiedeldey, präsentierte die aktuellen Überlegungen und Einschätzungen der Stadtwerke für ein künftiges energetisches Quartierskonzept.

#### d) Investorenauswahlverfahren:

Im Sinne einer zügigen Entwicklung des Konversionsareals „Lagarde“ ist nunmehr die Konzeptionierung eines Veräußerungsprozesses und nachfolgend sodann die Veräußerung des Nettobaulandes und der Bestandsgebäude an potentielle Investoren zu definieren und festzulegen. Erstes Ziel ist die möglichst rasche Realisierung von Wohnungsneubau. Hierzu ist vorgesehen im südlichen Teil der Lagarde Kaserne die ersten Baufelder und zwei Bestandsgebäude im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens zur Auslobung (siehe Anlage) zu bringen.

Ziel des Investorenauswahlverfahrens ist die Auswahl von geeigneten Investoren, die – nach Zuschlag und auf Basis eines wirtschaftlichen Angebotes sowie einer städtebaulichen und qualitätsvollen architektonischen Planung – die Grundstücke erwerben und entwickeln. Grundlage bildet dabei der am 16.08.2016 beschlossene Rahmenplan. Diese Verfahrensweise wurde im 3. Interfraktionellen Workshop Konversion am 28.04.2017 vorgestellt.

Zur Vorbereitung und Durchführung des intensiven Verfahrens bedient sich die Stadt Bamberg / Konversionsmanagement der Erfahrungen der bereits für die Stadt Bamberg tätigen Dienstleistungsfirma Drees & Sommer, München. Herr Roland Huber, welcher bislang insbesondere die Gespräche mit der BImA begleitet hat, wird in der Senatssitzung im Rahmen einer PowerPoint-Präsentation die wesentlichen Schritte des Verfahrens sowie Beispiele anderer Städte erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

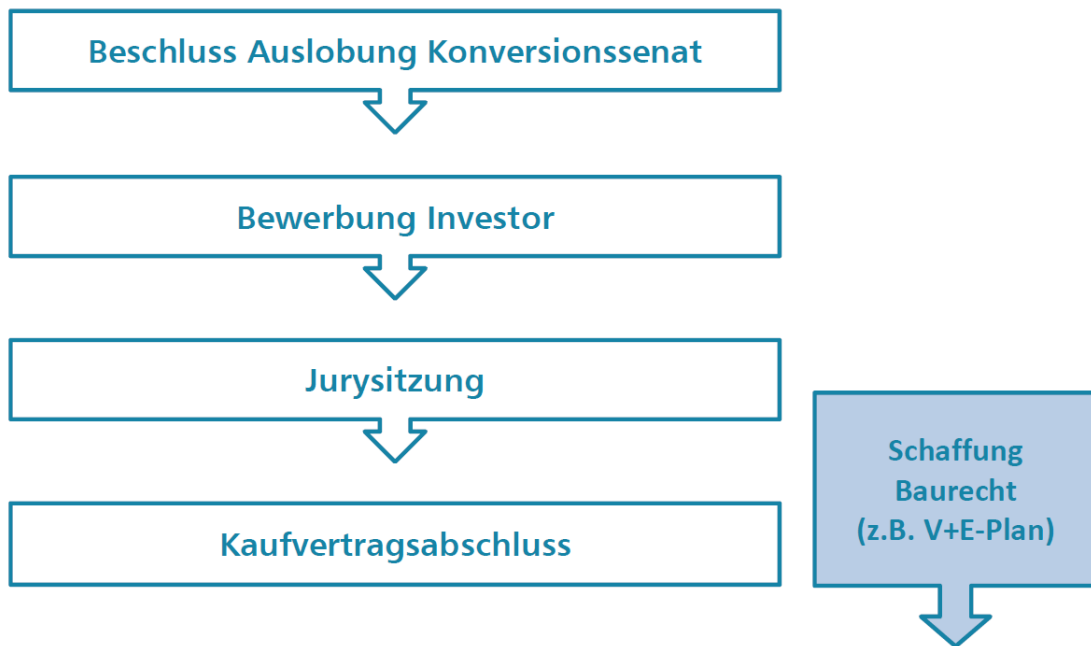
Das Verfahren selbst ist ein bundesweit erprobtes und von den Investoren anerkanntes Verfahren zur Vergabe von Grundstücken durch Kommunen. Es zeichnet sich insbesondere durch Transparenz in der Aufgabenstellung, der Vergabekriterien und der einzelnen Verfahrensschritte aus. Die Preisangebote werden dabei anonymisiert.

#### Weitere Schritte:

Zur Vorbereitung der Durchführung des Verfahrens wird durch die Firma Drees & Sommer ein Leistungskatalog / Auslobung ergänzt mit allen projektrelevanten Unterlagen und Beschlüssen (vertragliche Elemente des Kaufvertrages der BImA, Gutachten zur Lagarde, SEK, Rahmenplan 2035, etc.) erstellt und mit dem Auftraggeber intern abgestimmt. In öffentlichen und überregionalen Bekanntmachungen werden potentielle Investoren auf das Verfahren aufmerksam gemacht. Die bereits aufgrund der erfolgreichen Investoreninformationsveranstaltung vom 18.09.2015 vorstelligen und nach aktuell zahlreich vorliegenden Initiativbewerbungen bekannten Unternehmen und Projektentwickler werden durch die Stadt Bamberg schriftlich benachrichtigt. Die zugehörige Datenbank wird im Amt 15 gepflegt.

Die regelmäßig erforderliche Verfahrensdauer liegt voraussichtlich zwischen 6 und 8 Monaten.

Die letztliche Auswahl der Investoren erfolgt durch ein Gremium / Jury unter Einbindung von Vertretern des Stadtrates und der Verwaltung. Vorgesehen sind dabei auch externe Fachreferenten. Hierzu ist u. a. die Teilnahme von Prof. Kunibert Wachten, Prof. Pesch (Gewinner städtebauliches Gutachterverfahren 2015 für den Bereich „Lagarde“) und einem Mitglied des Bamberger Gestaltungsbeirates vorgesehen.



#### Verfahrenskosten:

Bei einer angenommenen Zahl von 20 zu prüfenden und zu bewertenden Arbeiten ist voraussichtlich mit Verfahrenskosten in Höhe von ca. 36.000.- € netto zu kalkulieren. Haushaltsmittel hierfür sind für das Haushaltsjahr 2017 bereits vorgesehen. Das Verfahren ist im Rahmen der Sonderförderung Konversion des Freistaats Bayern förderfähig.

#### Qualitätshandbuch und Qualitätsbausteine:

Basis eines möglichen Investorenauswahlverfahrens sollen noch im Detail zu definierende Qualitätsbausteine sowie ein Qualitätshandbuch für den Bereich der ehemaligen Lagarde-Kaserne sein.

Die zu definierenden Qualitätsbausteine dienen der Sicherung einer ausgewogenen und qualitätsvollen Stadtentwicklung, insbesondere in den Bereichen Städtebau und Architektur, Freiraum und Urbanität, Energie und Mobilität sowie Sozialgerechtigkeit und insbesondere auch der entsprechende Grundstückswert.

Auf Basis der definierten Qualitätsbausteine ist ein Qualitätshandbuch für den Bereich der ehemaligen Lagarde-Kaserne zu erarbeiten. Hierin sollen die gestalterischen Festlegungen und Leitlinien als Maßstab für künftige Investoren, Planer und die Stadt Bamberg selbst definiert werden. Das Qualitätshandbuch soll als Anlage im Investorenauswahlverfahren sowie beim Abschluss der Grundstückskaufverträge dienen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, Qualitätsbausteine und Qualitätshandbuch im Juli-Konversionssenat zu behandeln.

## **II. Beschlussvorschlag:**

Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag sowie den Bericht des Vertreters der Fa. Drees & Sommer zur Kenntnis und stimmt der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens zu.

### 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:

Lageplan Zielkonzept Rahmenplan 2035 / Lagarde-Campus

#### Verteiler:

**Ref. 1 – Wirtschaftsförderung** - Zur Kenntnis

**Amt 23** - Zur Kenntnis