

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: Referat 1</p> <p>Beteiligt: Referat 2 23 Immobilienmanagement Referat 6 65 Entsorgungs- und Baubetrieb</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/1012-R1</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 20.06.2017 Referent: Hinterstein Christian</p>						
<p>Entwicklung der Konversionsliegenschaften</p> <p>Sachstand</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.07.2017</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	12.07.2017	Konversionssenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
12.07.2017	Konversionssenat	Kenntnisnahme					

I. Sitzungsvortrag:

1. Fläche der ehemaligen Offizierssiedlung:

Derzeit erstellt der Wertgutachter GLS ImmoWert, Nürnberg, das durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die Stadt Bamberg gemeinsam beauftragte Wertgutachten. Ein Kaufvertragsentwurf wird durch die BImA erstellt und der Stadt Bamberg sowie der Stadtbau GmbH Bamberg zur Abstimmung übersandt. Soweit der Kaufpreis einen Wert von fünf Mio. € überschreitet, ist die Genehmigung des Kaufvertrages durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages erforderlich. Aufgrund des unmittelbar bevorstehenden Endes der laufenden Legislaturperiode im Herbst 2017 wird nach Mitteilung der BImA eine Behandlung im Haushaltsausschuss erst durch das neu konstituierte Gremium, dann voraussichtlich erst Anfang 2018, erfolgen können.

Derzeit wird in Gesprächen mit der Regierung von Oberfranken und der Stadt Bamberg, Finanzreferat, gemeinsam mit der Stadtbau GmbH die Rahmenbedingungen für eine mögliche Förderung des Projekts „Offizierssiedlung“ (Erwerb und Sanierung) durch den Freistaat Bayern im Rahmen der so genannten Säule 2 des Förderprogrammes „Wohnungspakt Bayern“ erörtert. Sobald hierzu weitere Erkenntnisse vorliegen, wird die Verwaltung wieder berichten.

2. Geh- und Radweg Pödeldorfer Straße:

Diese Fläche soll durch die Stadt Bamberg von der BImA gesondert erworben werden. Die BImA hat diesem gesonderten Erwerb zugestimmt. Der Stadt liegt ein entsprechender Kaufvertragsentwurf vor. Der Entwurf wird derzeit geprüft und überarbeitet. Es handelt sich um eine Fläche von rund 5.200 m², auf welcher ein kombinierter Geh- und Radweg errichtet werden wird. Er wird so dimensioniert sein, dass insbesondere wechselläufiger Radverkehr möglich ist.

Da der Geh- und Radweg auch der Andienung des ebenfalls – durch den Freistaat Bayern - neu zu errichtenden Zugangsbereiches für Fußgänger und Radfahrer zur Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO) dienen soll, wurde eine zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Bamberg abgestimmte Vorgehens-

weise entwickelt. Vorgesehen ist, dass die Herstellungskosten jeweils hälftig durch den Freistaat Bayern sowie die Stadt Bamberg getragen werden sollen. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Bamberg befindet sich derzeit in der finalen Abstimmung. Federführend auf Seiten des Freistaates ist das Staatliche Bauamt Bamberg.

Neben der Herstellung des Geh- und Radweges ist eine Verlegung des Zaunes sowie die Neuerrichtung einer entsprechenden Beleuchtung ebenfalls mit vorgesehen. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird mit der Ausführung Anfang September begonnen. Nach dem derzeitigen Planungsstand wird die Maßnahme - situations- und witterungsabhängig - Ende November / Anfang Dezember 2017 abgeschlossen sein.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um ein öffentliches Infrastrukturprojekt handelt, welches nach Herstellung der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden wird, findet die Verbilligungsrichtlinie der BImA Anwendung. Der Kaufpreis für die Fläche wird daher um 50 % ermäßigt.

3. Golfplatz

Hinsichtlich eines Erwerbs des Golfplatzareals durch die Stadt Bamberg haben sich seit der letzten Berichterstattung im Konversionssenat am 23.05.2017 keine neuen Erkenntnisse ergeben.

4. Weitere Entwicklung der ehemaligen Lagarde-Kaserne

Zeitplan Recycling-Management:

Gemäß Kaufvertrag vom 14.02.2017 zwischen der Stadt Bamberg und der BImA sind durch die Stadt Bamberg auf der Basis der Zweckerklärung für die künftige städtebauliche Nutzung der Lagarde umfangreichen zeitnahe Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen.

Derzeit läuft ein europaweiter Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren für Planungsleistungen für die Baufeldfreimachung und die Baustellenlogistik einschließlich der SiGe-Koordination. Ziel ist die Auswahl eines geeigneten Ingenieurbüros, welches sodann bis Anfang 2018 die Ausschreibung der mehrjährigen Baumaßnahmen der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Orientierenden Altlastenuntersuchungen für die Lagarde erarbeiten wird. Aufgrund des voraussichtlichen Leistungsumfanges wird der europaweite Schwellenwert von derzeit 5,225 Mio. € für Bauleistungen überschritten werden mit der Folge, dass auch diese Baumaßnahmen europaweit ausgeschrieben werden müssen. Ziel ist der Beginn der Abbruchmaßnahmen Mitte 2018. Die Abstimmungen mit den verschiedenen Genehmigungsbehörden (Umweltamt, Wasserwirtschaftsamt u.a.) werden in enger Abstimmung mit dem Ingenieurbüro durch das Konversionsmanagement koordiniert. Begonnen werden soll mit den Abbruchmaßnahmen im südwestlichen Teilbereich des Lagarde-Campus (angrenzend an die Weißenburgstraße, nördlich des Präsidiums der Bayerischen Bereitschaftspolizei). Ziel ist hier die Aktivierung der Flächen für Wohnbauvorhaben.

Vorbereitung Investorenauswahlverfahren:

In der Sitzung des Konversionssenates am 23.05.2017 wurde die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens für den südwestlichen Teilbereich des Lagarde-Campus grundsätzlich beschlossen. Auf dieser Grundlage bereitet das Konversionsmanagement derzeit in Zusammenarbeit mit der Fa. Drees & Sommer die Durchführung des Verfahrens vor.

Neben der Zusammenstellung potenzieller Investoren werden derzeit für die Auslobungsunterlagen insbesondere Sparten- und Straßenkonzeptionen erstellt. An dem erforderlichen Qualitätshandbuch mit Qualitätsbausteinen wird ebenfalls intensiv gearbeitet. Die zeitliche Prognose im Konversionssenat am 23.05.2017 muss dahingehend angepasst werden, dass nach dem aktuellen Planungsstand die Vorstellung und weitere Behandlung des Qualitätshandbuches und der Qualitätsbausteine für die Sitzung des Konversionssenates im Oktober 2017 vorgesehen ist.

5. Umgang mit Zwischennutzungen

Aus Sicht der Verwaltung stellt sich die Zwischennutzung der leerstehenden Gebäude als äußerst schwie-

rig dar und kann daher nur in begrenztem Umfang erfolgen.

Um eine unbefugte Nutzung zu verhindern, wird das Gelände bereits heute an den Wochenenden und in den Nachtstunden von einem privaten Wachdienst bestreift und Auffälligkeiten und Störungen umgehend gemeldet. Soweit Nutzungen durch Dritte stattfinden würden, denen ein uneingeschränkter Zugang zum Gelände gestattet ist, wäre eine ordnungsgemäße Kontrolle der Personen, aber auch der Gebäude, nicht mehr gewährleistet.

Gerade auch im Hinblick auf die ab dem 1. Oktober 2017 beginnende Nutzung des Headquarters durch die Staatsanwaltschaft mit ihrem Cyber-Crime-Zentrum und die bereits benachbarte Bundespolizei, befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei staatliche Einrichtungen mit erhöhtem Sicherheitsbedarf.

Dennoch erscheint die Nutzung einzelner Gebäude als Lagerflächen grundsätzlich möglich, wie dies im Fall des Kultur- und Kontaktfestivals bereits erfolgt ist. Der Zugang wäre in diesen Fällen durch vorherige Anmeldung und Einlass durch den Wachdienst gewährleistet. Die Herausgabe von Schlüsseln ist aus Sicherheits- und Haftungsgründen sowie evtl. sogar Regressansprüchen gegen die Stadt Bamberg nicht möglich, da es sich hier um nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen handelt, keine Wartungen seitens der BImA in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden und insoweit die Verkehrssicherheit auf dem Gelände nicht gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der Faktoren Kosten und Zeit, muss weiterhin gewährleistet sein, dass die Belange der künftigen Nutzung sowie entsprechende Vorarbeiten oder Voruntersuchungen jeder Zwischennutzung vorgehen. Die Kündigungsfristen sind deshalb grundsätzlich auf drei Monate, in Ausnahmefällen auf einen Monat, zum Monatsende zu begrenzen.

Zudem werden durch die Stadt Bamberg keinerlei Investitionen in die bestehende Gebäudesubstanz sowie in das Umfeld vorgenommen. Die Gebäude werden ausschließlich im jeweiligen baulichen Zustand zur Nutzung überlassen, eine Erschließung mit Strom, Wasser, Entwässerung und Heizung ist nicht vorgesehen. Ebenso kann der ungehinderte Zugang zu den überlassenen Räumen z. B. auf Grund benachbarter Bautätigkeiten nicht uneingeschränkt gewährleistet werden.

Zuständig für Mietanfragen sowie den Abschluss entsprechender Mietverträge ist das Immobilienmanagement der Stadt Bamberg. Zu dem Themenkomplex „Zwischennutzungen“ liegt ein Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 09.05.2017 (Nr. 2017-84) vor, welcher als Anlage beiliegt.

6. Entwicklung des 6. Bundespolizeiaus- und -fortbildungszentrums (BPOLAFZ)

a) Ausbauplanungen:

Seit der letzten Berichterstattung im Konversionssenat am 23.05.2017 haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

b) Erschließung:

Nach Mitteilung der Bundespolizei wurde das Verkehrsgutachten mittlerweile in Auftrag gegeben. Ende August 2017 sollen erste Erkenntnisse hierzu vorliegen. Die Verwaltung wird hierzu weiter berichten.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 09.05.2017 (Nr. 2017-84) ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	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:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

- Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 09.05.2017