

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/1146-15</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      29.09.2017</p> <p>Referent:                    Hinterstein Christian</p>						
<p><b>Entwicklung Lagarde-Campus</b></p> <p><b>Sachstandsbericht</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.10.2017</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	12.10.2017	Konversionssenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
12.10.2017	Konversionssenat	Kenntnisnahme					

**I. Sitzungsvortrag:**

1. Rückbau und Baufeldfreimachung Lagarde:

Die Notwendigkeit eines zeitlich geordneten Rückbaumanagements besteht, da nach den Regelungen des Kaufvertrages zum Erwerb einer Teilfläche der ehem. Lagarde-Kaserne durch die Stadt Bamberg von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die nicht für eine dauerhafte Nachnutzung vorgesehenen Gebäulichkeiten bis Ende 2018 zurückzubauen sind, weil sonst die hierfür vom Verkehrswert in Abzug gebrachten Rückbauaufwendungen verzinst werden müssen. Entsprechendes gilt für die Oberflächenversiegelungen in der ehem. Lagarde-Kaserne.

Neben diesem finanziellen Aspekt macht aber auch die Herstellung von vermarktungsfähigen Teilflächen, den Rückbau der militärischen Einbauten, eine flächige Oberflächenentsiegelungen und Altlastenbeseitigung unter Begleitung durch einen Kampfmittelräumdienst, erforderlich.

Es handelt sich hierbei um einen nicht unerheblichen Aufwand, da rund 13 Hektar der rund 18 Hektar großen erworbenen Teilfläche der ehem. Lagarde-Kaserne mit bspw. Panzerbeton, bituminösen Tragdeckschichten, Granitpflaster u. a. stark befestigt sind.

Die Stadt Bamberg steht daher vor der Aufgabe einen über mehrere Jahre andauernden Prozess für ein Abbruch- und Recyclingmanagement vorzubereiten, auszuschreiben und die Durchführung begleiten zu müssen. Ein solches Abbruch- und Recyclingmanagement erfordert neben erheblichen fachlichen Kenntnissen, insbesondere auch entsprechende Erfahrungen sowohl bei der Vorbereitung, Planung und Betreuung der eigentlichen Abbrucharbeiten, als auch bei der Durchführung dieser Arbeiten selbst. Daher ist zunächst eine entsprechend leistungsfähiges und erfahrenes Ingenieurbüro bzw. eine Bürogemeinschaft zu suchen, welche ihrerseits die Ausführung der eigentlichen Abbrucharbeiten plant, ausschreibt und betreut. Zunächst war daher die Durchführung eines europaweiten Teilnahmewettbewerbs mit Verhandlungsverfahren erforderlich, um ein Ingenieurbüro zu finden, welches die logistische, technische und fachlich qualifizierte Vorbereitung, Ausschreibung, Genehmigung und Baubetreuung dieses mehrjährigen Rückbauprozesses leisten kann. Die durch den Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen waren dabei wie folgt definiert: Baufeldfreimachung bzw. Rückbau (Planung, Genehmigung, Ausschreibung, Bauüberwachung u.a.), Baulogistik (Planung, Genehmigung, Vergabe, Überwachung) sowie Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination (SiGeKo). Ziel ist es, mit den eigentlichen Rückbauarbeiten vor Ort ab März 2018 be-

ginnen zu können, bei gleichzeitiger Minimierung der notwendigen Baubewegungen (Baulogistik), Abstimmung mit Dritten vor Ort (DGZ, Stadtbau, Bundespolizei) sowie sämtlichen betroffenen Stellen der Stadt Bamberg und staatlicher Genehmigungsbehörden. Die Ausschreibungen zum Rückbau und der Bauaktivitäten selbst sind dabei durch das Ingenieurbüro so zu steuern, dass der Rückbau im Sinne der Stadt Bamberg möglichst effizient und kostengünstig sowie störungsarm für die Betroffenen abgewickelt werden kann. Verwertbares und unbelastetes Material soll vor Ort gelagert und möglichst im Zuge der Neubauproduktion wieder eingebaut werden.

Nach Auswertung der Teilnahmeanträge anhand der definierten Eignungskriterien (wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, technische und berufliche Leistungsfähigkeit sowie fachliche Eignung) wurden fünf Ingenieurbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Dieser Aufforderung kamen drei Büros bzw. Bürogemeinschaften nach. Diesen wurde in Form einer Bieterpräsentation am 19.09.2017 Gelegenheit gegeben, ihre Konzeption zum Vorhaben darzulegen. Vertreter von Konversionsmanagement, Umweltamt, Immobilienmanagement und EBB haben die Konzeptionen jener drei Bürogemeinschaften bewertet und gleichlautende, zusätzliche Vorgaben an diese weitergegeben. Die Büros haben nun bis zum 04.10.2017 Gelegenheit, anhand der in den Bietergesprächen gewonnenen Erkenntnisse, ihre Angebote anzupassen. Der Zuschlag erfolgt an den wirtschaftlichsten Bieter, ermittelt anhand der Kriterien Preis (30%) und Konzeption (70%). Über das Ergebnis dieses Auswahlverfahrens wird in der Sitzung des Konversionssenates am 12.10.2017 berichtet, da dieses zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsunterlagen noch nicht vorlag.

## 2. Investorenauswahlverfahren:

Der Konversionssenat hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens für den südwestlichen Teilbereich der Lagarde-Kaserne mit dem Ziel der zügigen Wohnbaurealisierung beschlossen. Herr Roland Huber, Fa. Drees & Sommer stellte das Verfahren im Rahmen der Sitzung am 23.05.2017 vor. Die Fa. Drees & Sommer führt aktuell die organisatorische und rechtliche Abwicklung des Verfahrens im Auftrag der Stadt Bamberg durch.

Da aufgrund der aktuellen Situation am Immobilienmarkt mit einer hohen Bewerberzahl zu rechnen sein dürfte, wird das Investorenauswahlverfahren zweistufig durchgeführt, um in einer ersten Stufe die Anzahl an Bewerbungen in einem noch zu überschaubaren Umfang halten zu können. Durch eine Präqualifikation sollen zunächst die qualifiziertesten 40 Teilnehmer für das Auswahlverfahren ermittelt werden. Dabei sind drei aktuelle Referenzen einer gelungenen wohnwirtschaftlichen Entwicklung gefragt, die nicht älter als drei Jahre sind. Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Bauträger, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit Architekten bzw. Stadtplanern, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Landschaftsarchitekten sollten bei Bedarf hinzugezogen werden. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Weiterhin sollten bei der Bearbeitung entsprechende Fachleute (insbesondere Grünplanung und Verkehrsplanung) mit einbezogen werden.

Die entsprechende Präqualifikationsunterlage wurde am 15.09.2017 veröffentlicht. Darüber hinaus wurden rund 250 potenzielle Investoren - vor allem auch regional tätige - auf Basis der bisherigen Interessensbekundungen direkt angeschrieben. Die Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation sind bis zum 13.10.2017 einzureichen. Eine Rückmeldung über die Teilnahme am Auswahlverfahren soll bis zum 06.11.2017 erfolgen.

In einer zweiten, anonym durchgeführten, Phase des Verfahrens sind die Bewerber sodann aufgefordert eine qualitätsvolle städtebauliche und architektonische Planung nach Maßgabe der Auslobungsunterlagen einzureichen. Als Grundlage gilt dabei der - zuletzt im 3. interfraktionellen Workshop Konversion am 28.04.2017 - abgestimmte Rahmenplan Zielkonzept 2025 „Lagarde Campus“. Die letztendliche Auswahl der Investoren erfolgt durch eine Jury unter Einbindung von Vertretern des Stadtrates, der Verwaltung sowie Prof. Kunibert Wachten und Prof. Franz Pesch (als Gewinner des Gutachterverfahrens 2015 für den Bereich Lagarde). Eine Preisgerichtssitzung ist derzeit auf den 17.05.2018 terminiert. Die Unterlagen für die Ablauforganisation und die Ausstellungspräsentation werden derzeit durch die Verwaltung gemeinsam mit der Fa. Drees & Sommer erarbeitet. Für die nächste Sitzung des Konversionssenates ist daher ein weiterer Bericht vorgesehen.

Nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens sollen die einzelnen Kaufvertragsverhandlungen mit den endqualifizierten Investoren beginnen. Ziel ist es, Kaufverträge mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung abzuschließen.

tung und rechtlich verbindlichen Anlagen – z.B. Qualitätshandbuch inkl. Sozialklausel und Energieversorgung - abzuschließen. Dabei können durchaus mehrere Investoren in technisch wie zeitlich abgestimmten Bauabschnitten zum Zuge kommen – die Qualität der eingereichten Wohnungsbauten entscheidet hier auch wesentlich über die Anzahl der Unternehmen.

### 3. Qualitätshandbuch Lagarde - Teilaspekt Umsetzung Sozialklausel:

Am 11.10.2017 soll auf Vorschlag der Verwaltung im Bau- und Werksenat dem Stadtrat die Einführung einer „Sozialklausel“ für die Stadt Bamberg empfohlen werden. Vorbehaltlich einer positiven Beschlussfassung im Bau- und Werksenat sowie im Stadtrat ist vorgesehen, die Sozialklausel für den Teilbereich Konversion Lagarde-Campus anzuwenden. Dabei stellt die Sozialklausel eine Ergänzung des klassischen, sozialen Wohnungsbaus dar und soll insbesondere im Segment zwischen der frei finanzierten Neubaumiete und der gebundenen Sozialwohnungsmiete ein zusätzliches Angebot schaffen.

In der Verwaltungsvorlage zur Sozialklausel ist vorgesehen, dass bei sämtlichen Geschosswohnungsvorhaben ab 1.000 qm Gesamtwohnfläche ein Anteil von 20% durch den jeweiligen Bauträger umzusetzen ist, bei dem zwingend die Sozialklausel Anwendung finden soll. Dazu wurden vier Varianten erarbeitet. Die Einzelheiten der jeweiligen Varianten sind in der Richtlinie „Sozialklausel“ festgelegt.

### 4. Weiteres Vorgehen:

Die Arbeiten zur Erstellung des Qualitätshandbuches laufen derzeit intensiv weiter. Das komplette Qualitätshandbuch zur Konversion wird nach abschließender Verwaltungsabstimmung voraussichtlich in der Sitzung des Konversionsssenates im November 2017 vorgestellt werden.

## **II. Beschlussvorschlag:**

Der Konversionsssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.

## **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**: