

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2011/0323-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 14.06.2011 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Rebhan Michael	
<b>ENTWICKLUNGSMABNAHME - GLASKONTOR GELÄNDE</b> <b>- Zwischenbericht</b> <b>- Bericht zur ersten Informationsveranstaltung vom 26. April 2011</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.07.2011	Stadtentwicklungssenat	Kenntnisnahme

## **I. SITZUNGSVORTRAG**

### **1. Städtebaulicher Wettbewerb 1994 und bestehendes Planungsrecht**

Der Bausenat beschloss in einer Sitzung am 06. Juni 1994 die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Gebiet zwischen Jäger-, Kapellen-, Erlich-, Hedwig- und Theresienstraße. Die Arbeit des Wettbewerbsgewinners (Büro „02 München“) wurde dem Stadtrat am 29.03.1995 vorgestellt. Am 29. März 1995 wurde durch den Stadtrat, auf Basis des Wettbewerbsesiegers, der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 E gefasst. Das Verfahren endete mit dem Satzungsbeschluss vom 25.03.1998 und der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bamberg vom 27.03.1998. Der genannte Bebauungsplan Nr. 242 E besitzt heute somit noch Rechtskraft.

Das Planungsgebiet wird durch einen zentralen Grünbereich mit Wasserfläche und einer bogenförmigen Erschließungsspanne zwischen Jäger- und Ehrlichstraße in eine nördliche und südliche Teilfläche zониert. Der so geschaffene Blockinnenbereich soll möglichst PKW-frei bleiben. Dies erfolgt durch die Anordnung von Tiefgaragen und deren Zufahrten über die jeweiligen Blockränder. Die Durchfahrbarkeit des Gebietes zu Ver- und Entsorgungszwecken und für Rettungsfahrzeuge wird auf dem als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Hauptweg ermöglicht. Das gleiche gilt für die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer. In der nördlichen Teilfläche sind in den Eckbereichen zu Jäger-/Kapellenstraße und Kapellen-/Theresienstraße Mischnutzungen ausgewiesen. Hier sind bis zu viergeschossige Nutzungen aus Läden im Erdgeschoss, Büros und Wohnungen möglich. Die oberen Geschosse sind für Büros und Dienstleistungen vorgesehen, im Dachgeschoss sind Apartmentnutzungen möglich. In den weiteren Blockrandbereichen sind zwei- bis dreigeschossige Wohnnutzungen ermöglicht. Die im Kernbereich befindlichen ostwest orientierten Gebäudezeilen sind im Wechsel drei- bis viergeschossig. Hier sind neben Geschosswohnungsbau auch Reihenhaustypen angedacht. Die nach Südosten (Hedwigstraße) und nach Südwesten (Erlichstraße) weisenden Blockränder ermöglichen ebenfalls bis zu dreigeschossige Wohnnutzungen. Blockheizkraftwerk, Feuerwehr und Gemeinbedarfsflächen befinden sich im Randbereich zur Theresienstraße angeordnet. Eine Fläche für einen Kinderhort ist im Anschluss an den nordöstlichen Blockrand im Kernbereich des Quartiers platziert.

### **2. Entwicklungsziele aus heutiger Sicht**

Der damals verfolgte Ansatz entspricht aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nicht mehr in

allen Punkten den heutigen Anforderungen und Maßstäben. Insbesondere hinsichtlich der baulichen Dichte und der für die gesamte Bebauung notwendige, nur von den Blockrändern aus erschlossenen Tiefgaragen hat sich gezeigt, dass sich die Vorstellungen der frühen 90iger Jahre nicht umsetzen lassen.

Im Jahre 2011 wurde zwischenzeitlich die Möglichkeit genutzt, die ehemaligen Liegenschaften (Flur-Nr. 4545, 4544 u. 4539, siehe Abb. unten rote Umrandung) der Firma Glaskontor durch die Stadt Bamberg zu erwerben. Diese Schlüsselgrundstücke stellen einen wichtigen Aspekt hinsichtlich der Gesamtentwicklung des Areals dar.

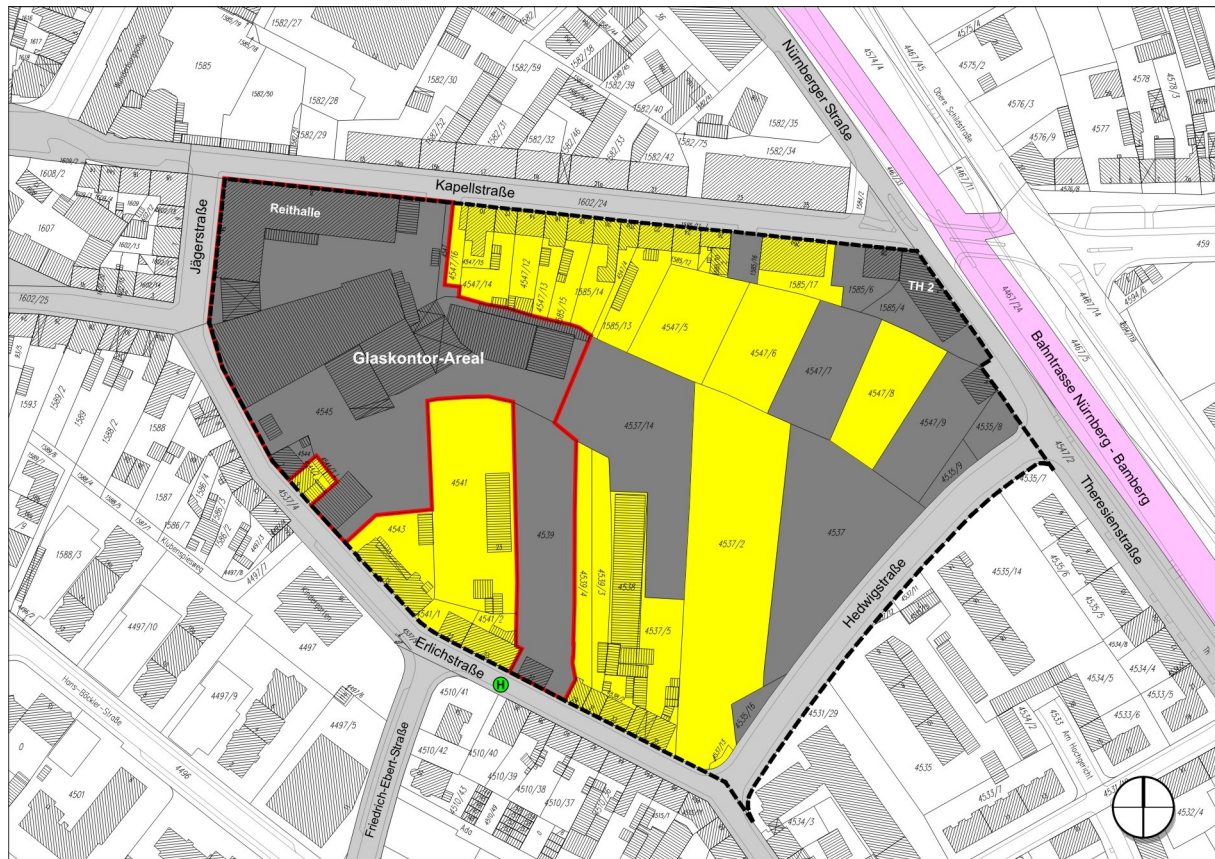


Abb. Darstellung des Umfeldes und Einordnung in den Nahbereich

Die Anforderungen an das Entwicklungsgebiet, denen sich die Stadt aus heutiger Sicht zu stellen hat, sind vor allem folgende:

Die Stadt Bamberg möchte bei der Entwicklungsmaßnahme im Besonderen junge Familien unterstützen und ihnen durch entsprechend attraktive Grundstückspreise die Möglichkeit geben, sich in der Stadt anzusiedeln. In diesem Zusammenhang soll auch auf das Miteinander von Jung und Alt sehr viel Wert gelegt werden. Durch Projekte und auch bauliche Möglichkeiten sollen die Voraussetzungen geschaffen werden „unter einem Dach“ zu leben und voneinander zu profitieren und sich gegenseitig zu unterstützen (Mehrgenerationen – Gerechtigkeit).

Da innerhalb des Stadtteiles Wunderburg ein neuer Wohnstandort beträchtlicher Größe hinzukommt (der noch rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 242 E geht von einem Zuwachs durch das Planungsgebiet von ca. 700 Einwohnern aus), muss ein Nahversorgungsstandort in das Gebiet integriert werden. Der noch vorhandene Markt an der Friedrich-Ebert-Straße soll in das Planungsgebiet verlagert werden und der zukünftigen Versorgung dienen. Bei der Planung und Unterbringung sollen als wesentliches Entwurfsziele, der Erhalt und die Umnutzung von vorhandener baulicher Substanz im Vordergrund stehen. Die ehemalige Reithalle sollte dabei als historischer Identifikationspunkt für neue Entwurfsansätze dienen.

Die ökologischen Herausforderungen der Gegenwart aber auch der Zukunft und die daraus gesetzten Klimaziele der Stadt Bamberg spielen ebenfalls eine gewichtige Rolle. So müssen sich Planung und Realisierung der Gesamtmaßnahme eng an den energiepolitischen Zielen der Stadt Bamberg orientieren.

Im Rahmen der Sicherstellung der notwendigen Infrastrukturen sollen auch neue Flächen für die Feuerwehr im zukünftigen Quartier bereitgestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein weiteres und wesentliches Qualitätsmerkmal für eine gelungene Anbindung des Areals, die Schaffung einer durchgängigen Erschließung (Fußgänger und Radfahrer) und einer ansprechenden Aufenthalts- und Verweilzone im zentralen Bereich.

Der derzeitig vorhandenen Standort der Obdachlosenunterkunft (TH2) soll überprüft und eine Verlagerung in Betracht gezogen werden.

Aus den oben genannten Aspekten ergeben sich neue und nach heutiger Bewertung zu bemessene städtebauliche Entwicklungsziele:

- a) In der Gesamtbetrachtung ist ein neuer städtebaulicher Maßstab anzusetzen. Der daraus erwachsende Anspruch ist in einem sensiblen und durchdachten Umgang mit der stadträumlichen Bestandssituation, der Außenwirkung und der Einbindung des Quartiers in das bauliche Umfeld zu sehen.
- b) Primär ist neben der reinen Befriedung der steten Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach bezahlbarem Wohnraum, eine Stärkung und Aufwertung des Standortes insgesamt anzustreben.
- c) Die städtebauliche und architektonische Herangehensweise muss besonders im Übergang zu den privaten Bestandsgebäuden, eine hohe Sensibilität aufweisen.
- d) Besonderer Wert wird auch auf eine qualitätsvolle und quartiersspezifische Freiraumgestaltung gelegt. Dies soll sich sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Freiflächen widerspiegeln. Dabei ist eine hohe Aufenthaltsqualität über Materialität, Formensprache und standortgerechte Auswahl z.B. bei den Bepflanzungen zu gewährleisten.
- e) Die Schnittstellen und Anknüpfungspunkte zu der umgebenden Struktur spielen stadträumlich eine große Rolle. Wichtig in diesem Zusammenhang sind, neben einer spürbaren Durchlässigkeit, auch ein darauf aufbauendes, durchdachtes und flächensparendes Wegesystem.



Abb. Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – Teilplan Landschaftsplan – Die schwarz gepunkteten Trassen zeigen die wichtigen Wegbeziehungen auf.

- f) Generell wird darauf hingewiesen, dass die aus dem Flächennutzungsplan hervorgehenden Wegebeziehungen ebenfalls zu berücksichtigen sind. Als städtebaulich besonders bedeutsam wird der Übergangsbereich Jäger-/Erlichstraße gesehen, welchem für die Erschließung des Areals eine torartige Wirkung beigemessen wird.
- g) Die Einhaltung der Klimaziele der Stadt Bamberg muss bei der Planung unbedingte

Berücksichtigung finden. Diese energiepolitischen und ökologischen Ziele fordern einen sensiblen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß soll in der Gesamtbilanzierung durch entsprechende Nutzung erneuerbarer Energien, Energiestandards bei den Gebäuden und nachhaltigem Ver- und Entsorgungskonzept so gering wie möglich gehalten werden.

- h) Zum nachhaltigen Schutz des neuen Stadtquartiers sind entsprechende Aussagen und Ideenansätze im Umgang mit zu erwartenden Immissionen der Bahntrasse zu berücksichtigen.
- i) Aus dem unter a) genannten Aspekt und auch als Reaktion auf die heterogene Bestandssituation im Bereich der Hedwigstraße wird entlang derselben das Erfordernis eines wirksamen Blockrandschlusses gesehen. Neben einer abschirmenden Wirkung werden hier Potentialflächen für Geschosswohnungsbau, Büronutzungen oder Einrichtungen zur medizinischen Versorgung gesehen.

Neben einer nachhaltigen und qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung sind nicht nur die standortspezifischen Anforderungen sondern auch nutzungsspezifische Anforderungen, welche die geplanten Nutzungen stellen, im Rahmen der Konzeptfindung zu berücksichtigen. Diese Nutzungsanforderungen werden dann als Bestandteil der Ausschreibung entsprechend belegt und beziffert.

### **3. Suche eines Projektpartners / Investors**

Um eine geordnete Baulandentwicklung zu ermöglichen ist ein leistungsfähiger Projekt-/Kooperationspartner erforderlich. Die Stadt Bamberg möchte hier auf die Erfahrungen und Kompetenz eines noch zu findenden Projektträgers zurückgreifen.

Im Rahmen der bereits erfolgten Überlegungen wurden diverse Organisationsmodelle für die Baulandentwicklung des ehemaligen Glaskontor-Geländes diskutiert und beleuchtet. Gemeinsam mit einer unabhängigen Fachkanzlei für Verwaltungs- und Vergaberecht (Hoffmann & Greß / München) wurden im Vorfeld auch die vergaberechtlichen Belange abgeprüft.

Bei der Betrachtung unterschiedlicher Szenarien wurde stets ein vergaberechtliches Risiko gesehen. Bei einer gemischt-wirtschaftlichen Gesellschaft zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen z.B. Erschließungsmaßnahmen, muss bereits die Auswahl eines privaten Kooperationspartners oder Gesellschafters europaweit ausgeschrieben werden. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet der EU - Schwellenwert für Bauleistungen (4.845.000 €) und das daran gekoppelte Auftragsvolumen überschritten wird.

Die deshalb erforderliche Ausschreibung kann in einem zweistufigen Modell bestehend aus Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren durchgeführt werden.

Vor Beginn der Ausschreibung müssen die Vergabebedingungen detailliert geklärt werden. Dies erfolgt in einer Auftragsbeschreibung mit Nennung und Beschreibung der städtebaulichen Ziele und diversen Verpflichtungsaussagen z.B. Grunderwerb, Erschließungsverpflichtung, Sicherstellung Nahversorgung, Erhalt und Integration der Reithalle, etc.

Die Auswahl eines potentiellen Kooperationspartners kann anhand einer strukturierten Bewertungsmatrix erfolgen. Hier kann neben vergleichbaren nachzuweisenden Referenzobjekten und Referenzprojekte auch der Nachweis technischer und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit gefordert werden. Ein weiteres Kriterium kann eine erste städtebauliche Planung sein, die als Grundlage für ein erneut durchzuführendes Bauleitplanverfahren dienen kann.

Der eigentliche Prozess zur Ausschreibung, deren Inhalte und Zieldefinitionen, werden noch im Rahmen eines Finanzsenates den Stadtratsmitgliedern detailliert vorgestellt.

### **4. Stand der Grundstücksverhandlungen**

Mit Kaufvertrag vom 01.12.2010 hat das seinerzeitige Amt für Wirtschaft (nun Immobilienmanagement) das Gelände des ehemaligen Glaskontors, bestehend aus den Grundstücken Fl.Nrn. 4539, 4544 und 4545 der Gemarkung Bamberg erworben.

Da andere Grundstücke im Vorfeld bereits erworben werden konnten, verfügt die Stadt Bamberg bereits

heute über einen Großteil der Flächen innerhalb des Planungsgebietes. Für eine zusammenhängende Entwicklung des Gesamtbereichs war und ist noch weiterer Grunderwerb notwendig.

Die Grunderwerbsverhandlungen mit den jeweiligen Eigentümern der fraglichen Grundstücke sind derzeit am Laufen und sollen so zeitgerecht abgeschlossen werden, dass die weiteren Verfahrensschritte unbeeinträchtigt abgewickelt werden können.

## 5. Zeitlicher Ablauf

Die Entwicklungsmaßnahme für das Quartier Kapell-, Hedwig- Erlichstraße steht noch am Anfang. Ein neues Bauleitplanverfahren ist erforderlich. Als grobe Orientierungshilfe kann nachfolgende, stichpunktartige Zeitschiene genannt werden:

1. Ausschreibung und Findung des Projektpartners bis Ende 2011
2. Einbindung der weiteren Grundstückseigentümer
3. Anfang 2012 Beginn des Bauleitplanverfahrens
4. Einbindung der Bewohner des Stadtteils Wunderburg im Rahmen des Verfahrens u. a. in Form von „Bürgerwerkstätten oder Workshops“
5. Beginn der Bebauung abhängig vom Verlauf des Bauleitplanprozesses

## 6. Informationsveranstaltung vom 26.04.2011

Am 26. April 2011 fand im Pfarrsaal der Gemeinde Maria Hilf/St. Wolfgang eine erste Informationsveranstaltung, zu der der Oberbürgermeister einlud, statt.

Im Vorfeld wurde eine Auswahl der möglichen Teilnehmer getroffen und abgestimmt. Bei der Veranstaltung sollten neben Vereinen, den Kirchen und weiteren öffentlichen Institutionen oder Trägern auch unmittelbar betroffene Grundstückseigentümer geladen werden. Entsprechend diesen Vorgaben wurde eine Einladungsliste erstellt.

Zu oben genannten Veranstaltung wurde ein Protokoll geführt. Dieses liegt dem Sitzungsvortrag bei und dient zur Information.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Zwischenbericht des Baureferates 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**:

**Anlage/n:**

- Powerpointpräsentation 26.04.2011
- Protokoll zur Informationsveranstaltung 26.04.2011
- Liste der geladenen Teilnehmer

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....

(Harald Lang)

.....  
(Michael Rebhan)