STADT BAMBERG

Sitzung des Konversionssenates

Sitzungstermin: **Mittwoch, 13.02.2019, 16:00 Uhr**

Ort, Raum: **Großer Sitzungssaal, Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Eröffnung der öffentlichen Sitzung	
2	1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement Entwicklung der Konversionsliegenschaften Sachstand	**VO/2019/2224-R1**
3	1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement "MUNA" Sachstand	**VO/2019/2226-R1**
4	15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 429 "Gewerbepark Geisfelder Straße" Sachstandsbericht Einstellung des Verfahrens	**VO/2019/2211-15**
5	15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Bebauungsplan Nr. 429 "Gewerbepark Geisfelder Straße" für den Bereich des ehemaligen Schießplatzes östlich der Armeestraße und den Bereich der ehemaligen MUNA östlich der Gutenbergstraße Sachstandsbericht Einstellung des Verfahrens	**VO/2019/2210-15**
6	61 Stadtplanungsamt Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet "Lagarde - Campus" zwischen Zollnerstraße, Berliner Ring, Pödeldorfer Straße und Weißenburgstraße	**VO/2019/2209-61**

STADT BAMBERG

61 Stadtplanungsamt

7 Bebauungsplan 328 C für das Gebiet "Lagarde - Campus" zwischen Zollnerstraße, Berliner Ring, Pödeldorfer Straße und Weißenburgstraße Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB **VO/2019/2195-61**

1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement

8 Zweckentfremdungssatzung **VO/2019/2229-R1**

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2019/2224-R1
Federführend: 1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
	Datum:	30.01.2019
Beteiligt:	Referent:	Hinterstein Christian

Entwicklung der Konversionsliegenschaften Sachstand

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2019	Konversionssenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

1. Entwicklung der ehemaligen Offizierssiedlung:

Die Bestandsgebäude der 30 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses der ehem. Offizierssiedlung sollen saniert und die Siedlung an das öffentliche Erschließungsregime angebunden werden. Dazu sollen die bislang teilweise auf den Gebäuderückseiten verlaufenden Erschließungsleitungen, wie beispielsweise die Regenwasserkanalisation, neu in die Buchenstraße gelegt werden. Hierzu ist erforderlich, dass die Buchenstraße im gesamten Bereich geöffnet und die Regenwasserkanalisation dort neu verlegt wird. Der bestehende Schmutzwasserkanal muss ebenfalls teilweise saniert werden. Ebenfalls neu werden die Telekommunikationsleitungen sowie die Hausanschlüsse verlegt. Künftig soll jede Doppelhaushälfte eigene Anschlüsse enthalten. Bislang ist jedes Gebäude mit einem gemeinsamen Hausanschluss versehen. Nach Durchführung der erforderlichen Spartenarbeiten, wird die Oberfläche der Buchenstraße neu hergestellt werden.
Parallel zu den Baumaßnahmen in der Buchenstraße, soll nördlich der ehemaligen Offizierssiedlung eine temporäre Baustraße angelegt werden, welche anschließend wieder zurückgebaut wird. Diese dient dazu, während der Dauer der Arbeiten in der Buchenstraße, die nördlichen Gebäude der ehemaligen Offizierssiedlung vorübergehend rückwärtig zu erschließen, damit dort mit den Sanierungsarbeiten, parallel zu den Tiefbaumaßnahmen in der Buchenstraße, begonnen werden kann. Die Gebäudesanierungsmaßnahmen erstrecken sich insbesondere auf die notwendige Schadstoffsanierung sowie die energetische Ertüchtigung der Gebäude.

In einem gemeinsamen Besprechungstermin bei der Regierung von Oberfranken mit Vertretern der Sachgebiete Städtebauförderung und kommunaler Wohnraumförderung, der Stadtbau GmbH, dem Stadtplanungsamt / Städtebauförderung und dem Fördermanagement des Kämmereiamtes wurde die Zuordnung der einzelnen Projektteilmaßnahmen für die Sanierung und Erschließung der 30 Doppelhaushälften sowie des Einfamilienhauses auf die Bezuschussung durch die Städtebauförderung und die kommunale Wohnraumförderung (Komm WFP I) festgelegt.

Mit dem Fördergeber, Regierung von Oberfranken, wurde abgestimmt, dass die Hauswand der Bestandsgebäude die Zuordnungsgrenze zwischen Städtebau (fördert außerhalb der Hauswand)- und Wohnungsbauförderung (fördert innerhalb der Hauswand) bildet. Die kommunale Wohnungsförderung KommWFP I (Wohnungspakt Bayern, Säule 2) fördert nach dieser Zuordnungsregelung die Sanierung der Bestands-

gebäude, deren anteilige Erwerbsaufwendungen (Kaufpreis für Gebäude, Hausgrundstück mit Umgriff) und die Kosten der Hausanschlüsse. Die Teilmaßnahmen Erschließung und Anbindung sowie der restliche Grunderwerb der Siedlung werden durch die Städtebauförderung bezuschusst. Der Fördersatz der Wohnraumförderung beträgt 30 %. Bei der Städtebauförderung beträgt der durch Mittel aus dem Sonderförderprogramm Militärkonversion aufgestockte Fördersatz 80 % der zuwendungsfähigen Kosten. Insgesamt ist daher von einer erheblichen Förderleistung seitens des Freistaates Bayern auszugehen.

Hinsichtlich der künftigen Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Bereich der Buchenstraße liegt ein Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 27.11.2018 (Anlage 1) sowie ein Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.12.2018 (Anlage 2) vor.

Beide Anträge zielen auf die Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen im Bereich der Buchenstraße bzw. im Bereich der ehemaligen Flynn-Housing-Area. Seitens der GAL-Stadtratsfraktion wird beantragt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 420 A einen Neubau für eine Kindertageseinrichtung für 50 Kinder einzuplanen. Seitens der SPD-Stadtratsfraktion wird beantragt, an den Freistaat Bayern heranzutreten, um die Freigabe zweier Wohnblocks (Buchenstraße 8 und 10) zu erreichen und dort eine entsprechende Kindereinrichtung zu etablieren.

Grundsätzlich besteht Kinderbetreuungsbedarf in dem gesamten Gebiet. Daher werden derzeit seitens der Stadtbau GmbH auch Fördergespräche mit der Regierung von Oberfranken geführt, um eine möglichst breite Förderkulisse für die Sanierung des ehemaligen Offizierskasinos an der Zollnerstraße („Am Föhrenhain“) zu erlangen. Dort soll eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 86 Betreuungsplätzen entstehen. Die Ausführungsmaßnahmen haben bereits teilweise begonnen. Ziel ist die Herstellung einer Förderkulisse, sowohl mit FAG-Fördermitteln, als auch mit Städtebaufördermitteln.

Weiterhin soll im Zusammenhang mit den derzeit laufenden Investorenauswahlverfahren im Bereich der ehemaligen Lagarde-Kaserne ebenfalls eine Kinderbetreuungseinrichtung geschaffen werden. Hierzu werden derzeit Gespräche mit den Investoren geführt, mit dem Ziel, auch dort die Voraussetzungen für eine Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen.

Der Antrag der SPD-Stadtratsfraktion, an den Freistaat Bayern heranzutreten, um die Freigabe zweier Wohnblocks (Buchenstraße 8 und 10) zu erreichen und dort eine entsprechende Kindereinrichtung zu etablieren, soll im Rahmen der weiteren Gespräche mit dem Bayerischen Innenministerium eingebracht und thematisiert werden.

Unabhängig hiervon soll im Zuge der künftigen Planungen für eine Fortentwicklung des derzeitigen ANKERzentrums / Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO) nach dem mit dem Freistaat Bayern vereinbarten Betriebsende im Jahr 2025, dort ebenfalls der Betreuungsbedarf, in Abhängigkeit von den künftigen Nutzungen, geprüft und entsprechende Kinderbetreuungseinrichtungen dort mit eingeplant werden.

Dies bedeutet, dass in dem Gesamtareal künftig verstärkt Kinderbetreuungsangebote entwickelt werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan Nr. 420 A („Ehemalige Offizierssiedlung“) erst in der Sitzung des Konversionssenates am 20.11.2018 als Satzung beschlossen wurde und das Verfahren daher auch nicht kurzfristig wieder „aufgeschnürt“ werden kann.

Über die weitere Entwicklung der Buchenstraße erfolgt ebenfalls ein regelmäßiger Bericht im Rahmen der Sitzungen des Aufsichtsrates der Stadtbau GmbH.

2. Entwicklung Lagarde-Campus:

2.1 Investorenauswahlverfahren:

Mit der Volksbau Bamberg GmbH werden derzeit die Kaufvertragsgespräche für die Bereiche „Lagarde 15 und 16“ geführt. Parallel erfolgen im Rahmen der regelmäßigen Infrastrukturplanungsbesprechungen die Abstimmungen für die Durchführung der Baumaßnahmen.

Ebenso werden derzeit die notwendigen Abstimmungsgespräche mit der P&P-Gruppe für den Bereich der Blockrandbebauung Zollnerstraße / Weißenburgstraße geführt. Auch dies parallel zu den Kaufvertragsgesprächen.

Das zweistufige, anonyme, offene und europaweite Investorenauswahlverfahren Lagarde 8 im Norden des künftigen Kulturquartiers Lagarde wurde über die Veröffentlichung und Direktansprache eröffnet. Am 24.01.2019 fand ein Besichtigungstermin für interessierte Investoren und Architekten - mit reger Beteiligung - auf der Lagarde statt. Die Rückfragenfrist endet am 22.02.2019. Verfahrensteilnehmer können bis zum 07.05.2019 die geforderten Planungsleistungen einreichen, das zugehörige Modell bis zum 24.05.2019. Die Jurymitglieder und ihre Vertreter sind für den 11.07.2019 – Tag der Jurysitzung – bereits geladen.

2.2 Ergebnisse des Wettbewerbs für das Kulturquartier:

Aufgrund des Beschlusses des Konversionssenates vom 14.03.2018 wurde ein Realisierungswettbewerb für den Bereich „Kulturquartier Lagarde“ durchgeführt. Der Wettbewerb wurde als einphasiger, begrenzt offener, freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb für Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Architekten ausgelobt. Ziel und Aufgabe war die Schaffung einer qualitätsvollen neuen Quartiersmitte über die freiraumplanerische Gestaltung von zwei attraktiven Stadtplätzen sowie die programmatische und architektonische Konzeptfindung für die Umnutzung bzw. Sanierung der Bestandsgebäude im Wettbewerbsumgriff. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollte zudem innerhalb des Plangebietes eine Quartiersgarage mit rund 400 Stellplätzen unterhalb des künftigen „Kulturhofs“ sowie eine Energiezentrale für die künftige Quartiersversorgung durch die Stadtwerke Bamberg mit vorgesehen werden.

Die Preisgerichtssitzung fand am 07.12.2018, zur Begutachtung und Bewertung der insgesamt elf Arbeiten der teilnehmenden Büros statt. Das Preisgericht setze sich dabei aus Vertretern des Stadtrates, der Verwaltung, sachverständigen Beratern, Vertretern des Fördergebers und externen Fachpreisrichtern zusammen. Den Vorsitz führte die Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin Frau Prof. Ingrid Schegk. Die Bewertung erfolgte anhand der fünf zuvor festgelegten Kriterien: Stadträumliche Qualität, Freiraum- und Gestaltqualität, Nutzungsorientierung und Funktionsfähigkeit, Realisierbarkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Damit wurde eine vergleichende Wertung der Arbeiten ermöglicht.

Nach eingehender Beratung mit zwei Bewertungsrundgängen wurde das Team hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH, Berlin, mit SAUERZAPFE ARCHITEKTEN zum Wettbewerbssieger gekürt.

Zweitplatziert wurde die Arbeitsgemeinschaft aus Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten GmbH mit Bruno Fioretti Marquez Architekten und Kirchner Liem Käuferle Architekten PartGmbH i. G., Berlin.

Eine Anerkennung erhielten das Planungsteam Planorama Landschaftsarchitektur - Maik Böhmer mit MONO Architekten Greupel & Schilp & Schmidt, Berlin, sowie das Planungsteam JOMA Landschaftarchitektur, Bamberg, mit Studio Gründer Kirfel, Bedheim.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang auch die Rolle der Förderung durch das Bundesförderprogramm NPS 1 (Neue Projekte des Städtebaus) für den Vorplatz der Reithalle sowie die Städtebaufördermittel des Freistaates Bayern. Ohne diese wäre eine Projektrealisierung schlicht und ergreifend nicht möglich. Aufgrund der Fördergaben muss die Realisierung bis Mitte 2021 erfolgen.

Die Wettbewerbsbeiträge aller elf Wettbewerbsteilnehmer sind bis zum 15. Februar 2019 öffentlich ausgestellt. Die Ausstellung findet im Gebäude 7114 auf der Lagarde-Kaserne statt. Sie ist montags bis freitags jeweils von 10:00 bis 18:00 Uhr geöffnet. Der Zugang erfolgt über das Zufahrtstor an der Weißenburgstraße (ehemaliges Gate 1).

Dem Sitzungsvortrag liegt das Ausstellungsplakat als Anlage 3 bei.

3. Entwicklung des 6. Bundespolizeiaus- und -fortbildungszentrums Bamberg (BPOLAFZ):

Das für den Herbst (November) 2018 terminierte Gespräch zwischen Bundespolizei, BImA sowie Staatlichem Bauamt hat nach Mitteilung von Seiten der Bundespolizei stattgefunden. Über das Ergebnis wurde die Stadt Bamberg mündlich dahingehend informiert, dass im Rahmen dieses Gespräches insbesondere die Regularien der Zusammenarbeit zwischen Bundespolizei, BImA und Staatlichem Bauamt eingehend erörtert und diskutiert wurden. Nach mündlicher Mitteilung des Bundespolizeipräsidiums Potsdam liegen derzeit noch keine weiteren Erkenntnisse über die künftige Entwicklung, insbesondere in zeitlicher und räumlicher Hinsicht, für das 6. BPOLAFZ Bamberg vor. Insofern darf daher auf die Sachstandsberichte im November bzw. Oktober 2018 Bezug genommen werden.

Seitens des Bundespolizeipräsidiums Potsdam wurde weiter mündlich mitgeteilt, dass derzeit nach wie vor die Phase des künftigen Regelbetriebs konzeptioniert werde. Dabei sei nach wie vor die Aussage gültig, dass die für den Regelbetrieb in Anspruch genommene Fläche kleiner sein werde, als die derzeit durch die Bundespolizei in Anspruch genommene Fläche. Offen sei allerdings nach wie vor, in welcher zeitlichen Dimension sich die notwendigen Umsetzungsarbeiten zur baulichen Gestaltung des Regelbetriebs entwickeln werden. Ebenso könne derzeit noch keine verbindlichen Aussagen zu künftig ggf. „frei werdenden“ Flächen abgegeben werden. Mit dem Bundespolizeipräsidium Potsdam wurde vereinbart, dass eine Vertreterin / ein Vertreter des Präsidiums in den Konversionssenat der Stadt Bamberg eingeladen werden wird, sobald dort Sprachfähigkeit besteht.

4. Fläche für die Einrichtung eines Trainingszentrums der Bundespolizei:

Mitgeteilt wurde von Seiten der BImA, dass die Abkürzung künftig nicht mehr KLE (für Komplexe Lebensbedrohliche Einsatzlagen), sondern LebEl (für Lebensbedrohliche Einsatzlagen) sei.

Inhaltlich liegen derzeit keine neuen Erkenntnisse vor. Die Verwaltung wird weiter berichten.

5. Ankerzentrum / Aufnahmeeinrichtung Oberfranken (AEO):

Das für Januar 2019 angekündigte Fortsetzungsgespräch mit Herrn Staatsminister Joachim Herrmann hat noch nicht stattgefunden. Derzeit findet die Terminabstimmung mit dem Ministerbüro statt. Ziel ist die Abstimmung eines Termins für Februar 2019. Sobald dieses Gespräch erfolgt ist, wird die Verwaltung weiter berichten.

6. Entwicklung Golfplatz:

Im Rahmen des gemeinsamen Gespräches mit Vertreterinnen und Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Bamberg am 18.01.2019 wurde neben dem Thema der künftigen Entwicklung im Bereich MUNA und der Erwerbsmöglichkeiten durch die Stadt Bamberg (vgl. hierzu die gesonderte Sitzungsvorlage) insbesondere auch der schnellstmögliche Erwerb des Golfplatzgeländes durch die Stadt Bamberg diskutiert. Hierzu wurde von Seiten der BImA mitgeteilt, dass - im wechselseitigen Einvernehmen zwischen Stadt und BImA - ein Wertermittler der BImA beauftragt wurde und dieser auch bereits eine erste Begehung des Geländes vorgenommen habe. Gemeinsames Ziel von BImA und Stadt ist, schnellstmöglich die Wertermittlung für das Gelände und die Abstimmung über die entsprechenden Kaufvertragsdetails vorzunehmen.

Besonderen Augenmerks bedarf noch die künftige Erschließungssituation. Derzeit ist das Gelände von der so genannten Nato-Siedlung über die Verlängerung des Walnußweges, unter Querung der Zollnerstraße, erschlossen. Aus heutiger Sicht steht fest, dass die Zollnerstraße permanent durch die Bundespolizei benötigt werden wird (Stichwort: LebEl). Ein Erwerb der Zollnerstraße durch die Stadt Bamberg in diesem Bereich scheidet daher definitiv aus. Hierzu teilte die BImA mit, dass, in Abstimmung mit der Bundespolizei, evtl. eine dingliche Sicherung der Querung möglich wäre. Seitens der Stadt wurde die BImA um Prüfung gebeten, ob auch eine dingliche Sicherung der bisherigen Zuwegung (parallel zur BAB 73) ermöglicht werden könne. Auf Anregung der BImA soll hierzu ein gemeinsames Gespräch von BImA und Stadt Bamberg mit der Bundespolizei in Bamberg erfolgen. Der Termin wird gerade mit Vertretern des Bundespolizeipräsidiums Potsdam und der BImA abgestimmt. Die Verwaltung wird hierzu weiter berichten.

7. Entwicklung der ehemaligen „Nato-Siedlung“:

Hierzu liegt ein Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 29.01.2019 (Anlage 4) vor. Beantragt wird die Aufnahme von Verhandlungen mit der BImA dahingehend, dass die Flächen im Bereich westlich der Kastanienstraße (Teil der Fläche des Ankerzentrums / AOE) durch die Stadt von der BImA erworben und den Bewohnern der „Nato-Siedlung“ künftig als Grün- bzw. Freiflächen (Bolz- und Spielplatz) zur Verfügung gestellt werden können.

Seitens der Verwaltung wurden mit Vertretern der BImA, Sparte Verkauf, bereits erste Gespräche im Jahr 2017 geführt. Seinerzeit ging es zunächst um den Erwerb der Fläche der im Bereich Kastanienstraße / Ecke Buchenstraße existierenden Wendeschleife mit dort vorhandenen Unterflur-Glascontainern. Hierzu hat die BImA bereits schriftlich mitgeteilt, dass ein Erwerb durch die Stadt Bamberg erfolgen könne. Voraussetzung sei allerdings die schriftliche Erklärung der Freigabe von Seiten des Freistaates Bayern. Ebenfalls wurde von Seiten der Stadt Bamberg zwischenzeitlich der zusätzliche Erwerb eines Grundstücksstreifens von der Wendeschleife parallel zur Kastanienstraße bis hinunter zur Pödeldorfer Straße angefragt. Hierzu wurde seitens der BImA mündlich erklärt, dass auch dieser Erwerb aus Sicht der BImA unter der Voraussetzung möglich sei, dass der Freistaat Bayern auch insoweit die Freigabe erkläre, da es sich um einen Teil des an den Freistaat Bayern für Zwecke des Betriebs des Ankerzentrums bzw. AEO vermieteten Geländes handele.

Eine entsprechende Freigabeerklärung des Freistaates Bayern liegt seit 2017 nicht vor. Zunächst war Ansprechpartner das Sozialministerium. Mittlerweile ist die Zuständigkeit auf das Bayerische Innenministerium übergegangen. Von dort wurde den Anwohnern der Nato-Siedlung, auf ein entsprechendes Schreiben hin, mitgeteilt, dass das Innenministerium dem Anliegen der Anwohner durchaus aufgeschlossen gegenüber stehe. Die weiteren Details sollten in den Gesprächen mit der Stadt Bamberg (ursprünglich angekündigt für Januar 2019) geklärt werden. Die Stadt Bamberg hat sich ebenfalls schriftlich an das Bayerische Innenministerium gewandt. Eine abschließende Äußerung dazu steht noch aus. Aus Sicht der Stadt Bamberg soll das Thema in dem Fortsetzungsgespräch mit dem Innenministerium, voraussichtlich nun im Februar 2019, abschließend geklärt werden.

Die Verwaltung wird hierzu weiter berichten.

Hinsichtlich des Wunsches der Anwohner der Nato-Siedlung aus dem Siedlungsbereich über die Verlängerung des Walnußweges durch die Unterquerung der BAB 73 in den Bereich des Hauptsmoorwaldes hinein zu gelangen (östlich der BAB 73, gemeindefreies Gebiet) soll ebenfalls in dem gemeinsamen Gespräch mit BImA und Bundespolizei eine endgültige Festlegung erfolgen. Soweit seitens der Bundespolizei Einverständnis mit einer Mitnutzung der Zuwegung unter Nutzung der vorhandenen Autobahnunterführung besteht, wird seitens der Verwaltung zu einem gemeinsamen Termin mit Vertreterinnen und Vertretern der BImA, der Autobahndirektion Nordbayern, des Golfclubs (als Hauptnutzer der Flächen) sowie des Landkreises Bamberg (da das gemeindefreie Gebiet Teil des Landkreises Bamberg ist) eingeladen werden, um die möglichen Rahmenbedingungen für eine künftige Zuwegung in den Bereich des Hauptsmoorwaldes hinein zu erörtern.

Die Verwaltung wird weiter berichten.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.

2. Die Anträge der GAL-Stadtratsfraktion vom 27.11.2018 sowie die Anträge der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.12.2018 und vom 29.01.2019 sind 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:

Anlage 1: Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 27.11.2018
Anlage 2: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 17.12.2018
Anlage 3: Ausstellungsplakat
Anlage 4: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 29.01.2019

TOP 2

GAL

Stadtratsfraktion

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz

96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
29. Nov. 2018

Bamberg, 27. November 2018

Antrag: Bebauungsplanverfahren Nr. 420 A für das Gebiet an der Buchenstraße (ehemalige Offizierssiedlung) – Bau einer Kindertagesstätte

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

in Bamberg fehlt es massiv an Kindertagesstätten. Bei neuen und Änderungen von Bebauungsplänen ist es zwingend erforderlich, dass für ausreichend Kindertagesstätten gesorgt wird. Unabdingbar vor allem dann, wenn es sich um ein Wohngebiet handelt.
Von Seiten des Jugendamts als Fachbehörde wurde nun im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange deutlich darauf hingewiesen, dass im Bereich der Offizierssiedlung wohnortnahe Kinderbetreuung notwendig ist. Hier wie auch in unmittelbarer Nachbarschaft in der NATO-Siedlung werden viele Familien mit Kindern wohnen bzw. tun dies bereits. Das Jugendamt prognostiziert einen Bedarf von 24 Kinderkrippen- und 25 Kindergartenplätzen.
Es wird in dem Gebiet des Bebauungsplans mehrere neue Wohnhäuser geben, es werden somit Familien mit Kindern neu zuziehen. Von Seiten der GAL wurde in der Behandlung im Konversionssenat vom 20.11.2018 angeregt, in einem der Gebäude eine entsprechend große Kindertagesstätte unterzubringen entsprechend der Kindertageseinrichtung am Stauffenbergplatz. Die im Erdgeschoß eines Mehrfamilienhauses befindliche Einrichtung hat sich nach unserer Kenntnis bewährt.
Der ebenfalls während der Sitzung ins Gespräch gebrachte Waldkindergarten ist als eine Ergänzung denkbar, er könnte zeitnah eingerichtet werden.

Wir **beantragen** deshalb namens unserer Fraktion:

Der Bebauungsplan 420 A wird so überarbeitet, dass in einem der Neubauten eine Kindertageseinrichtung für 50 Kinder eingeplant wird.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.
Mit freundlichen Grüßen

Petra Friedrich

Christiane Laaser

GAL-Fraktionsbüro
Grüner Markt 7 – 96047 Bamberg
Telefon und Fax 0951/23 777
post@gal.bamberg.de

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN
Alternative Liste

GAL-Fraktion Kto. Nr. 578 205 486
B90/GRÜNE Kto. Nr. 578 012 304
Sparkasse Bamberg BLZ 770 500 00
www.gal.bamberg.de

STADTRATS-FRAKTION BAMBERG
SPD

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
STADTRATSFRAKTION BAMBERG

SPD Stadtratsfraktion Bamberg, Grüner Markt 7, 96047 Bamberg

An den Oberbürgermeister der Stadt Bamberg
Herrn Andreas Starke
Rathaus Maxplatz
96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
19. Dez. 2018

SPD Stadtratsfraktion Bamberg
Grüner Markt 7
96047 Bamberg

Fon: 0951 – 208 24 – 36
Fax: 0951 – 208 24 – 37
fraktion@spd-bamberg.de

Betreff: Kinderbetreuung

17.12.2018

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister

Im Rahmen des Beschlusses über den Bebauungsplan Offizierssiedlung wurde Kritik an die SPD - Fraktion herangetragen, dass bei Verwirklichung der zahlreichen Wohnprojekte im Bamberger Osten gegebenenfalls nicht ausreichend Kinderbetreuungseinrichtungen zur Verfügung stünden. Die aktuelle Betreuungssituation könnte sich hierdurch noch weiter verschärfen.

Bürger und Bürgerinnen im Bamberger Osten traten bereits an uns heran, da es sich für sie bereits jetzt schon schwierig gestaltet, einen Kinderbetreuungsplatz für Ihre Kinder zu finde.

Die SPD-Stadtfraktion beantragt:

dass die Verwaltung an die BIMA und den Freistaat Bayern herantritt, um die Freigabe der Wohnblocks „Buchenstrasse 8 und 10“, die in der Nähe der Nato und Offizierssiedlung zu erreichen sind, anzufragen.

In den beiden Blocks könnten u.a. auch Kinderbetreuungseinrichtungen, bezahlbares Wohnen und auch studentisches Wohnen geschaffen werden, wodurch sich die Kinderbetreuungssituation aber auch die Wohnsituation insgesamt im Bamberger Osten verbessern könnte.

Heinz Kuntke

Sprecher der SPD Fraktion im Konversionssenat

SPD Stadtratsfraktion Bamberg
Grüner Markt 7
96047 Bamberg

Fon: 0951 – 208 24 -36
Fax: 0951 – 208 24 – 37
fraktion@spd-bamberg.de

www.spd-bamberg.de
facebook.com/SPDBamberg
twitter.com/SPD_Bamberg

Kulturquartier Lagarde-Campus
Ausstellung

STADT BAMBERG
STRATEGISCHE ENTWICKLUNG
UND KONVERSIONSMANAGEMENT

1.Preis (Fotos: Pesch und Partner GmbH)

22. Januar bis
15. Februar 2019

In der Lagarde-Kaserne, Gebäude 7114
Weißenburgstraße 12, 96052 Bamberg
Montag bis Freitag 10 bis18 Uhr

11 Teilnehmer
1.Preis
2.Preis
2x Anerkennungen

STADTRATS-
FRAKTION
BAMBERG
SPD

Bamberg, 29.01.2019

An Herrn

Oberbürgermeister Andreas Starke

Rathaus Maxplatz

SPD Fraktion Bamberg

Fon: 0951 – 208 24 – 36
Fax: 0951 – 208 24 – 37
Mobil: 0176 – 24 26 100 5
fraktion@spd-bamberg.de

Antrag Bolz – und Spielplatz für die Nato – und Offizierssiedlung

Bei Gesprächen mit Bewohnern der sogenannten Nato-Siedlung wurde an die SPD-Fraktion der Wunsch herangetragen, einen Teil des Geländes entlang der Kastanienstraße, links von der Straße in Richtung Nato-Siedlung, zwischen Buchenstraße und Pödeldorfer Straße, den Bewohnern der Siedlung zur Verfügung zu stellen. Diese Freiflächen befinden sind im Eigentum der BIMA, die diese aber nach unserer Auffassung nicht benötigt. Dieses würden auch der Offizierssiedlung zugute kommen.

Die SPD-Fraktion stellt deshalb folgenden Antrag,
mit der BIMA dahingehend zu verhandeln, dass diese Flächen der Stadt Bamberg übertragen werden, damit sie der Öffentlichkeit als Bolzplatz und Spielfläche zur Verfügung gestellt wird.

Mit freudlichen Grüßen

Heinz Kuntke
Stadtrat

Peter Süß
Stadtrat

SPD Stadtratsfraktion Bamberg
Grüner Markt 7
96047 Bamberg

Fon: 0951 – 208 24 -36
Fax: 0951 – 208 24 – 37
fraktion@spd-bamberg.de

www.spd-bamberg.de
facebook.com/SPDBamberg
twitter.com/SPD-Bamberg

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2019/2226-R1
Federführend: 1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
	Datum:	04.02.2019
Beteiligt:	Referent:	Hinterstein Christian

Künftige Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der "MUNA" Sachstand

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2019	Konversionssenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

Wie angekündigt, wurde mit Vertreterinnen und Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) der Sparten Verkauf und Portfolio Management in Bamberg am 18.01.2019 das Gespräch bezüglich des weiteren Vorgehens nach den Bürgerentscheiden am 18.11.2018 geführt.

Die BImA wurde durch Frau Maucher sowie Frau Komnick (beide Sparte Verkauf) sowie Herrn Mayr (Sparte Portfolio Management) vertreten.

In der ausführlichen Beratung wurde auch die Frage erörtert, ob und zu welchen Konditionen die Stadt Bamberg nach dem Ergebnis der Bürgerentscheide vom 18.11.2018 und dem damit verbundenen Stopp für die Planungen zur künftigen Entwicklung eines Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nummer 429 „Gewerbepark Geisfelder Straße“) die Fläche von der BImA erwerben kann. Nach den Regularien, an welche die BImA im Rahmen der sogenannten Erstzugriffsoption gebunden ist, erfordert ein kommunaler Erwerb grundsätzlich eine sogenannte Zweckerklärung mit einem Nutzungskonzept. Inhaltlich muss in dieser Zweckerklärung begründet werden, zur Erfüllung welcher Aufgaben die Kommune eine bestimmte Fläche erwerben möchte. Nur soweit es sich um die Erfüllung von kommunalen Aufgaben handelt, will die BImA direkt an eine Kommune veräußern.

Die Stadt hat vorgeschlagen, einen pragmatischen Weg zur Wertermittlung zu finden, der auf eine aktuelle Festlegung der Nutzung vorläufig verzichtet.

Die BImA will diesen Vorschlag mit der Zentrale klären. Schon Ende Februar / Anfang März 2019 soll der Versuch einer Einigung erfolgen, mit dem Ziel, die Bedingungen für einen Eigentumserwerb durch die Stadt Bamberg festzulegen.

Die Verwaltung wird hierzu weiter berichten.

II. Beschlussvorschlag:

Der Konversionssenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.

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:**

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2019/2211-15**
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversions-management	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
	Datum:	21.01.2019
Beteiligt:	Referent:	Hinterstein Christian

Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 429 "Gewerbepark Geisfelder Straße" Sachstandsbericht Einstellung des Verfahrens

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2019	Konversionssenat	Empfehlung
22.02.2019	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung war es, die seit Jahrzehnten militärisch genutzten Flächen der ehemaligen MUNA, des Schießplatzes sowie ergänzender Flächenarrondierungen, einer zivilen und gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dies vor dem Hintergrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Bamberg aus dem Jahr 2012, mit dem Ziel, alle freiwerdenden Konversionsliegenschaften von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben.

Der Flächennutzungsplan mit den Teilplänen Art der Nutzung und Landschaftsplan sollte dabei gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 429 im Parallelverfahren geändert werden.

Am 18.03.2014 wurde im Konversionssenat der Beschluss über die teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und der ursprüngliche Geltungsbereich durch einen erneuten Beschluss am 15.12.2015 erweitert. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Auslegung fand vom 18.01. – verlängert - bis zum 19.02.2016 statt. Nach Überarbeitung der Planung und der zugehörigen Gutachten erfolgte im Konversionssenat am 07.02.2018 der Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, die vom 09.04 bis einschließlich 18.05.2018 durchgeführt wurde.

Am 30.07.2018 übergaben Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinitiative „Für den Hauptsmoorwald“ die Unterschriftenlisten für das Bürgerbegehren „Für den Hauptsmoorwald“. Die Fragestellung des Bürgerbegehrens lautete: „Sind Sie dafür, dass sämtliche gemeindliche Planungen (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 429) gestoppt werden, die der Errichtung eines Industrie- oder Gewerbegebiets im Bamberger Teil des Hauptsmoorwaldes inklusive der Flächen von Muna und Schießplatz dienen?“ Der Feriensenat stellte in seiner Sitzung am 23.08.2018 die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens fest. Entsprechend den kommunalrechtlichen Vorgaben, musste daher innerhalb von drei Monaten ein Bürgerentscheid durchgeführt werden.

Am 18.11.2018 wurde über das Bürgerbegehren „Für den Hauptsmoorwald“ und den vom Stadtrat beschlossenen Ratsentscheid „Bambergs Zukunft: Hauptsmoorwald erhalten und Muna gestalten“ abgestimmt. Das Bürgerbegehren „Für den Hauptsmoorwald“ wurde mit deutlicher Mehrheit angenommen und das erforderliche Quorum klar erreicht.

Aufgrund des klaren Votums für das Bürgerbegehren soll das am 18.03.2014 bzw. am 15.12.2015 für den erweiterten Geltungsbereich parallel eingeleitete Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des „Gewebepark Geisfelder Straße für den Bereich des ehemaligen Schießplatzes östlich der Armeestraße und den Bereich der ehemaligen MUNA östlich der Gutenbergstraße“, durch Beschluss des Stadtrates eingestellt werden. Dem Konversionssenat wird daher in der Sitzung am 13.02.2019 ein entsprechender Empfehlungsbeschluss vorgeschlagen.

In der Sitzung des Konversionssenates am 13.02.2019 soll dabei sowohl über die Einstellung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens, als auch parallel, über die Einstellung des Bebauungsplanverfahren Nr. 429 „Gewebepark Geisfelder Straße für den Bereich des ehemaligen Schießplatzes östlich der Armeestraße und den Bereich der ehemaligen MUNA östlich der Gutenbergstraße“, entschieden werden. Hinsichtlich der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wird auf die eigenständige Sitzungsvorlage hingewiesen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Der Konversionssenat empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des „Gewebepark Geisfelder Straße für den Bereich des ehemaligen Schießplatzes östlich der Armeestraße und den Bereich der ehemaligen MUNA östlich der Gutenbergstraße“ einzustellen.

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:**

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2019/2210-15**
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversions-management	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
	Datum:	21.01.2019
Beteiligt:	Referent:	Hinterstein Christian

Bebauungsplan Nr. 429 "Gewerbepark Geisfelder Straße" für den Bereich des ehemaligen Schießplatzes östlich der Armeestraße und den Bereich der ehemaligen MUNA östlich der Gutenbergstraße
Sachstandsbericht
Einstellung des Verfahrens

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2019	Konversionssenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat 2012 beschlossen, alle freiwerdenden und freigegebenen Konversionsliegenschaften von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu erwerben.

Am 18.03.2014 wurde im Konversionssenat der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 429 „Gewerbepark Geisfelder Straße“ gefasst. Das städtebauliche Ziel der Planung bestand darin, die beiden Konversionsareale „MUNA“ und Schießplatz unter Berücksichtigung der ökologischen Potentiale für die Ansiedlung von Gewerbe zu entwickeln und durch ergänzende Flächenarrondierungen eine ressourcensparende Erschließung zu ermöglichen. Auf dieser Basis wurde auch eine Zweckerklärung gegenüber der BImA, zum Erwerb des Geländes im Rahmen der sog. Erstzugriffsoption durch die Stadt Bamberg abgegeben. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren.

Am 15.12.2015 erfolgte der Beschluss über die Aufstellung eines erweiterten Geltungsbereichs sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB. Die Auslegung fand vom 18.01. – verlängert - bis zum 19.02.2016 statt. Nach Überarbeitung der Planung und der zugehörigen Gutachten erfolgte im Konversionssenat am 07.02.2018 der Beschluss zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB, die vom 09.04 bis einschließlich 18.05.2018 durchgeführt wurde.

Am 30.07.2018 übergaben Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinitiative „Für den Hauptsmoorwald“ die Unterschriftenlisten für das Bürgerbegehren „Für den Hauptsmoorwald“. Die Fragestellung des Bürgerbegehrens lautete: „Sind Sie dafür, dass sämtliche gemeindliche Planungen (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 429) gestoppt werden, die der Errichtung eines Industrie- oder Gewerbegebiets im Bamberger Teil des Hauptsmoorwaldes inklusive der Flächen von Muna und Schießplatz dienen?“ Der Feriensenat stellte in seiner Sitzung am 23.08.2018 die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens fest. Entsprechend den kommunalrechtlichen Vorgaben, musste daher innerhalb von drei Monaten ein Bürgerentscheid durchgeführt werden.

Am 18.11.2018 wurde über das Bürgerbegehren „Für den Hauptsmoorwald“ und den vom Stadtrat beschlossenen Ratsentscheid „Bambergs Zukunft: Hauptsmoorwald erhalten und Muna gestalten“ abgestimmt. Das Bürgerbegehren „Für den Hauptsmoorwald“ wurde mit deutlicher Mehrheit angenommen und das erforderliche Quorum klar erreicht.

Aufgrund des klaren Votums für das Bürgerbegehren soll das, am 18.03.2014 bzw. am 15.12.2015 für den erweiterten Geltungsbereich erneut eingeleitete, Bebauungsplanverfahren Nr. 429 „Gewebepark Geisfelder Straße für den Bereich des ehemaligen Schießplatzes östlich der Armeestraße und den Bereich der ehemaligen MUNA östlich der Gutenbergstraße durch Beschluss des Konversionssenates eingestellt werden.

Damit soll auch öffentlich dokumentiert werden, dass die Stadt Bamberg nicht an dem bisherigen Planungskonzept festhält. Parallel werden Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Bürgerinitiative vorbereitet mit dem Ziel, gemeinsam und ergebnisoffen die Bedarfe für die Stadt Bamberg sowie die hierfür geeigneten Flächen unter Einbeziehung der Bürgerschaft zu diskutieren. Hierzu soll ein gemeinsamer Prozess organisiert und gestaltet werden. Über die Gespräche wird die Verwaltung weiter berichten.

Parallel soll auch das Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingestellt werden. Hierzu darf auf die gesonderte Vorlage für den Konversionssenat am 13.02.1919 hingewiesen werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

2. Der Konversionssenat beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 429 "Gewerbepark Geisfelder Straße".

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:**

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2019/2209-61**
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt: 1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement 15 Strategische Entwicklung und Konversions-management	Datum: Referent:	21.01.2019 Beese Thomas

Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren für das Gebiet "Lagarde - Campus" zwischen Zollnerstraße, Berliner Ring, Pödeldorfer Straße und Weißenburgstraße
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2019	Konversionssenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Ausgangslage

Die ehemalige Lagarde-Kaserne wurde bis zum Dezember 2014 durch die amerikanischen Streitkräfte für militärische Zwecke genutzt. Seitdem ist das 22,5 ha große Areal in weiten Teilen durch Leerstand geprägt. Ein Teil der Fläche mit rund 3,5 ha wird durch die Bundespolizei zum Betrieb des 6. Bundespolizeiaus- und -fortbildungszentrums Bamberg (6. BPOLAFZ) genutzt. Die Stadt Bamberg geht davon aus, dass es sich um eine temporäre Nutzung handelt, deren zeitliche Dauer derzeit allerdings nicht bekannt ist. Die Strom-, Wasser-, und Fernwärmeleitungen wurden vom Netz getrennt. Die ehemalige Kaserne hat somit einen vollumfänglichen Funktionsverlust erlitten. Das Areal ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und bildet nach wie vor einen Fremdkörper innerhalb des Stadtgefüges des Bamberger Ostens.

Planungsziel

Die Lagarde-Flächen stellen vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Einwohnerzuwachses ein überaus wichtiges Innenentwicklungspotenzial für dringend benötigten Wohnungsbau in Bamberg dar. Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Lagarde - Campus“ sowie dem am 25.08.2016 beschlossenen und fortzuschreibenden Rahmenplan ‚Konversion Zielkonzept 2035 - Ergänzung Lagarde-Campus‘ ist das Entwicklungsziel des Areals zu einem gemischt genutzten urbanen Stadtquartier bereits definiert worden. Darin sollen neben dem dringend benötigten Wohnraum auch Kultur- und Kreativnutzungen sowie Arbeitsplätze in der IT-, Gesundheits- und Dienstleistungsbranche entstehen. Darüber hinaus soll die Lagarde-Kaserne wieder in das Stadtgefüge des Bamberger Ostens eingebettet werden, wozu es der Öffnung der bisher geschlossenen städtebaulichen Struktur des Areals und der Schaffung von verkehrlichen und freiraumstrukturellen Vernetzungen bedarf.

Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Bamberger Stadtgebietes. Die Umgrenzung im Norden stellt die Zollnerstraße und im Osten der Berliner Ring dar. Der weitere Verlauf orientiert sich entlang des Zaunes der ehemaligen Kaserne bzw. der Wörthstraße in Ost-West Richtung und nach Süden bis zur Pödeldorfer Straße. Die südliche Grenze bildet die Pödeldorfer Straße. Die Begrenzung im Westen stellt die Weißenburgstraße dar. (vgl. Anlage 1 - Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss)

Planungsgrundlagen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg ist die Lagarde-Kaserne entsprechend ihrer früheren Nutzung als ‚Sonderbaufläche - militärische Anlage' dargestellt. Das Plangebiet umfasst äquivalent zum Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanverfahrens auch den durch die Bereitschaftspolizei und private Eigentümer genutzten Bereich südlich des ehemaligen Kasernengeländes entlang der Pödeldorfer Straße. Dieser Bereich ist entsprechend der Bestandsnutzung als ‚Fläche für Gemeinbedarf - Polizei' und als gemischte Baufläche dargestellt. Der Landschaftsplan stellt das gesamte Plangebiet als ‚Bereich mit zu entwickelnder Grünausstattung' dar.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im so genannten Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 328 C, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Vorgaben aus der Landes- bzw. Regionalplanung oder kommunale Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Weiteres Vorgehen

Das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 328 C wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt. Im Rahmen der Konzepterstellung werden die umweltrelevanten Belange ermittelt, geprüft und bewertet. Eine innere Erschließungs- und Freiraumstruktur wird nach den Maßstäben des beschlossenen Rahmenplans und den Ergebnissen der bereits vorhandenen Untersuchungen konzipiert. Die im beschlossenen Qualitätshandbuch Lagarde festgelegten Standards im Bereich Architektur und Städtebau, Mobilität und Verkehr, Energie, Freiräume, soziale Durchmischung und Wohnungsbau bilden Grundlage der neuen Nutzungsbereiche. Gutachten aus den Bereichen Hydrologie und Geologie, Lärmschutz und Altlasten werden ergänzt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beschließt die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 13.02.2019 abgegrenzte Gebiet „Lagarde - Campus" gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB.

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: **Anlage 1 – Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss FNP-Änderung**

Verteiler: **Ref 1 / A 15**

TOP 6

Flächennutzungsplan – Änderung

"Lagarde – Campus"

zwischen Zollnerstraße,
Berliner Ring, Pödeldorfer Straße
und Weißenburgstraße

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

Konzept

Geltungsbereich

Bamberg, 13.02.2019

STADTSANIERUNG
STADTGESTALTUNG

Referat für zentrale Steuerung
Personalwesen und
Konversionsmanagement

Amt für strategische Entwicklung
und Konversionsmanagement

C. Hinterstein	Harald Lang	Bearb.:	A. Welzel
Referent	Baudirektor	Gez.:	C. Schmitt

M: o.M.

N

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2019/2195-61**
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt: 1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement	Datum: Referent:	14.01.2019 Beese Thomas

Bebauungsplan 328 C für das Gebiet "Lagarde - Campus" zwischen Zollnerstraße, Berliner Ring, Pödeldorfer Straße und Weißenburgstraße - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2019	Konversionssenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Die Stadt Bamberg ist aufgrund ihrer topographisch eingeschränkten Lage sowie den vorhandenen Restriktionen im Bereich Südflur (Wasserschutzgebiet) und Nordflur (Gärtnerflächen) in ihren Entwicklungspotentialen stark eingeschränkt. Zusätzlich verzeichnete die Stadt Bamberg einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs in den vergangenen Jahren. Somit steigt auch der Wohnungsbedarf der neu zugezogenen, als auch der bestehenden Bevölkerung. Des Weiteren ist der Quadratmeterbedarf in der Bundesrepublik pro Kopf auf rund 50 m² angestiegen und die Wohnanforderungen der Gesellschaft haben sich weiter ausdifferenziert. Das Freiwerden der militärischen Flächen im Bereich der ehemaligen Lagarde – Kaserne ist somit für den dringend benötigten Wohnungsbau ein immenses Potenzial.

Die ehemalige Lagarde-Kaserne wurde bis zum Dezember 2014 durch die amerikanischen Streitkräfte für militärische Zwecke genutzt. Seitdem ist das 22,5 ha große Areal in weiten Teilen durch Leerstand geprägt. Ein Teil der Fläche mit rund 3,5 ha wid durch die Bundespolizei zum Betrieb des 6. Bundespolizeiaus- und -fortbildungszentrums Bamberg (6. BPOLAFZ) genutzt. Die Stadt Bamberg geht davon aus, dass es sich um eine temporäre Nutzung handelt, deren zeitliche Dauer derzeit allerdings nicht bekannt ist. Die Strom-, Wasser-, und Fernwärmeleitungen wurden vom Netz getrennt. Die ehemalige Kaserne hat somit einen vollumfänglichen Funktionsverlust erlitten. Das Areal ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und bildet nach wie vor einen Fremdkörper innerhalb des Stadtgefüges des Bamberger Ostens.

Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Lagarde – Campus“ sind die Entwicklungsziele, wie folgt, für das Areal bereits definiert worden.
Die Stadt Bamberg verfolgt das Ziel, die ehemalige Lagarde-Kaserne zu einem gemischt genutzten urbanen Stadtquartier, dem „Lagarde-Campus“ zu entwickeln. Darin sollen neben Kultur- und Kreativnutzungen, einem IT- und Gesundheitsquartier auch der dringlichst benötigte Wohnraum sowie Dienstleistungsarbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus soll die Lagarde-Kaserne wieder in das Stadtgefüge des Bamberger Ostens eingebettet werden, wozu es der Öffnung der bisher geschlossenen städtebaulichen Struktur des Areals und der Schaffung von verkehrlichen Vernetzungen bedarf.

Der durch den Beschluss vom 25.08.2016 geltende und fortzuschreibende „Rahmenplan Konversion "Zielkonzept 2035" – Ergänzung Rahmenplan Lagarde-Campus“ sieht für das Areal eine nutzungsgemischte Bebauung vor. Um die gewünschte Durchmischung und Dichte zu erreichen soll das neue Instrument Urbanes Gebiet (MU), vgl. § 6a, zur Verwendung kommen.

Durch die eingebettete Lage im Bamberger Osten ist das Gebiet bereits verkehrlich erschlossen. Die interne Erschließung wird jedoch nach der großflächigen Entsiegelung und Beräumung an die neuen Nutzungsgegebenheiten angepasst werden müssen. Auch hierzu werden im bereits erwähnten, beschlossenen Rahmenplan Aussagen getroffen, welche im laufenden Verfahren weiter spezifiziert werden.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Bamberger Stadtgebietes. Die Umgrenzung im Norden stellt die Zollnerstraße, im Osten der Berliner Rung, bis einschließlich der Brücke über selbigen dar. Der weitere Verlauf orientiert sich entlang des Zaunes der ehemaligen Kaserne und der Wörthstraße in Ost-West Richtung und folgt dem Verlauf der Wörthstraße nach Süden bis zur Pödeldorfer Straße. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Pödeldorfer Straße bis zur Weißenburgstraße. Die Begrenzung im Westen stellt die Weißenburgstraße bis zur Kreuzung Weißenburg – Zollnerstraße dar. Vgl. Anlage 1 – Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss. Das Plangebiet umfasst auch den durch die Bereitschaftspolizei und Private genutzten Bereich südlich des ehemaligen Kasernengeländes. Da es sich in dem Bereich bei den historischen Bestandsgebäuden um ein Denkmalgeschütztes Ensemble handelt, welches die lokale städtebauliche Struktur prägt, wurde das Areal zur städtebaulichen Sicherung mit einbezogen.

3. Planerische Vorgaben und Absichten

Vorhaben aus der Regional- oder Landesplanung oder kommunale Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im so genannten Parallelverfahren, gemäß § 8(3) BauGB geändert. Durch immissionsschutzrechtliche Gutachten ist nachzuweisen, dass die Planung im Rahmen der umgrenzenden und bestehenden Nutzungen möglich ist.

4. Rechtliche Ausgangslage

Die im Bebauungsplanverfahren betroffenen Grundstücke sind größtenteils im Eigentum der Stadt und werden sukzessive vermarktet. Die Bereiche welche durch die Bundes- bzw. Bereitschaftspolizei genutzt werden sind im Besitz des Bundes bzw. des Freistaates. Zusätzlich sind direkt angrenzend im Osten der Bereitschaftspolizei 4 Privatgrundstücke im Planungsgebiet. Die denkmalgeschützten Einzeldenkmale der ehemaligen Kaserne werden durch die Planung nicht berührt.

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 328 C befinden sich die folgenden bestehenden Bebauungs- und Baulinienpläne, welche durch diesen ganz oder im überlappenden Bereich überplant werden:
58 A; 61 A; 61 C; 61 D; 95 A; 105 A/B; 112 A; 129; 121 A; 95 E; 422 A; 316 A; 329 A; 422 B; 422 C; 121 A Änderung; 316 B; 315 C/316 C/401 A; 328 A/329 C/419 D; 328 B; 327 B; 330 B.

5. Planungsziele und weiteres Vorgehen

In dem parallel anlaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens Nr. 328 c werden die umweltrelevanten Belange ermittelt, geprüft und bewertet. Eine innere Erschließungsstruktur und Parzellierung wird nach den Maßstäben des beschlossenen Rahmenplans in Kombination mit den Ergebnissen der bereits vorhandenen Untersuchungen sowie nach den Anforderungen der neuen Nutzungsbereiche konzipiert. Weiter wird dies durch bestehende und ergänzende Gutachten aus den Bereichen Hydrologie und Geologie, Lärmschutz, Altlasten und Entmunitionierung ergänzt.

Final steht die Absicht ein durch das beschlossene Qualitätshandbuch gesichertes, innovatives, mischgenutzt neues Stadtviertel im Bereich der ehemaligen Kaserne entstehen zu lassen. Hierzu wurden Standards im Bereich, Architektur und Städtebau, Mobilität und Verkehr, Energie, Freiräume, soziale Durchmischung- und Wohnungsbau sowie in diversen weiteren Bereichen festgelegt, welche die Grundlage für die Investorenauswahlverfahren zur Entwicklung der einzelnen Bauabschnitte sind.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 c für das im Plan des Stadtplanungsamtes vom 13.02.2019 abgegrenzte Gebiet.

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:

Anlage – 01 - Geltungsbereich

Verteiler:

TOP 7

Bebauungsplan 328 c
"Lagarde – Campus"

zwischen Zollnerstraße,
Berliner Ring, Pödeldorfer Straße
und Weißenburgstraße

STADT BAMBERG
STADTPLANUNGSAMT

Konzept

Geltungsbereich

Bamberg, 13.02.2019

STADTSANIERUNG
STADTGESTALTUNG

Referat für zentrale Steuerung
Personalwesen und
Konversionsmanagement

Amt für strategische Entwicklung
und Konversionsmanagement

C. Hinterstein	Harald Lang	Bearb.:	C. Schmitt
Referent	Baudirektor	Gez.:	H. Groh

M: o.M.

N

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2019/2229-R1**
Federführend: 1 Referat für zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
	Datum:	04.02.2019
Beteiligt:	Referent:	Hinterstein Christian

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg Wiederholt gestellter Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.02.2019	Konversionssenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

In der Sitzung des Konversionssenates am 12.07.2017 wurde über die Situation der zunehmenden Ferienwohnungen in der Stadt Bamberg berichtet. Diskutiert wurden sowohl der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung als auch die Steuerung über die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten innerhalb der festgesetzten Sanierungsgebiete.

In der Sitzung am 12.07.2017 beschloss der Konversionssenat die Verwaltung zu beauftragen, die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten für eine restriktive Haltung gegenüber Ferienwohnungsanträgen in Sanierungsgebieten zu nutzen. Vom Erlass einer Zweckentfremdungssatzung wurde Abstand genommen.

Mit Schreiben vom 13.11.2017 beantragte die GAL-Stadtratsfraktion den Erlass einer sogenannten Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg (Anlage 1).

Mit Schreiben vom 14.05.2018 (Anlage 2) wurde der Hinweis gegeben, dass es sich bei dem Antrag vom 13.11.2017 um einen wiederholt gestellten Antrag im Sinne des § 30 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bamberg handelt. Daher wäre zunächst eine Abstimmung darüber herbeizuführen, ob eine erneute Behandlung durch die Verwaltung erfolgen soll. Die Geschäftsordnungsregelung sieht vor, dass zunächst nur eine Diskussion darüber zu erfolgen hat, ob die Verwaltung erneut mit der Behandlung des Antrags betraut werden soll. Eine inhaltliche Diskussion findet daher zunächst nicht statt.

Die Antragstellerin bat mittlerweile um eine entsprechende Behandlung.

Die Vorlage für die Sitzung des Konversionssenates am 12.07.2017, VO/2017/1037-R1, liegt als Anlage 3 diesem Sitzungsvortrag bei. An der inhaltlichen Bewertung durch die Verwaltung haben sich seit der Berichterstattung im Konversionssenat am 12.07.2017 keine Änderungen ergeben. Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg kann weiterhin nicht empfohlen werden. Insbesondere darf weiterhin darauf hingewiesen werden, dass der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung im Ergebnis zu erheblichen Eingriffen in den gesamten Wohnraum-Mietmarkt in der Stadt Bamberg führen würde. Dies erscheint, zur Steuerung des Ferienwohnungsangebotes, nach Auffassung der Verwaltung aber nicht als sachgerecht und im Ergebnis auch nicht als verhältnismäßig. Mit Ausnahme der Landeshauptstadt München, ist der Verwaltung auch keine andere Stadt in Bayern bekannt, in welcher eine Zweckentfrem-

dungssatzung zur Steuerung von Ferienwohnungsangeboten, erlassen worden wäre. Auch dies belegt nach Auffassung der Verwaltung, die Schwierigkeiten im Umgang mit diesem Instrumentarium in der praktischen Anwendung.

Aus Sicht der Verwaltung sollte es daher bei dem Beschluss sowie dem Auftrag des Konversionssenates vom 12.07.2017 belassen werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.

2. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017 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:
Anlage 1: Schreiben der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017
Anlage 2: Schreiben vom 14.05.2018
Anlage 3: Sitzungsvortrag VO/2017/1037-R1

TOP 8

GAL

Stadtratsfraktion

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz

96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
10. Nov. 2017

Bamberg, 13. November 2017

Antrag
Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit dem Antrag in der Bausenatssitzung im Februar 2016 beantragte ich die Prüfung einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg, veranlasst durch die hohe Anzahl von ungenehmigten Ferienwohnungen. Im Konversionssenat (Juli 2017) nahm die Stadtverwaltung dazu Stellung und gab eine ablehnende Einschätzung. Im Verlauf der Sitzung einigte man sich darauf, der Problematik „Häufung von Ferienwohnungen" auf der Ebene der Bebauungsplanung entgegenzutreten. Dieser Weg wiederum stellte sich als nicht gut gangbar heraus, wie in der Septembersitzung 2017 des Bausenats dargelegt wurde.

Daher stellt sich nun erneut der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung als der einzig mögliche Weg dar, wenn wir ernsthaft die Zweckentfremdung von Wohnraum zumindest eindämmen wollen.

Die Bedenken der Stadtverwaltung bezogen sich hauptsächlich auf Erfahrungen der Stadt München. Man vermutet, dass dem Verwaltungsaufwand (Personaleinsatz) eine nur geringe Effektivität (tatsächliche Verbotsfälle von Zweckentfremdung) gegenübersteht. Dem ist jedoch die Erfahrung entgegenzuhalten, die wir ebenfalls aus München einholten: Die abschreckende Wirkung einer Zweckentfremdungssatzung (eine Zweckentfremdung von Wohnraum wird gar nicht erst begangen, weil das Verbot und die damit verbundenen Strafen bekannt sind) ist nicht zu unterschätzen, aber eben auch schlecht quantifizierbar.

GAL-Fraktionsbüro
Grüner Markt 7 – 96047 Bamberg
Telefon und Fax 0951/23 777
post@gal.bamberg.de

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN
Alternative Liste

GAL-Fraktion Kto. Nr. 578 205 486
B90/GRÜNE Kto. Nr. 578 012 304
Sparkasse Bamberg BLZ 770 500 00
www.gal.bamberg.de

Die Bedenken der Stadtverwaltung, dass eine Zweckentfremdungssatzung ein zu weitgehender Eingriff in das Eigentumsrecht von Hauseigentümer*innen sei, teilen wir nicht. Im Gegenteil halten wir es für eine dringend gebotene Notwendigkeit, im Sinne des Gemeinwohls dafür zu sorgen, dass Wohnraum nicht aus reiner Gewinnorientiertheit vernichtet wird.

Ich **beantrage** deshalb:

> **Die Stadt Bamberg erlässt eine Zweckentfremdungssatzung, angelehnt an die Satzung der Stadt München.**

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.
Mit freundlichen Grüßen

Petra Friedrich

Andreas Starke
Oberbürgermeister
Bezirkstagsvizepräsident

I. Schreiben an:

Frau Stadträtin
Petra Friedrich
Hemmerleinstraße 3
96050 Bamberg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Hinterstein
Rathaus Maximiliansplatz
Maximiliansplatz 3
96047 Bamberg
Telefon 0951 87-1004
Telefax 0951 87-1975
christian.hinterstein@
stadt.bamberg.de
www.bamberg.de

14.05.2018

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg
Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 13.11.2017 (Nr. 2017-180)
Behandlung als wiederholt gestellter Antrag

Sehr geehrte Frau Friedrich,

mit Schreiben vom 13.11.2017 beantragte die GAL-Stadtratsfraktion den Erlass einer sogenannten Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg.

Ein Antrag auf Erlass einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg wurde zuletzt in der Sitzung des Konversionssenates am 12.07.2017 behandelt, ebenfalls auf Initiative der GAL-Stadtratsfraktion (Antrag vom 03.02.2016). Im Ergebnis wurde der Antrag seinerzeit abgelehnt.

Bei dem Antrag vom 13.11.2017 handelt es sich somit um einen wiederholt gestellten Antrag im Sinne des § 30 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bamberg. Nach § 30 der Geschäftsordnung ist vor einer inhaltlichen Behandlung des Antrages zunächst eine Abstimmung darüber herbei zu führen, ob eine erneute Behandlung durch die Verwaltung erfolgen soll.

In der Sitzung des Konversionssenates am 05.06.2018 müsste daher zunächst die Abstimmung herbeigeführt werden, ob eine inhaltliche Bearbeitung durch die Verwaltung überhaupt erfolgen soll. Es wird um Mitteilung gebeten, ob eine Behandlung des Antrages vom 13.11.2018 als wiederholt gestellt gewünscht wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine inhaltliche Diskussion in der Sitzung des Konversionssenates am 05.06.2018 damit ausgeschlossen wäre.

Die Fraktionen sowie die Ausschussgemeinschaft erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Starke
Oberbürgermeister

STADT BAMBERG

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2017/1037-R1
Federführend: Referat 1	Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle 61 Stadtplanungsamt 62 Bauordnungsamt	Aktenzeichen: Datum: Referent:	 30.06.2017 Hinterstein Christian

Ferienwohnungen - Genehmigungen und Zweckentfremdung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.07.2017	Konversionssenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

1. Genehmigungssituation:

Die Problematik der in Bamberg vorhandenen legalen und illegalen Ferienwohnungen und eine erhöhte Anzahl an Bauvoranfragen für eine Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen war Thema eines Sitzungsvortrags im Bau- und Werksenat am 03.02.2016 (VO/2015/1999-A6).

Die Folgezeit brachte ein sehr starkes bayernweites mediales Interesse in Presse, Funk und Fernsehen. Zudem wurde eine gut besuchte Info-Veranstaltung des städtischen TKS für Ferienwohnungsbetreiber angeboten. Deshalb sind die betroffenen Bürgerinnen und Bürger nun sehr gut mit Informationen zur Genehmigungsthematik ausgestattet.

Dadurch ausgelöst sind bei der städtischen Bauverwaltung eine Vielzahl von Beratungsgesprächen geführt und telefonische Auskünfte erteilt worden. 96 Bauanträge zu Ferienwohnungen sind bis Mitte Juni 2017 eingegangen. Darin werden 150 Ferienwohnungen beantragt.

Zu der im Sitzungsvortrag am 03.02.2016 ebenfalls thematisierten umstrittenen Rechtslage hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eine Baurechtsnovellierung auf den Weg gebracht. Dazu wurde gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (difu) ein „Planspiel" zur Begleitung der Novellierung durchgeführt, an dem die Stadt Bamberg neben anderen ausgewählten Kommunen teilgenommen hat.

Zu dem Planspiel und zu den Entwürfen für eine Änderung der Baunutzungsverordnung im Hinblick auf Ferienwohnungen lässt sich feststellen, dass diese sehr stark durch die Situation der Gemeinden an den Nord- und Ostseeküsten geprägt waren. Von dort stammt auch eine – für uns nicht nachvollziehbare - verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, die zu einer Bundesratsinitiative von Mecklenburg-Vorpommern geführt hatte. Diese Situation war der Anlass für das Tätigwerden des Ministeriums zu diesem Thema.

In Folge dessen war es in den ersten Terminen mit dem Ministerium und dem difu unser Anliegen, die völlig anders gelagerte Problematiken eines stark touristisch frequentierten aber sonst auch sehr wohl prosperierenden Oberzentrums einzubringen. Das BMUB verfolgte aber einen Gesetzentwurf, der einem liberalen Grundsatz folgt.

Dies bestätigt zwar grundsätzlich die bisherige Verwaltungspraxis in der Stadt Bamberg. Der Gesetzesentwurf ist folglich geeignet, Rechtssicherheit zu schaffen. Der Gesetzesentwurf ist aber nicht geeignet, den Gemeinden griffige Steuerungsinstrumente an die Hand zu geben.

Die vom Bundesministerium vorgeschlagene Regelung im Hinblick auf die Ferienwohnungen wurde von den städtischen Teilnehmern (Planungsamt und Fachbereich Baurecht) folglich eher kritisch beurteilt.

Im Ergebnis wurde auf Initiative des zuständigen Bundesministeriums eine Gesetzesänderung beschlossen, die sich von dem ursprünglichen Entwurf zur Thematik Ferienwohnungen (d.h. „Küstenregelung) nicht unterscheidet. Die städtischen Teilnehmer an diesem Planspiel sind mit ihrer Mitwirkung trotzdem nicht unzufrieden, da z. B. im Hinblick auf weitere Änderungen im BauGB, wie z.B. die neuen „Urbanen Gebiete (MU)", wichtige Änderungen erreicht werden konnten.

Parallel zu planungsrechtlichen Überlegungen hat die Bauverwaltung auch geprüft inwieweit sanierungsrechtliche Instrumente zum Einsatz kommen könnten. Zumindest in denjenigen bestehenden Sanierungssatzungsgebieten, in denen eine Stärkung des Wohnens als Sanierungsziel formuliert ist, kann dies durchaus nutzbar gemacht werden, wenn zudem in den jeweiligen Satzungen eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht festgeschrieben ist. Diese Voraussetzungen sind in den Sanierungsgebieten „Sand", „Bamberg-Mitte" und „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" erfüllt und decken damit eine erhebliche Fläche im Bereich des Welterbes ab.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, dass das Baureferat in diesen Gebieten auf der Basis des Sanierungsrechtes eine restriktive Linie verfolgt. Betroffen hiervon sind aktuell 7 Anträge bezüglich 27 Ferienwohnungen.

Die Stadtratsfraktion „Freie Wähler Bamberg"(nun „Bamberger Allianz") hat zum Thema Ferienwohnungen am 06.05.2016 den Antrag gestellt, „die Erteilung von Baugenehmigungen für Ferienwohnungen zunächst zurückzustellen".

2. Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bamberg:

Hierzu liegen aktuell zwei Anträge vor:

- Antrag Nr. 2016-82 der Bamberger Allianz vom 06.05.2016,
- Antrag Nr. 2016-10 der GAL vom 03.02.2016.

Inhaltlich wird in beiden Schreiben die Sorge vorgetragen, dass die Zahl der Ferienwohnungen, insbesondere in sensiblen Stadtbereichen, immer weiter steige und zum Teil schon bedenkliche Dimensionen angenommen habe. Es wird befürchtet, dass hierdurch preisgünstige Wohnungen vor allem für Familien und Studenten dem Markt entzogen würden.

Die Problematik der Ferienwohnungen wurde in der Sitzung des Bau- und Werksenates am 03.02.2016 behandelt. Im Sitzungsvortrag wurde eine Anzahl von 330 Ferienwohnungen festgestellt. Im Rahmen der Volkszählung 2011 wurden 204 Ferienwohnungen festgestellt. Insgesamt gab es zum Stichtag 09.05.2011 in Bamberg 41.138 Wohnungen, davon 28.037 Mietwohnungen. Damit errechnet sich ein aktueller Ferienwohnungs-Anteil von 0,8% bezogen auf alle Wohnungen und von 1,2% bezogen auf Mietwohnungen. Der allgemeine Leerstand betrug zur Volkszählung 3,3 %.

Zum Stand Mai 2017 befinden sich 149 Ferienwohnungen im Genehmigungsverfahren. Wie die Daten der Volkszählung belegen, existiert jedoch eine Dunkelziffer.

Angesichts des im Verhältnis zur Wohnungsanzahl, trotz „Dunkelziffer", doch relativ geringen Anteils an Ferienwohnungen ist aus Sicht der Verwaltung die Anwendung des Instrumentariums einer „Wohnraumzweckentfremdungssatzung (gem. Art. 2 ZwEWG (Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von

Wohnraum, aktuell auf unbefristete Zeit verlängert) kritisch zu diskutieren.

Zweckentfremdungssatzung

Es gilt das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG). Danach erfasst eine kommunale Zweckentfremdungssatzung generell die Umwandlungen von Wohnraum in Nichtwohnraum. Eine Reduzierung ausschließlich auf Ferienwohnungen wäre danach rechtlich nicht zulässig.

Insbesondere wären daher die folgenden Vorgänge betroffen:

- Überlassung oder Verwendung des Wohnraumes für gewerbliche oder berufliche (selbständige) Zwecke
- Überlassung zum Zweck einer dauernden Fremdenbeherbergung
- Bauliche Veränderungen, dass Wohnraum nicht mehr als solcher genutzt werden kann.
- Wohnungszusammenlegung
- Leerstand länger als 3 Monate
- Beseitigung

Die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung hätte daher über die Wirkung einer Verhinderung von Ferienwohnungen hinaus einen deutlich größeren Einwirkungsbereich in die Stadtgesellschaft. Hinzu kommt, dass nach dem ZwEWG die Satzung nur für das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden kann, daher alle Bereiche des Stadtgebietes erfasst würden. Die Auswirkungen auf andere Bereiche als den Ferienwohnungsmarkt, wie beispielsweise die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, sind daher nicht oder bestenfalls nur grob überschlägig abzuschätzen.

Weiterhin erforderte die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung einen nicht unerheblichen bürokratischen Aufwand, der einen entsprechenden Einsatz an Personal- und Sachkosten notwendig machen würde. Neben der Prüfung und Verbescheidung von Genehmigungen oder Versagungen, sind auch sog. Negativatteste auszustellen, Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen anzuordnen sowie entsprechende Außendienste zu organisieren und erforderlichenfalls auch die entsprechenden Ordnungswidrigkeitsverfahren durchzuführen sowie ggf. Gerichtsverfahren zu begleiten.

Dieser mit der Einführung einer Zweckentfremdungssatzung verbundene, zusätzliche Aufwand könnte nicht innerhalb der bestehenden Strukturen abgebildet werden. Nach den Erfahrungen anderer Kommunen müsste hierfür voraussichtlich zumindest eine Stelle, wahrscheinlicher jedoch zwei Stellen, neu geschaffen werden. Für den erforderlichen ersten Schritt der Feststellung des Ist-Zustandes (=Datenbasis), insbesondere bei der erstmaligen Erfassung des Leerstandes, müsste daneben temporär zusätzliches Personal bereitgestellt werden.

Problematisch kann nach den Erfahrungen anderer Städte in der Umsetzung insbesondere die Thematik der Zweckentfremdung bei Leerstand sein. Faktisch sähen sich Eigentümer und Verwalter mit einem Vermietungsgebot konfrontiert, was allerdings im Vollzug rechtlich fragwürdig und damit nur bedingt umsetzbar ist.

Sanierungssatzung

In Sanierungsgebieten, in denen eine Stärkung des Wohnens als Sanierungsziel formuliert ist, kann eine Umwandlung von Wohnraum in Nichtwohnraum verwaltungsrechtlich verhindert werden. Da Sanierungsgebiete zeitlich befristet sind, greift irgendwann diese Möglichkeit nicht mehr.

Die Verhinderung unerwünschter städtebaulicher Missstände in einzelnen, bestimmten Bereichen, beispielsweise durch eine städtebaulich nicht mehr verträgliche Ballung von Ferienwohnungen in definierten Straßenzügen etc., könnte – im Einzelfall – auch mit bauleitplanerischen Festsetzungen begegnet werden.

Das Sanierungsrecht und die Bauleitplanung haben jedoch umfassende Nachteile der räumlichen Begrenzung, der langen Verfahrensdauer und der umfangreichen Abstimmungsverfahren. Insbesondere die räumliche Begrenzung führt sofort zum Vorwurf der Willkür und Ungleichbehandlung. Ein nachhaltiger Erfolg wird seitens der Verwaltung nicht erwartet. Daher können diese Instrumente von der Verwaltung nicht empfohlen werden.

Beispiel Bayern:

In Bayern verfügt aktuell allein die Landeshauptstadt München über eine Zweckentfremdungssatzung. Städte wie Nürnberg, Augsburg und Regensburg haben dies bislang abgelehnt. Die Erfahrungen der Landeshauptstadt München finden sich ein einigen Medienveröffentlichungen jüngerer Zeit – insbesondere im Zusammenhang mit der Diskussion um die geplanten Überarbeitung des ZwEWG – wieder. Demnach ist der Wirkungsgrad der Zweckentfremdungssatzung nicht durchschlagend. Zweckentfremdung findet weiterhin statt, die Kontrolldichte wird als nicht sehr hoch beschrieben.

In der Stadtverwaltung München existiert hierzu eine eigene Abteilung mit ca. 25 Mitarbeitern, davon 8 Mitarbeiter im Außendienst. Die Aufgabenstellung dieser Abteilung Wohnraumerhaltung beschäftigt sich zu ca. 2/3 mit den Aufgaben der kommunalen Zweckentfremdungssatzung und zu ca. 1/3 mit der Aufgabe Vollzug von kommunalen Erhaltungssatzungen. Mit dem Vollzug der Wohnraumzweckentfremdungssatzung sind somit in München ca. 17 Mitarbeiter beschäftigt – umgerechnet auf die Größenverhältnisse von Bamberg würde dies die Neuschaffung von ca. 1,5 bis 2 Planstellen bedeuten. Nach Auskunft der Kollegen aus München erfordert der Vollzug der kommunalen Zweckentfremdungssatzung für privaten Wohnraum nicht nur einen erheblichen Verwaltungsaufwand für Genehmigungen, Ablehnungen, Negativatteste, Ersatzzahlungen und Anordnung von Ersatzwohnraum sondern auch für die Überwachung dieser Anordnungen, für den Außendienst sowie für Ordnungswidrigkeiten- und Klageverfahren. Im Ergebnis ist nach den Erfahrungen der Stadt München ein erheblicher zusätzlicher Verwaltungsaufwand für den Vollzug einer solchen kommunalen Zweckentfremdungssatzung mit deren Einführung zwingend verbunden.

Beispiel Berlin

Auch in Berlin fällt die Bilanz der dortigen Zweckentfremdungssatzung bescheiden aus. ….*"Von den ohnehin lediglich rund 6100 Ferienwohnungen, die nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den Bezirken bis zum Stichtag 30. April 2016 fristgerecht angemeldet waren, wurden bislang nur rund 2500 "dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt", wie es im Behördenjargon der Verwaltung heißt. Die Dunkelziffer der ungemeldeten Wohnungen dürfte weitaus größer sein. Nach Angaben einer Studie des Immobilienentwicklers GBI gab es 2016 in Berlin 14.393 Wohnungen, die komplett und das ganze Jahr Berlin-Besuchern zur Verfügung standen..."* (Berliner Morgenpost, 30.04.2017). Für die Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung gibt es in Berlin aktuell ca. 60 Personalstellen.

Fazit

Eine sog. Zweckentfremdungssatzung führt im Ergebnis zu erheblichen Eingriffen in den gesamten Wohnraummietmarkt in der Stadt. Dies allein mit dem Erfordernis der Steuerung des Ferienwohnungsangebotes zu begründen erscheint angesichts der aufgezeigten Relation der bekannten Ferienwohnungen zum vorhandenen Mietwohnraum nur mehr bedingt verhältnismäßig. Zudem steht zu befürchten, dass nach den Erfahrungen anderer Städte, mit der Einführungen dieses Instrumentariums Erwartungen geweckt werden könnten, welche im praktischen Vollzug jedoch nicht erfüllt würden.

Bei Abwägung des potenziell möglichen Nutzens für die Entlastung des örtlichen Wohnungsmarktes einerseits und des zwingend notwendigen, zusätzlichen sachlichen und finanziellen Verwaltungsaufwandes für den Vollzug einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung andererseits, kann der Erlass einer solchen Satzung nicht empfohlen werden. Vielmehr sollten alle Ressourcen auf die notwendige Stärkung des Wohnungsneubaus in der Stadt Bamberg gebündelt werden, Genehmigungszeiten verkürzt und Bauland geschaffen werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.

2. Der Konversionssenat beauftragt die Verwaltung die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten für eine restriktive Haltung gegenüber Ferienwohnungsanträgen in Sanierungsgebieten zu nutzen.

3. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion (Nr. 2016-10) vom 03.02.2016 und der Antrag der BA-Stadtratsfraktion (Nr. 2016-82) vom 06.05.2016 sind 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 GAL vom 03.02.2016 (Anlage 1)
- Antrag Freie Wähler / Bamberger Allianz vom 06.05.2016 (Anlage 2)

Verteiler:

Referat 6
Amt 15
FB 6A
Amt 61
Amt 62

Petra Friedrich
GAL-Stadtratsfraktion
Grüner Markt 7

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
03. Feb. 2016

TOP 3, Bausenat 03.02.2016

Ferienhäuser – die Einnahmequelle mit Absegnung Baurecht

Antrag: Zweckentfremdungssatzung (à la München)
Der Sitzungsvortrag zum TOP Ferienwohnungen zeigt auf, dass sich eine steigende Tendenz zu Nutzungsänderungsanträgen in Ferienwohnung abzeichnet.
Bamberg benötigt dringend preisgünstigen Wohnraum für Familien und Studierende. Durch Umnutzung wird entsprechender Wohnraum verknappt und dem Markt entzogen. Die Negativfolgen von ständig wechselnden Nutzern sind im Sitzungsvortrag ausreichend aufgelistet.
zur Vermeidung einer unverträglichen Erhöhung von Umnutzungen von abgeschlossenen Wohneinheiten zu Ferien- bzw. temporär genutzten Wohnungen mit hohem Nutzerwechsel.
Die Stadt Bamberg versucht gerade durch prämierte Aktionen nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern, Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen konterkarieren den Aufruf, solche Aktionen ans Amt zu melden.

Namens meiner Fraktion beantrage ich in Änderung der Beschlussvorlage:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für Erstellen einer Zweckentfremdungssatzung in Bamberg vorliegen, Beispiel geben kann die Satzung der Stadt München.
2. Im Falle des Vorliegens wird die Verwaltung dazu beauftragt, das Erstellen einer Satzung vorzubereiten und vor der Sommerpause 2016 im Senat für vorgelegt.
3. Vorläufig werden Nutzungsänderungsanträge in die monatliche Antragsliste mit aufgenommen und gegebenenfalls im Bausenat behandelt.

Mit freundlichen Grüssen

Peter Pfister

Bamberg 3/2/2016

Fraktionssprecher GAL - Fraktion

WohnraumzweckentfremdungS 999

Landeshauptstadt München

Stadtrecht

Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

vom 12. Dezember 2013

Stadtratsbeschluss:	27.11.2013
Bekanntmachung:	30.12.2013 (MüABl. S. 550)

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund von Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2013 (GVBl. S. 77, BayRS 2330-11-I), folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Landeshauptstadt München ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage).

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München.

Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist das Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration.

(2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 3, 4 und 5 ZwEWG; § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht).

§ 3 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die Verfügungsberechtigte bzw. der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten des Verbots am 01.01.1972 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,

WohnraumzweckentfremdungS 999

4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann. Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
   - nicht innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
   - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
6. der Wohnraum nicht mehr erhaltenswürdig ist,
7. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten und/oder die Mieterin bzw. den Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird (Abbruch).

(2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte bzw. den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin bzw. den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs.1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(3) Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung Rechnung getragen wird.

(4) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienten.

WohnraumzweckentfremdungS 999

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin bzw. den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(6) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 4 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von zwölf Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben.

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.
Etwas anderes gilt, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Landeshauptstadt München geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin bzw. vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand" oder „auf Vorrat").
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

(3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin bzw. der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

WohnraumzweckentfremdungS 999

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Münchner Bruttokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 9 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 10 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 3 Abs. 3) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 4), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretungsrecht

(1) Auf der Grundlage des Art. 4 Satz 1 ZwEWG haben die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten.

(2) Auf der Grundlage des Art. 4 Satz 2 ZwEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

§ 13 Anordnungen

(1) Befugnisnorm für Anordnungen ist Art. 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LStVG in Verbindung mit Art. 5 ZwEWG.

(2) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, kann der Verfügungsberechtigten bzw. dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufgegeben werden, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(3) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

WohnraumzweckentfremdungS 999

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro kann nach Art. 5 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Eine nach Art. 5 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am 01.01.2014 in Kraft.

(2) Diese Satzung tritt mit Ablauf des 31.12.2018 außer Kraft.

Stadtratsfraktion FREIE WÄHLER Bamberg
Hans-Jürgen Eichfelder | Dr. Ursula Sowa | Herbert Lauer | Dieter Weinsheimer | Wolfgang Weißmann

FREIE WÄHLER-Fraktion im Bamberger Stadtrat

Herbert Lauer
Saberbergring 102
96049 Bamberg
Tel. 0951-900201
e-Post herbert.lauer@bow-bamberg.de
Fraktionsbüro (nur Montagabend):
Grüner Markt 7, 96047 Bamberg

An den
Oberbürgermeister der Stadt Bamberg
Herrn Andreas Starke

Rathaus Maxplatz
96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
09. Mai 2016

Bamberg, 06.05.2016

Ferienwohnungen in Bamberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Verwaltung hat in der Sitzung des Bausenats am 03.02.2016 einen Sachstandsbericht zu Ferienwohnungen in Bamberg erstattet und erneute Berichterstattung zu gegebener Zeit zugesichert.
Inzwischen sind zahlreiche Baugenehmigungen für Ferienwohnungen beantragt worden und ein erstes Treffen im Rahmen des Planspiels in Berlin durchgeführt worden.
Nach meinen Informationen will das Baureferat nun Genehmigungen erteilen, wenn die Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft werden können und auch die sonstigen baurechtlichen Vorschriften beachtet sind.
Gleichzeitig befasst sich aber das Konversionsamt mit der Frage, ob mit einer Zweckentfremdungssatzung Ferienwohnungen verhindert werden sollen.
Es soll erst im Herbst berichtet werden.
Baugenehmigungen sollten daher bis dahin zurückgestellt werden und auch keine Fristen versäumt werden, weil einige Antragsteller davon ausgehen, dass nur ein Genehmigungsfreistellungsverfahren erfolgen muss.

Namens der FW-Stadtratsfraktion stelle ich deshalb folgenden

Antrag:

Die Erteilung von Baugenehmigungen für Ferienwohnungen wird zunächst zurückgestellt und spätestens in der ersten Sitzung des Bau-und Werksenats nach der Sommerpause ein Sachstandsbericht erstattet.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Lauer
FW-Stadtrat