

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2011/0395-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement	Status: öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 19.07.2011 Referent: Felix Bertram Amtsleiter: Wonka Christian Sachbearbeiter: Wonka Christian
Mühlwörth 15 (Schleuse 100); Vor-Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern sowie künftige Nutzung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
26.07.2011	Finanzsenat
	Zuständigkeit
	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Seit vielen Jahren war und ist es ein großes Anliegen der Verwaltung, das Grundstück der sogenannten „Schleuse 100“ am Mühlwörth zunächst für die Öffentlichkeit durchgängig und dann insgesamt für diese nutzbar zu machen. So ist es im Zuge der Planung und Realisierung der Landesgartenschau als erstes dank Unterstützung des Wasserwirtschaftsamtes Kronach gelungen, eine Fußwegeverbindung von der Nonnenbrücke her über das Schleusengrundstück vertraglich zu sichern, zu bauen und zwischenzeitlich auch der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich des Schleusenwärterhäuschens verhält sich dies etwas anders. Dies insbesondere deshalb, weil in den bisherigen Verhandlungen mit dem Freistaat Bayern beide Seiten stets davon ausgegangen sind, dass die Immobilie frühestens dann einer anderen Nutzung zugeführt werden kann, wenn die derzeitige Mieterin (Frau Mayer, Witwe des letzten Schleusenwärters) das Objekt nicht mehr nutzt. Zwischenzeitlich liegt daher nur eine vom Wasserwirtschaftsamt Kronach für den Freistaat Bayern ausgearbeitete **Vor-Vereinbarung** vor, die als Anlage den Entwurf eines Mietvertrages enthält, mit dem die Stadt Bamberg das gesamte Objekt auf 30 Jahre nutzen könnte.

Diese **Vor-Vereinbarung** ist eine juristische Absichtserklärung, in der die Grundvoraussetzungen für eine Untervermietung des Anwesens definiert werden; denn die Verwaltung beabsichtigt (vgl. unten) Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollinhaltlich an Dritte weiterzugeben. Aber – und deshalb schlägt die Verwaltung heute vor, diese zu unterzeichnen – mit dieser **Vor-Vereinbarung** wird unseres Erachtens gewährleistet, dass das Gesamtgrundstück dauerhaft einer öffentlichen Nutzung – und keiner die Bürger ausschließenden Privatnutzung – zugeführt wird.

Die Voraussetzungen für eine Untervermietung umfassen folgende Ziele:

- Öffnung des Anwesens für die Allgemeinheit, insbesondere für künstlerische und gesellschaftliche Zwecke
- Sicherung, Erhaltung und Pflege des historischen Gebäudes und Gartens
- Aufrechterhaltung sowie dauerhafte Sicherstellung des Schleusenbetriebes
- Einrichtung und Betrieb eines Pavillons und Gartens im Rahmen der Landesgartenschau gemäß Anlage (nicht mehr relevant!)
- Nutzung nach der Landesgartenschau für städtische, universitäre und kulturelle Veranstaltungen bzw. als Tagungslokal von Vereinen und Clubs

In Bezug auf diese Ziele sind in den letzten Jahren verschiedene Vereine bzw. Vereinigungen auf die Verwaltung zugekommen und haben ihr Interesse bekundet, sich an der Nutzung und dem Betrieb des Schleusenwärterhäuschens samt Schleuse und Garten beteiligen zu wollen (z. B. Bürgerverein Bamberg-Mitte, Rotary Club Bamberg - Schloss Geyerswörth, Lebenshilfe, etc.). Daher sollte auch grundsätzlich festgelegt werden, dass die Stadt im Nachgang zu einer endgültigen Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern bereit ist, mit Dritten entsprechende Unterverträge abzuschließen.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass eine neue Nutzung des Schleusenwärterhäuschens samt Umgriff erst in Frage kommt, wenn die bisherige Mieterin dieses nicht mehr nutzt, können zwangsläufig zwischen dem Freistaat Bayern als Eigentümer (vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach) und möglichen künftigen Nutzern aber derzeit keine endgültigen Vereinbarungen ausgearbeitet und geschlossen werden. Daher schlägt die Verwaltung heute vor, zunächst mit dem Freistaat Bayern die in Anlage beigefügte **Vor-Vereinbarung** samt Anlage zu unterzeichnen, um zumindest eine rechtliche Grundlage für spätere Vertragsverhandlungen mit dem Freistaat Bayern zu haben.

Fakt ist, dass für das Objekt „Schleuse 100“ nur eine öffentliche Nutzung in Frage kommt. Fakt ist ebenfalls, dass der dieser **Vor-Vereinbarung** beigefügte Mietvertrag als Muster-Vereinbarung anzusehen ist und in Abhängigkeit von der künftigen, weiteren Entwicklung bei Freiwerden der Immobilie noch mit dem Freistaat Bayern verhandelt und ausgearbeitet werden muss. Insoweit besteht – was vom Freistaat Bayern ausdrücklich bestätigt wurde – für beide Seiten bei Nicht-zustande-Kommen einer endgültigen vertraglichen Vereinbarung eine Kündigungsmöglichkeit der **Vor-Vereinbarung** besteht.

Im Falle eines Zustandekommens eines endgültigen Mietvertrages für die Schleuse 100 samt Schleusenwärterhäuschen und Umgriff beabsichtigt die Verwaltung die hieraus resultierenden Rechte und Pflichten an Dritte weiterzugeben. Vor diesem Hintergrund haben in der Vergangenheit mehrere Gespräche stattgefunden. So hat der Rotary Club Bamberg - Schloss Geyerswörth sein Interesse bekundet, in ein Untermietverhältnis für die gesamte Immobilie eintreten zu wollen. Man sicherte der Verwaltung zu, die bereits im Vor-Vertrag mit dem Freistaat Bayern explizit genannten Ziele zu gewährleisten. Dies würde definitiv aber auch eine Einbindung anderer Interessenten in die Nutzung des gesamten Objektes (einschließlich Schleusenanlage) beinhalten. Bezieht man die geplante Fährverbindung südlich der Concordia mit ein, könnte zusammen mit dem Schleusenbetrieb und einer Nutzung des Schleusenwärterhäuschens eine höchst attraktive Gesamtlösung realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, mit dem Rotary Club Bamberg - Schloss Geyerswörth bzw. als Rechtsperson dem Förderverein des Clubs, eine Absichtserklärung abzuschließen, die den vorgenannten Zielen Rechnung trägt.

Zunächst ist es aber notwendig, die **Vor-Vereinbarung** mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach (vgl. Anlage) zu unterzeichnen. Daher wird heute darum gebeten, die Verwaltung zu ermächtigen, diese und dann eine entsprechende Absichtserklärung mit dem Rotary Club unterzeichnen zu dürfen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Vortrag der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die **Vor-Vereinbarung** mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach, hinsichtlich des Anwesens Mühlwörth 15 (Schleuse 100) in der vorliegenden Form samt Anlage (Muster eines Mietvertrages) abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird ferner ermächtigt, mit dem Rotary Club Bamberg - Schloss Geyerswörth eine Absichtserklärung hinsichtlich einer künftigen Nutzung des Anwesens Mühlwörth 15 abzuschließen. Maßgebend hierfür sind insbesondere die für eine Untervermietung seitens des Freistaates Bayern vorgegebenen Voraussetzungen.

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:

Anlage:

Vor-Vereinbarung samt Anlage (Muster-Mietvertrag)

Bertram Felix

Christian Wonka