Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2019/2669-R6
Federführend: 6 Baureferat	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Beteiligt:	Datum:	11.09.2019
	Referent:	Beese Thomas

Sanierungsobjekt Obere Sandstraße 20 Sachstandsbericht

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.09.2019	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Vorgang:

Das Baureferat hat bereits in den nicht öffentlichen Sitzungen des Bau- und Werksenates am 20.09.2017 (VO/2017/1067-61), am 07.03.2018 (VO/2018/1509-61) und am 03.07.2019 (VO/2019/2487-61) ausführlich berichtet. Auf die jeweiligen schriftlichen und mündlichen Ausführungen darf ausdrücklich verwiesen werden.

Ereignisse seit dem Bausenat am 03.07.2019:

Bereits in der Sitzung am 03.07.2019 wurde angekündigt, dass die Stadt Bamberg ein eigenes Tragwerksgutachten bezüglich des Erhaltungszustandes und der Erhaltbarkeit des Gebäudekomplexes in der Oberen Sandstraße 20 beauftragen wird. Dieser Auftrag ist kurzfristig an die LGA Nürnberg ergangen. Die LGA Nürnberg hat eine umfangreiche Objektbegehung vorgenommen, wobei der Bamberger Architekt des Eigentümers kooperativ den Zugang ermöglicht hat.

Die LGA hat kurzfristig ein Kurzgutachten der dringlichsten Themen vorgelegt. Hieraus ergab sich, dass zur Abwendung von Gefahr für Leib und Leben von Menschen im öffentlichen Straßenraum in der Oberen Sandstraße kurzfristig Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden mussten. Die Stadt Bamberg hat hier sofort die Unterstützung des Technischen Hilfswerks in Anspruch genommen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen sehr zügig vor Ort umsetzen können.

Diese Maßnahmen zielten auf die Gefahrenabwehr für den öffentlichen Raum ab.

Sachstand und nächste Schritte:

Die Schlussrechnung des THW an die Stadt Bamberg liegt noch nicht im Bauordnungsamt vor, sondern lediglich einzelne Materialabrechnungen.

Sobald sämtliche Rechnungen im Baureferat vorliegen, wird die Stadt Bamberg unverzüglich an den Eigentümer herantreten, um diese Kosten geltend zu machen. Die entsprechenden Bescheide sind schon in Vorbereitung.

Auf der Basis des endgültigen und ausführlichen Gutachtens müssen die fachlichen Schlussfolgerungen gezogen werden, welche weiteren baulichen Sicherungsauflagen zur Erhaltung des Baudenkmales an den Eigentümer herangetragen werden müssen.

Bereits jetzt ist deutlich absehbar, dass der Eigentümer angesichts der Vielzahl und Komplexität der erforderlichen Maßnahmen eine eigene Sicherungsstatik wird erarbeiten lassen müssen, die ihrerseits zusätzlich von einem Prüfstatiker wird geprüft werden müssen. Erst danach können diese baulichen Sicherungsmaßnahmen des Denkmales tatsächlich umgesetzt werden.

Ungeachtet dieser beiden Themen wurden dem Eigentümer außerdem Verpflichtungen zur ständigen Kontrolle und Wartung der Sicherungskonstruktion, welche das THW errichtet hat, auferlegt. Diese Verpflichtungen wurden von vorneherein mit Zwangsgeld bedroht. Der Eigentümer ist den ihm auferlegten Verpflichtungen bis jetzt nicht nachgekommen. Das erste Zwangsgeld stand daher zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses unmittelbar vor dem Kostenbescheid. Ein weiterer zwangsgeldbewehrter Bescheid, mit einem entsprechend höheren Zwangsgeld, erging unmittelbar vor dem Redaktionsschluss dieser Sitzungsvorlage. Die Fälligkeit wird noch vor der Bausenatssitzung eingetreten sein. Es wird in der Sitzung berichtet werden können, ob und inwieweit der Eigentümer in der Zwischenzeit seinen Verpflichtungen nachgekommen ist bzw. die Zwangsgelder gezahlt oder nicht gezahlt hat.

Zudem hat der Eigentümer Klage gegen die Nutzungsuntersagung für das Gebäude eingereicht.

Weitere Perspektiven:

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines Instandsetzungsgebotes nach Baugesetzbuch. Hierzu hat der Baureferent bereits wiederholt dargestellt, dass der Gesetzgeber in diesem Falle die Gemeinde verpflichtet, dem Bauherren sämtliche unrentierlichen Kosten zu erstatten. Die Stadtverwaltung bereitet derzeit die Ausfertigung eines Instandsetzungsgebotes vor.

Unabhängig davon bereitet die Stadt Bamberg den Eigentumserwerb des Objekts durch sich oder eine durch sie verwaltete Stiftung vor. Der Vorstand der Stiftung Weltkulturerbe wird sich in seiner Sitzung am 25.09.2019 mit der Angelegenheit befassen.

Die gemeinsame Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens durch Eigentümer und Stadt Bamberg wurde vom Eigentümer lange Zeit abgelehnt. Erst durch die intensiven Aktivitäten der Stadt Bamberg im August 2019 wurde bewirkt, dass der Eigentümer über einen Anwalt an die Medien hat schreiben lassen, dass er nunmehr bereit sei, ein gemeinsames Verkehrswertgutachten auf den Weg zu bringen. Auf der Basis dieser Information ist die Liegenschaftsverwaltung noch im August 2019 erneut an den Eigentümer herangetreten, um ein gemeinsames Verkehrswertgutachten auf den Weg zu bringen. Der Eigentümer hat hierauf konstruktiv reagiert. Ein gemeinsamer Termin ist für Anfang Oktober vereinbart.

Alle diese Schritte müssen gewissenhaft und ernsthaft versucht worden sein, bevor die Stadt Bamberg eine Rechtsgrundlage hat, letztlich auch eine Enteignung ins Auge zu fassen. Grundsätzlich ist eine Enteignung denkbar.

Die künftige Nutzung wird auch von der Entscheidung abhängen, ob die Öffentliche Hand das Haus erwirbt. Beim positiven Ausgang der Verhandlungen mit den Eigentümern wird in dem zuständigen Gremium ein Vorschlag unterbreitet.

Stadtratsanträge und Anfragen:

Zu den weiteren Perspektiven dieses Anwesens liegen zahlreiche Anträge und Anfragen vor. Diese sind als Anlagen beigefügt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass praktisch alle darin enthaltenen Fragen und Themen zuletzt in der nichtöffentlichen Sitzung des Bausenates am 03.07.2019 bereits beantwortet worden sind.

a) Herr Pöhner beantragt, die Kosten für die Notsicherung dem Eigentümer in Rechnung zu stellen. Dies ist selbstverständlich.

   Herr Pöhner fordert weiter, den Eigentümer aufzufordern, innerhalb von drei Wochen eine Notsicherung der Gebäudeteile vorzunehmen, die auf den Innenhof der Oberen Sandstraße 18 zu stürzen drohen. Für den Fristablauf beantragt er eine Ersatzvornahme durch die Stadt. Hierzu ist festzustellen, dass die statische Gesamtsituation des Objektes so außerordentlich komplex ist, dass das endgültige LGA-Gutachten abgewartet werden muss. Dem Antrag in der vorliegenden Form kann daher aus objektiven Gründen derzeit nicht gefolgt werden. Es wird vorgeschlagen, diese Entscheidung zurückzustellen.

   Schließlich beantragt Herr Pöhner, dass die Stadt den Pächter des Stilbruchs in der zivilrechtlichen Auseinandersetzung mit dem Eigentümer der Oberen Sandstraße 20 unterstützen möge. Es gibt bereits konstruktive Gespräche auf verschiedenen Ebenen zwischen der Stadtverwaltung und dem Pächter des Stilbruchs.

b) Herr Schwimmbeck fragte, ob eine Besichtigung des Anwesens Obere Sandstraße 20 für den Stadtrat oder interessierte Stadträte oder die Öffentlichkeit möglich sei. Die Frage, ob ein akut einsturzgefährdetes Gebäude, für das vollständig Nutzungsuntersagungen ausgesprochen worden sind, von der Öffentlichkeit begangen werden kann, muss verneint werden. Eine mögliche Begehung für interessierte Stadträte wird die Verwaltung mit dem Eigentümer abklären.

   Die Aussagen aus der Sitzungsvorlage vom 20.09.2017 bezüglich der Eigentumsverhältnisse in der Oberen Sandstraße und in der Unteren Königstraße haben unveränderte Gültigkeit.

   Schließlich beantragt Herr Schwimmbeck, dass die Stadt Bamberg alle Möglichkeiten nutzen möge, das Anwesen Obere Sandstraße 20 in kommunale Hand zu überführen. Auf die vorstehende Ausführung wird Bezug genommen.

c) Herr Tscherner bat um Überprüfung, was das Transparent der BaLi am Objekt mit diesem Objekt zu tun hat. Die Stadtverwaltung hat den Hauseigentümer aufgefordert, das Plakat zu entfernen.

d) Die GAL-Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 16.09.2019 den Erlass eines Instandsetzungsgebotes im Sinne des § 177 BauGB beantragt.

   Wie oben ausgeführt, bereitet die Verwaltung derzeit die Ausfertigung eines Instandsetzungsgebotes vor. Parallel wird der Eigentumserwerb weiterhin angestrebt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung für die Haushaltsberatungen 2020 eine zur Umsetzung des Instandhaltungsgebots erforderliche Summe anzumelden.

3. Die Anfragen von Herrn Stadtrat Schwimmbeck vom 21.08.2019 und der Stadtratsfraktion BBB vom 04.09.2019 sowie die Anträge von Herrn Stadtrat Pöhner vom 27.08.2019, Herrn Stadtrat Schwimmbeck vom 06.09.2019 sowie der GAL-Stadtratsfraktion sind hiermit 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:
1. Anfrage von Herrn Stadtrat Schwimmbeck vom 21.08.2019
2. Antrag von Herrn Stadtrat Pöhner vom 27.08.2019
3. Antrag von Herrn Stadtrat Schwimmbeck vom 06.09.2019
4. Anfrage der Stadtratsfraktion BBB vom 04.09.2019
5. Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 16.09.2019

Verteiler:

13
Ref 2
Amt 20
FB 6A
Amt 62
Amt 62D
Amt 23
6R
613

Beese, Thomas

Von:	Gut, Anita im Auftrag von Starke, Andreas
Gesendet:	Donnerstag, 22. August 2019 07:51
An:	Metzner, Wolfgang; 1021-PF-Sitzungsdienst; Pressestelle Stadt Bamberg; Hinterstein, Christian; Engert, Heike; Finanzreferat; Wirtschaftsreferat; Lange Dr., Christian; Maierhofer, Peter; Haupt, Ralf; Haderlein, Monika; Beese, Thomas; Betz, Claudia
Betreff:	WG: Anwesen Sandstr. 20 - Feriensenat

Zur vorläufigen Kenntnisnahme.

Von: Stadtrat Heinrich Schwimmbeck (BaLi) [mailto:stadtrat@schwimmbeck-h.de]
Gesendet: Mittwoch, 21. August 2019 21:05
An: Starke, Andreas; Lange Dr., Christian
Betreff: Anwesen Sandstr. 20 - Feriensenat

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Andreas Starke,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Christian Lange,

ich habe 3 Fragen zum Objekt "Sandstraße 20", die ich in der "Aktuellen Stunde" des Feriensenats stellen will bzw. wollte, ich entnehme der Tagesordnung jedoch, dass ein solcher Tagesordnungspunkt dort nicht vorgesehen ist.

Könnte man einen solchen Tagesordnungspunkt kurzfristig aufnehmen und dort meine nachfolgenden Fragen beantworten? Falls nein, würde ich um zeitnahe schriftliche Beantwortung bitten.

Die 3 Fragen sind:

1) Ist eine Besichtigung des Anwesens Sandstr. 20 möglich (für den Stadtrat oder interessierte Stadträte und/oder Öffentlichkeit)?

2) Gibt es neben dem Anwesen Sandstr. 20 weitere Liegenschaften in der Stadt Bamberg, die diesem Investor ("German Property Group" bzw. ehemals "Dolphin Trust GmbH") gehören?

3) Ist es zutreffend (oder ein Gerücht), dass das verfallende Anwesen in der Oberen Königstr. 13 (??) ebenfalls diesem Investor gehört?

Beste Grüße

Heinrich Schwimmbeck

Stadtrat der Bamberger Linken Liste (BaLi)
Obere Sandstr. 23, 96049 Bamberg
Tel. 0951-18327114 Hdy. 0172-7767213
stadtrat@schwimmbeck-h.de

Stadtrat Martin Pöhner und
FDP-Ortsverband Bamberg-Stadt
Katharinenstraße 1,
96052 Bamberg
Tel. 0170-3225084
Mail: Martin.Poehner@t-online.de

Herrn
Oberbürgermeister Andreas Starke
Stadt Bamberg
Maximiliansplatz 3
96047 Bamberg

Antrag der FDP

Klares Bekenntnis zum ungeschmälerten Erhalt des Weltkulturerbes Bamberg - Gegen den Abriss von Oberer Sandstraße 20 oder anderer denkmalgeschützter Häuser

27.08.2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit stellen wir den Antrag, dass der Stadtrat folgenden Grundsatzbeschluss fassen möge:

Der Stadtrat bekennt sich klar zum Erhalt des Weltkulturerbes Bamberg. Er lehnt einen Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes Obere Sandstraße 20 entschieden ab – sowohl in Bezug auf das Rückgebäude als auch in Bezug auf das Vorderhaus und fordert den Eigentümer auf, umgehend alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um das Gebäude zu sichern und denkmalgerecht zu sanieren.

Der Stadtrat verpflichtet sich zudem selbst, künftig grundsätzlich keinen Abriss von denkmalgeschützten Häusern in Bamberg mehr zu genehmigen, um ein klares Zeichen zu setzen, dass das Weltkulturerbe ungeschmälert erhalten wird und dass Eigentümer, die sich nicht hinreichend um den Erhalt ihres Denkmals kümmern, dadurch im Nachhinein keine Vorteile bekommen.

Die Unterstützung von Denkmaleigentümern beim Erhalt der Denkmäler durch fachliche Beratung und durch Zuschüsse nach dem „Bamberger Modell" wird in Zusammenarbeit mit der Weltkulturerbestiftung Bamberg weiter ausgebaut und intensiviert.

Über diesen Grundsatzbeschluss hinaus beantragen wir folgende Einzelpunkte zum Gebäude Obere Sandstraße 20:

1. Die Stadt stellt dem Eigentümer die Kosten für die erfolgte Notsicherung des Gebäudes in Rechnung.

An Herrn
Oberbürgermeister Andreas Starke
Rathaus am Maxplatz
96047 Bamberg

Bamberg, 06.09.2019

Antrag an den Stadtrat:

Anwesen Obere Sandstraße 20 in kommunale Hand

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

hiermit stelle ich den Antrag, dass die Stadt Bamberg alle Möglichkeiten nutzt, das Anwesen Obere Sandstr. 20 in kommunale Hand zu überführen, um dort wichtige öffentliche Aufgaben (Denkmalschutz, Sicherung alternativer Kulturangebote, günstige Mieten) umzusetzen.

Die Stadtverwaltung führt dazu die Bemühungen fort, das Anwesen auf dem Wege von **Kaufverhandlungen** zu einem vertretbaren Preis zu erwerben. **Parallel** dazu leitet die Stadt Bamberg ein **Enteignungsverfahren** ein.

Die Stadtverwaltung informiert den Stadtrat bzw. den zuständigen Senat in der Sitzung vom 9. Oktober 2019

a) (wie vorgesehen) über den Stand der direkten Kaufverhandlungen mit der aktuellen Besitzerin,
b) über die mögliche(n) Verfahrensweise(n) zur Anstrengung eines Enteignungsverfahrens,
c) über die Erfolgsaussichten dieser Vorgehensweise nach Einschätzung der Stadtverwaltung,
d) über die Vorstellungen der Stadtverwaltung zur Art der künftigen Nutzung des Anwesens.

Erläuterung und Begründung:

Dem besagten Anwesen kommt für die Stadt Bamberg und ihre Bürgerschaft eine außerordentlich **hohe und vielfältige öffentliche Bedeutung** zu:

- Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Objekt mit historisch weit zurückreichender historischer Nutzung, so dass die Belange des Denkmalschutzes aus welterbe-kulturellen Gründen einen außerordentlich hohen Stellenwert einnehmen müssen.
- In diesem Gebäude hat sich eine Nutzung etabliert, die das Angebot an alternativer Kultur in Bamberg in hohem Masse befördert und bereichert; dieses Angebot muss erhalten und kann und soll dort weiter ausgebaut werden.
- Der rückwärtige Teil des Anwesens bietet viel Fläche zur Erweiterung des Wohnungsangebots in Bamberg; bei großem Mangel an Sozialwohnungen und an günstigem Wohnraum in Bamberg kann und soll das besagte Anwesen diesen Sektor des günstigen Wohnens bedienen.

Die skizzierte hohe öffentliche Bedeutung des Anwesens rechtfertigt und begründet ein Enteignungsverfahren für den Fall, dass mit dem aktuellen Besitzer/Investor

BBB – Bamberger Bürger-Block e.V.

Fraktion

Grüner Markt 7
96047 Bamberg
04.09.2019

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus
96047 Bamberg

OB
10/19

Objekt Obere Sandstr. 20

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Das o.g. Anwesen ist vom THW notdürftig abgestützt bzw. gesichert worden.
Seit einigen Tagen ist dort ein großes Transparent über die Abstützung gespannt, mit der Aufschrift:

„Dieses Objekt befindet sich ab sofort in kommunaler Hand".
Mit dem Logo „BaLi Bamberger Linke."

Ich bitte um Überprüfung, was das Transparent der BaLi mit diesem Objekt zu tun hat.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Tscherner

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Tscherner

Fraktionsvorsitzender Norbert Tscherner, Markusplatz 10, 96047 Bamberg
Handy: 01755927080 Fax: 0951/9170898

GAL

Stadtratsfraktion

GAL-Fraktionsbüro Grüner Markt 7 96047 Bamberg

Herrn Oberbürgermeister
Andreas Starke
Rathaus Maxplatz

96047 Bamberg

Eingang Stadt Bamberg
Sekretariat OB
17. Sep. 2019

Bamberg, 16. September 2019

Antrag
Einsturzgefährdetes Haus Sandstraße 20 - Instandsetzungsgebot

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Haus Sandstraße 20 ist in Händen einer Investoren-Firma, die das Gebäude absichtlich verfallen lässt und auf Spekulationsgewinne aus ist.
Man ist sich in Politik und Öffentlichkeit mittlerweile einig, dass die Stadt handeln muss, lediglich über die Vorgehensweise gibt es verschiedene Ansichten.

Namens unserer Fraktion **beantragen** wir hiermit folgende Vorgehensweise:

> **Die Stadt spricht eine Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauG aus. Sollte innerhalb einer angemessenen Frist der Eigentümer dem nicht nachkommen, greift die Stadt zur Ersatzvornahme und stellt die Kosten dem Eigentümer in Rechnung. Sollten die Rechnung nicht beglichen werden, strengt die Stadt eine Zwangsvollstreckung an.**

Begründung:
Der Eigentümer der Immobilie hat diese offensichtlich aus Spekulationsgründen erworben, um sie verfallen zu lassen und letztlich ohne eigene Investitionen oder eigenes Zutun, allein durch Zeitablauf seinen Gewinn zu maximieren. Gesprächs- und Beratungsangeboten der Stadt gegenüber zeigt sich der Eigentümer resistent. Diesem verwerflichen Verhalten kann durch die derzeit von der Stadtspitze erwogene Option eines Erwerbs der Immobilie nicht wirksam entgegen getreten werden. Im Gegenteil würde der Ankauf zu derzeitigen Marktpreisen ein völlig falsches Signal senden. Spekulanten würden darauf setzen, dass die Stadt ihnen Immobilien abkauft, wenn sie nur hinreichend verfallen sind. Da mit dem Eigentümer anscheinend zu keiner einvernehmlichen Instandsetzungsvereinbarung zu kommen ist, muss nunmehr zur ultima ratio des Instandsetzungsgebots gegriffen werden. Die Spekulantenszene muss begreifen, dass in Bamberg städtischerseits notfalls entschlossen durchgegriffen wird.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.
Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Ralf Dischinger

Petra Friedrich

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