

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2011/0496-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: 23 Immobilienmanagement Referat 2		Aktenzeichen:	
		Datum:	29.09.2011
		Referent:	Ilk Michael; Felix Bertram
		Amtsleiter:	Lang Harald; Wonka Christian
		Sachbearbeiter:	Michael Rebhan
ENTWICKLUNGSMABNAHME - GLASKONTOR GELÄNDE - Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
05.10.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. SITZUNGSVORTRAG:

A) Entwicklung seit der letzten Berichterstattung und Verfahrensziel:

Zuletzt in der Sitzung des Stadtentwicklungssenates am 13. Juli 2011 (**Anlage 1** – Beschlusstext) wurde über den Sachstand sowie die geplanten weiteren Entwicklungsschritte berichtet. Insbesondere wurde die zwingende Notwendigkeit einer Zusammenarbeit mit einem in der Entwicklung vergleichbarer innerstädtischer Quartiere erfahrenen Projektpartner herausgearbeitet. Verwaltungsintern sind weder die personellen Ressourcen noch das Know-how in der laufenden Abwicklung solch umfangreicher Entwicklungstätigkeit, beginnend von der Grundlagenplanung bis hin zum Verkauf schlüsselfertiger Objekte, in dem gebotenen Umfang gegeben. Daher ist die geplante Zusammenarbeit mit einem privatrechtlich organisierten Partner dem Ziel einer zeitlich möglichst raschen und marktorientierten Objektentwicklung, bei gleichzeitig, den Partner bindender, Vorgabe kommunaler Gestaltungsziele, besonders dienlich.

Aufgrund der vergaberechtlichen Erfordernisse ist zur Gewinnung eines Projektentwicklers ein den Vorgaben der VOB/A entsprechendes Verfahren zu durchlaufen. Ankündigt wurde die Vorbereitung eines zweistufigen Verfahrens bestehend aus Teilnahmewettbewerb und nachfolgendem Verhandlungsverfahren entsprechend § 3 Nr. 5 VOB/A. Zwischenzeitlich wurden die Ausschreibungsmodalitäten weiter entwickelt und vertieft. Das geplante Vergabeverfahren stellt sich im Ablauf wie folgt dar:

1. Durchführung eines öffentlichen **Teilnahmewettbewerbes** zur Ermittlung der Eignung und der Leistungsfähigkeit potentieller Bewerber mit europaweiter Aufforderung sich zu bewerben.
2. Auswahl von höchstens 5 Bewerbern zum nachgeschalteten Verhandlungsverfahren verbunden mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes (städtebauliches Konzept, Erwerbsgebot etc.).

3. Auswertung der eingegangenen Angebote und Entscheidung über den Eintritt in das **Verhandlungsverfahren** (über das abgegebene Angebot) mit höchstens noch 3 ausgewählten Bewerbern.
4. Auf Grundlage des Ergebnisses des Verhandlungsverfahrens abschließende Auswahlentscheidung für einen Kooperationspartner („Zuschlag“).

Im ersten Schritt sollen mit dem heutigen Sitzungsvortrag die notwendigen Vorbereitungen zur europaweiten Ausschreibung (öffentlicher Teilnahmewettbewerb) geschaffen werden. Ziel ist der Beschluss über den Veröffentlichungstext im Supplement des EU-Amtsblattes und damit gleichzeitig über die Eignungskriterien zur Auswahl der höchstens 5 Bewerber, die im zweiten Schritt zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden sollen. Dabei ist es auch denkbar, dass nur ein einziger Bewerber die Kriterien erfüllt bzw. (eher theoretisch) sich nur einer bewirbt. In diesem Falle würde das Verhandlungsverfahren nur mit einem Bewerber durchgeführt werden.

Ziel des Verfahrens ist es, einen leistungsfähigen Projektpartner zu finden, der nicht nur wirtschaftlich in der Lage ist ein solches Vorhaben zu verwirklichen, sondern der auch die geforderten Qualitätsansprüche und die damit verknüpften Ziele erfüllen und umsetzen kann.

Zur Vorbereitung und rechtlichen Beratung bzw. Begleitung des Vergabeverfahrens wurde die Münchner Kanzlei Hoffmann und Greß, Herr Rechtsanwalt Klaus Hoffmann, hinzugezogen.

B) Grundlagen und Vorbereitung der EU-weiten Ausschreibung des Teilnahmewettbewerbs:

Erstes Zwischenziel ist zunächst die Veröffentlichung der Ausschreibung im Supplement des EU-Amtsblattes. Hierzu sind die notwendigen Kriterien für die „erste Stufe“ einer Bewerberauswahl zu formulieren. Basis hierfür bilden - verkürzt zusammengefasst - die bisherigen Aussagen aller Beteiligten insbesondere in Bezug auf die Schaffung innenstadtnahen Wohnraums für junge Familien mit ökologischen und sozialen Bezügen unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in der Gesellschaft.

Wie im Zuge früherer Sitzungsvorträge dargelegt, verfolgt die Stadt Bamberg mit der Entwicklungsmaßnahme auf dem ehemaligen Glaskontor-Gelände im Zuge der Revitalisierung das Primärziel der Schaffung neuen Wohnraums. Mit dem Erwerb der Liegenschaften des früheren Glaskontors, stehen die wichtigen Schlüsselgrundstücke im Besitz der Stadt Bamberg. Durch deren Erwerb wurde die fundamentale Grundvoraussetzung zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers geschaffen. Aktuell ist die Stadt Bamberg Eigentümerin von mehr als der Hälfte des ca. 4,6 ha umfassenden Areals. Weitere Verhandlungen zum Grunderwerb von privaten Eigentümern werden zurzeit intensiv geführt.

Für die Entwicklungsmaßnahme wurden Ziele und Forderungen definiert, um ein nachhaltiges, qualitativvolles und hochwertiges Endergebnis zu erhalten. Der notwendige Referenzrahmen für eine nachhaltige Revitalisierung wird im Rahmen der europaweiten Ausschreibung mit nachfolgend genannten, übergeordnet wichtigen Entwicklungszielen der Stadt Bamberg ausgefüllt (Auszug aus dem Ausschreibungspapier):

1. Standort soll gestärkt und aufgewertet werden
2. Nachfrage nach Wohnraum ist zu befriedigen
3. Versorgungsstruktur ist zu festigen und langfristig zu sichern
4. demografische Aspekte sind zu berücksichtigen
5. Neuansatz des städtebaulichen Maßstabes

Bereits in der letzten Bürgerinformationsveranstaltung am 26. April 2011 konnten ergänzende Informationen und Anregungen gewonnen werden, die in den weiteren Entwicklungsschritten mit berücksichtigt werden.

In der Sitzung des Stadtentwicklungssenates der Stadt Bamberg am 13. Juli 2011 wurde bereits über die entscheidenden und wichtigen Entwicklungsziele berichtet. Die nachstehende Auflistung fasst nochmals die wesentlichen Inhalte zusammen:

- Bereitstellung günstiger d. h. sozialverträglicher Miet- und Kaufpreise besonders für junge Familien und die ältere Generation,
- Miteinander von Jung und Alt ist zu fördern, Stichwort Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, betreute Wohngruppen, Demenz-WG, neue und flexible Wohnformen etc.,
- Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit integrierter Nahversorgung (auch medizinischer Versorgung), Flächen für die Ansiedlung eines Feuerwehrstandortes, Umgang mit der Obdachlosenunterkunft Theresienstraße 2,
- Planungen sollen nach ökologischen Leitgedanken und auf Basis der Klimaziele der Stadt Bamberg erfolgen, dies umfasst insbesondere die Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie die Gebäudekonfigurationen durch und auf Kosten des gesuchten Entwicklers.

Die benannten Entwicklungsziele wurden auch explizit zum Gegenstand der Ausschreibungsunterlagen (vgl. „Beschreibung zum Teilnahmewettbewerb“) gemacht. Diese Beschreibung wird allen Bewerbern des Teilnahmewettbewerbs übersandt, so dass die Ziele zum Gegenstand des weiteren Verfahrens werden. Die Ausschreibungsunterlagen liegen in der Entwurfsfassung (Stand 29.09.2011) als **Anlage 2** (2.1 mit 2.4) bei.

C) Entwicklung der Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbs (Eignungskriterien):

Wie dargestellt, strukturiert sich das Findungsverfahren in zwei Abschnitte:

- a) in einem ersten Schritt wird – auf der Basis sog. **Eignungskriterien** - eine Vorauswahl möglicher Kandidaten getroffen (vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb).
- b) In einem zweiten Schritt wird – auf der Basis sog. **Wertungskriterien** - im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens eine Endauswahl getroffen, sprich nach Abschluss des Verfahrens der „Zuschlag“ an den ausgewählten Kooperationspartner erteilt.

Vorschau: Als Ergebnis des Verhandlungsverfahrens soll letztendlich ein Projektpartner gewonnen werden, der ein städtebauliches Konzept für den zu überplanenden Bereich ausarbeitet und vorlegt. Über die gesamt mögliche Anzahl der Teilnehmer bzw. Bewerber (bis zu 5) wird ein entsprechendes Spektrum an städtebaulichen Ansätzen und Konzepten zu erwarten sein. Die Begrenzung der Teilnehmer am Verhandlungsverfahren auf höchstens 3 Bewerber ermöglicht dabei ein detailliertes und konzentriertes Vorgehen.

Streng zu unterscheiden ist zwischen Eignungs- und Wertungskriterien:

Eignungskriterien betreffen allein die Eignung und Leistungsfähigkeit der Bewerber. Sie sind maßgeblich für die Auswahl der Bewerber aus dem Teilnahmewettbewerb, die zur weiteren Teilnahme am Verhandlungsverfahren, sprich zur Abgabe eines Angebotes, aufgefordert werden sollen.

Wertungskriterien sind auftragsbezogen und spielen erst in der nachfolgenden Verhandlungsphase bei der Auswahl des „wirtschaftlich günstigsten Angebots“ die tragende Rolle.

Zu beachten ist, dass im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausschließlich Eignungskriterien abgefragt und geprüft werden dürfen. Die Wertungskriterien sind den auf Basis des

Teilnehmewettbewerbs ausgewählten Bewerbern spätestens mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes mitzuteilen und werden noch im Detail festgelegt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Teilnahmewettbewerbs ist von den künftigen (potentiellen) Teilnehmern an einem Verhandlungsverfahren zunächst anhand festzulegender Eignungskriterien der Nachweis der Leistungsfähigkeit sowie der Eignung insbesondere anhand entsprechender Referenzen zu fordern. Dabei muss ein Bewerber neben der Fähigkeit zur Entwicklung des im Rahmen des Verhandlungsverfahrens zu fordernden städtebaulichen Konzeptes weitere Nachweise bzw. Leistungsfähigkeiten zum Erwerb eines im Laufe des Verfahrens noch zu konkretisierenden Kontingents an städtischen Grundstücken, zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Durchführung und Umsetzung der städtebaulichen Zielvorgaben der Stadt Bamberg führen können.

Ausgehend von den unter B) genannten, übergeordneten und wichtigen Entwicklungszielen sind insbesondere die nachfolgend genannten, **übergeordneten Zielvorgaben** für die Auswahl und Definition von Eignungskriterien abzuleiten:

- Wohnungsbau mit der Maßgabe den sozialen und kulturellen Bedürfnissen Sorge zu tragen, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen
- Realisierung generationenübergreifender und demografisch ausgerichteter Wohnprojekte „Mehrgenerationenwohnen“
- Schaffung eines Einzelhandelsstandortes im Bereich Erlichstraße/Kapellenstraße in der ehemaligen Reithalle
- Realisierung eines neuen Standortes für die Feuerwehr-Löschgruppe 2 Wunderburg (möglichst frühzeitige Realisierung)
- gegebenenfalls Verlagerung und Umnutzung des im Gebiet derzeit vorhandenen Standorts einer Obdachlosenunterkunft
- Schaffung einer durchgängigen Erschließung (Fußgänger und Radfahrer) und qualitätvoller Aufenthalts- und Verweilzonen im zentralen Bereich des Planungsgebietes
- Schaffung eines durchdachten und flächensparenden Wegesystems unter Berücksichtigung der übergeordneten Wegebeziehungen nach Vorgabe des städtischen Flächennutzungsplanes
- städtebaulicher Blockrandschluss im Bereich Hedwigstraße
- sensibler Umgang aus städtebaulicher und architektonischer Sicht im Übergangs- und Anschlussbereich zu Bestandsgebäuden und privaten Flächen
- Realisierung ökologischer, energiepolitischer Ziele der Stadt Bamberg.

Die genannten Zielvorgaben sind in den Ausschreibungsunterlagen mit konkreten Angaben zur gewünschten Nutzungsstruktur hinterlegt. Es werden ergänzende Angaben zur Höhenentwicklung, Gebäudetypologie, Erschließung, Wohnungs- und Nutzungsmix und dem Verhältnis zwischen Geschosswohnungs- und verdichtetem Reihenhausbau gegeben. Weiterhin werden zur Erfüllung der sozialen Entwicklungsziele, Angaben über die prozentuale Auslegung der Bereiche gemacht, in denen der Zuschnitt und die Auslegung nach den Maßgaben und Kriterien des sozialen Wohnungsbaus zu erfolgen hat.

Um eine Aus- und Bewertung zu ermöglichen, ob und inwieweit die Entwicklungsziele der Stadt Bamberg durch einen Bewerber voraussichtlich im weiteren Verfahren im konkreten Objekt auch tatsächlich in der Entwicklung geleistet und umgesetzt werden können, erfolgt die Bewerberabfrage im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs primär auf der **Grundlage von Referenzobjekten**. Zeitlich und räumlich erfolgt eine Eingrenzung auf einen Bewertungszeitraum von 2000 bis 2010, von realisierten Objekten, die den Vorgaben des Planungs- und Umweltrechts der Bundesrepublik Deutschland entsprechen oder mit diesen vergleichbar sind (z. B. nach Größe, Lage, städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität, Art der Nutzung und Planung).

Als Eignungs- / Referenzbereiche werden definiert:

1. Persönliche Lage des Wirtschaftsteilnehmers sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister
2. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Umsatz, absolut und spezifisch)
3. Technische Leistungsfähigkeit:

- 3.1 Referenzen zu Baulandmobilisierung (Brachflächenrecycling, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen)
- 3.2 Referenzen städtebauliche und soziale Kriterien
- 3.3 Referenzen vorbereitende Maßnahmen
- 3.4 Referenzen einschlägige Rechtsfelder

Auf dieser Basis wurde die nachfolgend wiedergegebene **Bewertungsmatrix** erstellt:

2. Wirtschaftliche Leistungsfähigkeiten des Bewerbers									
2.1 Unternehmensumsatz, jährlich									
Bewertung:	Punkte						Punktsumme	Wichtung	Punktwert
- Umsatz < 25.000.000 €	0								
- Umsatz >= 25.000.000 € bis 35.000.000 €	1							10	
- Umsatz > 35.000.000 € bis 45.000.000 €	2							10	
- Umsatz > 45.000.000 € bis 55.000.000 €	3							10	
- Umsatz > 55.000.000 € bis 65.000.000 €	4							10	
- Umsatz > 65.000.000 € bis unbegrenzt Mio. EUR	5							10	
2.2 Spezifischer Umsatz im Bereich Entwicklung und Vermarktung, jährlich									
Bewertung:	Punkte						Punktsumme	Wichtung	Punktwert
- Umsatz < 5.000.000 €	0								
- Spezifischer Umsatz > 5.000.000 € bis 10.000.000 €	1							10	
- Spezifischer Umsatz > 10.000.000 € bis 15.000.000 €	2							10	
- Spezifischer Umsatz > 15.000.000 € bis 20.000.000 €	3							10	
- Spezifischer Umsatz > 20.000.000 € bis 25.000.000 €	4							10	
- Spezifischer Umsatz > 25.000.000 € bis unbegrenzt Mio. EUR	5							10	
Zwischensumme zu 2.1 und 2.2							20		
Bewertung:	Pkt./Objekt	Objekt 1	Objekt 2	Objekt 3	Objekt 4	Objekt 5	Punktsumme	Wichtung	Punktwert
3. Technische Leistungsfähigkeiten des Bewerbers									
3.1 Referenzobjekte bei der Baulandmobilisierung									
Flächenkonversion, Brachflächenrecycling	1							10	
Durchführung von Erschließungsmaßnahmen	1							10	
Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen	1							5	
Zwischensumme zu 3.1							25		
3.2 Referenzen städtebauliche Kriterien und soziale Kriterien									
Wohnumfeld und öffentlicher Raum	1							4,5	
Integrierte Quartiersversorgung	1							4,5	
Wohnmischformen, integrierte Wohnformen	1							4,5	
generationenübergreifende Wohnformen, demographisch orientierte	1							4,5	
Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur	1							4,5	
Mietwohnungsbau im eigenen Bestand	1							8	
energetische und ökologische Anforderung (Klimaschutz, Naturschutz, etc.)	1							4,5	
Zwischensumme zu 3.2							35		
3.3 Referenzen vorbereitende Maßnahmen									
Erfahrungen im Bürgerbeteiligungsprozessen (Bürgerwerkstatt u. Workshops)	1							5	
Schaffung von Bau- und Planungsrecht	1							5	
Zwischensumme zu 3.3							10		
3.4 Referenzen einschlägige Rechtsfelder									
Immissionen	1							5	
Denkmalschutz	1							5	
Zwischensumme zu 3.4							10		
Ergebnis:									
Summe / maximale Punktzahl:								100	500

Hinweis: Der Übersichtlichkeit halber liegt die Matrix ebenfalls in der **Anlage 2.4** bei.

Erläuterungen:

1. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird anhand des erzielten Unternehmensumsatzes wie folgt bewertet:
 - a) Jährlicher Gesamtumsatz des Bewerber-Unternehmens im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 oder 2008 bis 2010. Die Bewertung erfolgt stufenweise mit einem bis zu fünf Punkten und einer Wichtung von 10%. Es kann insgesamt ein Punktwert von höchstens 50 erreicht werden.
 - b) Spezifischer jährlicher Gesamtumsatz in den aus Sicht der ausschreibenden Stelle maßgeblichen Bereichen Entwicklung und Vermarktung entsprechend a). Auch hier kann max. ein Punktwert von 50 erreicht werden.
2. Die Technische Leistungsfähigkeit wird über die von den Wettbewerbsteilnehmern geforderte Benennung von Referenzobjekten entsprechend den oben definierten Referenzbereichen bewertet. Es handelt sich dabei um die Wesentlichen, von den Bewerbern, zu fordernden Kern- und Schlüsselkompetenzen im Umgang mit, dem Glaskontor-Areal vergleichbaren, Entwicklungsprojekten.

Die Bewerber müssen mindestens 1 und dürfen höchstens 5 Referenzobjekte angeben. Diese Objekte müssen im Zeitraum 2000 bis 2010 in wesentlichen Teilen realisiert worden sein. Zugelassen sind Maßnahmen, die den Vorgaben des Planungs- und Umweltrecht der Bundesrepublik Deutschland entsprechen oder mit diesen vergleichbar sind.

Von den Bewerbern angegebene Referenzen müssen über die, den Teilnahmeunterlagen beigelegte „Referenzobjektlisten“ (**Anlage 2.3**) nachvollziehbar belegt werden. Insbesondere ist so eine jederzeitige Nachprüfbarkeit der angegebenen Referenzen möglich. Für jedes angegebene Referenzobjekt ist eine eigenständige Beschreibung nach vorgegebener Vorlage anzufertigen. Weiterhin hat jeder Bewerber die Möglichkeit zusätzliche, weiterführende Angaben auf höchstens bis zu fünf zusätzlichen Textseiten zu geben. Zusätzlich sollen noch erläuternde, darstellende Unterlagen (z.B. Lagepläne, Ansichten, Grundrisse etc.) beigegeben werden.

Bei der Auswahl über Referenzen wird über die Anzahl der Referenzobjekte sowie die in der Matrix hinterlegte Wichtung eine abschließende, vergleichende und vergleichbare Bewertung vorgenommen. Dies bedeutet, dass für jedes Referenzobjekt in den Ziffern 3.1 bis 3.4 der Matrix jeweils 1 Punkt in den Untergliederungen (z.B. bei Ziff. 3.1 jeweils 1 Punkt für die Bereiche Brachflächenrecycling, Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen) vergeben wird, wenn die jeweils hinterlegten Kriterien nach Maßgabe der Auswertung der vorgelegten Referenzobjektbeschreibungen als erfüllt anzusehen sind.

Auf den Referenzen liegt der Bewertungsschwerpunkt mit insgesamt 400 möglichen Punktwerten. Demgegenüber können über den Bereich wirtschaftliche Leistungsfähigkeit lediglich 100 Punktwerte erzielt werden. Dies bedeutet bei insgesamt 500 maximal erreichbaren Punktwerten ein Verhältnis von 20% zu 80% und damit ein eindeutiger Schwerpunkt im Bereich Städtebau und Entwicklung.

Zusammenfassung:

Aus den übergeordneten städtischen Entwicklungs- und Zielvorgaben werden Eignungskriterien abgeleitet, erstrangig in Form von – durch die Teilnehmer des vorgeschalteten Wettbewerbs – zu belegenden Referenzobjekten sowie von Nachweisen über die Leistungsfähigkeit. Sowohl die unter B) benannten Grundlagen und Zielvorgaben, als auch die unter C) benannten, daraus abgeleiteten und konkretisierten Eignungskriterien wurden in die, allen Teilnehmern (Bewerbern) des Teilnahmewettbewerbs in Gestalt des Anzeigentextes zur Veröffentlichung der Ausschreibung im Supplement des EU-Amtsblattes (**Anlage 2.1**), als auch in der Beschreibung zum Teilnahmewettbewerb (**Anlage 2.2**), zur Verfügung gestellten Unterlagen eingearbeitet. Insofern ist sowohl die Weitergabe der städtischen Zielvorgaben als auch die Weitergabe der darauf aufbauenden Definition der Eignungskriterien gegenüber allen potentiellen Bewerbern gleichermaßen gesichert.

D) Fragen der Bodenordnung:

1. Bodenordnungsverfahren:

Wie bereits unter A) ausgeführt ist die Stadt Bamberg mit dem Erwerb der Liegenschaften des früheren Glaskontors im Besitz der für eine positive Stadtentwicklung wichtigsten Schlüsselgrundstücke des rund 4,6 ha großen, künftigen Stadtquartiers. Das Immobilienmanagement führt aktuell intensiv Verhandlungen zum Erwerb weiterer Flächen. Sollte es trotz der nicht unerheblichen Anstrengungen nicht oder nicht zeitnah gelingen, weitere Flächen von den jeweiligen Eigentümern zu erwerben, müsste mit den Mitteln des Bodenordnungsrechts, entsprechend der Vorgaben des BauGB, weiter vorgegangen werden. Konkret wäre dann ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB notwendig, in dessen Rahmen die Eigentumsverhältnisse unangetastet blieben, die in das Verfahren einzubeziehenden Flächen aber einer Neugestaltung unterworfen würden. Die jeweiligen Eigentümer er- bzw. behalten im Rahmen des Verfahrens ein neu gebildetes, wertanteilig aber entsprechendes, lediglich um den Umlegungsvorteil bereinigtes, Grundstück. Zuständig für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens wäre das Immobilienmanagement Bamberg, bei welchem auch die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses angesiedelt ist.

2. Grundstückssituation:

Ziel der Stadt Bamberg ist eine Entwicklung der bereits in ihrem Eigentum stehenden bzw. noch zu erwerbenden Flächen im Sinne der oben genannten und definierten städtischen Zielvorgaben. Hierbei wird auch über die künftige Eigentümerstellung zu befinden sein.

Die Gewinnung eines Partners ist zur Bewältigung der gestellten Entwicklungsaufgabe, beginnend von der grundlegenden städtebaulichen Planung über die Detailplanung einzelner Elemente, über die erschließungstechnische und bauliche Entwicklung des Gebietes bis hin zur Erstellung schlüsselfertiger und marktgängiger Bauwerke, zwingend erforderlich. Insbesondere soll der Entwicklungspartner die finanziellen Lasten der Erschließungsanlagen und der sonstigen Einrichtungen tragen. Dies bedeutet einen nicht unerheblichen Vor- bzw. Zwischenfinanzierungsbedarf, den sonst die Stadt zu tragen hätte. Generell gilt, dass die Gesamtmaßnahme für alle Beteiligten finanziell unbedingt kalkulierbar ausgestaltet werden muss. Eine Refinanzierung des Projektes erfolgt dabei grundsätzlich über die Immobilienverkäufe an die endgültigen Eigentümer. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass die Verwertung der vorhandenen Grundstücke, wirtschaftlich auch dem im weiteren Verfahren zu findenden Partner zu Gute kommen, sprich, dass dieser - auch – an den Veräußerungserlösen partizipieren können muss.

Um die städtischen Zielvorgaben umsetzen zu können, ist vorgesehen, den Projektpartner durch einen städtebaulichen Vertrag (vgl. § 11 BauGB) auf die Umsetzung der genannten Zielvorgaben in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht, sowie zur Übernahme entsprechender Folgekosten, bindend zu verpflichten.

Wichtig: zunächst ist ein städtebaulicher Vertrag (Rahmenvertrag) zu verhandeln und abzuschließen, bevor beispielsweise ein Grundstückskaufvertrag abgeschlossen würde.

Generell besteht aus städtischer Sicht die übergeordnete Zielvorgabe, in dem neuen Stadtquartier innenstadtnahen Wohnraum zu vergleichsweise sozialadäquaten Preisen anbieten zu können. Diese Vorgabe soll zum einen über die bindenden Vorgaben eines städtebaulichen Vertrages (beispielsweise mit Aussage zu Themen wie Mehrgenerationen- und Demenzwohnen oder mit ökologischen Auflagen, etc.) und zum anderen auch über die Grundstückspreiskalkulation konkret zur Umsetzung gebracht werden. Aus Sicht der Stadt kommt daher einem möglichen Verkaufspreis für den Erlös aus dem Verkauf städtischer Flächen an einen Projektpartner entscheidende Bedeutung zu. Zielvorstellung ist die Erreichung einer sozialadäquaten Verkaufspreispolitik an den Enderwerber über die Definition der städtischen Preisbildungserwartung.

Die konkrete Umsetzung dieser Ziele bleibt aber zunächst dem eigentlichen Verhandlungsverfahren vorbehalten. Möglich wäre beispielsweise auch die Bildung einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft oder ähnliches.

3. Bebauungsplanverfahren:

Für das Areal besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 242 E. Diesem liegt ein – aus heutiger Sicht - überholtes und daher fortschreibungs- bzw. stark überarbeitungsbedürftiges städtebauliches Konzept aus den 90iger Jahren zugrunde. Das Planungskonzept und somit Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 242 E basiert auf dem 1. Preis des damals ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerbes. Die daraus entwickelten Ansätze sahen sehr verdichtete, zeilenartige Längsstrukturen mit wechselnder Höhenentwicklung (bis zu 4-geschossig) von der Erlich- und der Hedwigstraße aus vor. Diese fingerartigen Formen stoßen nach Norden hin bis in die Tiefe des Areals vor und werden durch die bogenförmige Durchwegung mit zentraler Grünanlage unterbrochen.

Die bebauten und stark verdichteten Bereiche weisen lediglich das Abstandsgrün untereinander auf. Teilweise werden die Freiflächen mit Unterbaurechten für Tiefgaragen belegt. Die Wohnzeilen sind Ost/West orientiert und aufgrund der Höhenentwicklung partiellen, wechselseitigen Verschattungseffekten ausgesetzt. Dies ist auch aufgrund der heutigen, stark gewandelten energetischen Anforderungen als kritisch einzustufen. Die vorstehend beschriebenen Punkte zeigen nur einen Ausschnitt, der im Konzept der 90iger Jahre zu findenden Schwierigkeiten auf. Inhaltlich und konzeptionell sind allerdings auch Stärken zu finden, welche im Rahmen der Weiterentwicklung des Areals Berücksichtigung finden, sprich beibehalten und ggf. weiter entwickelt werden sollen. Die Ausbildung und Schaffung einer zentralen Grünfläche

und der städtebaulich wichtigen Durchwegung von der Hedwig- zur Jägerstraße sind neben der Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes und der Feuerwehr wichtige Elemente und weiter verfolgbare Ansätze aus der ursprünglichen Planung.

Die in diesem Sitzungsvortrag genannten, bereits im Stadtentwicklungssenat am 13.07.2011 diskutierten, städtischen Zielvorgaben weichen daher nicht unerheblich von den konzeptionellen Ansätzen des - aktuell gültigen - Bebauungsplans Nr. 242 E ab. Im vorliegenden Fall erscheint daher allein ein konzeptioneller Neuanfang zielführend. Dies nicht zuletzt auch, um gemeinsam mit dem zu gewinnenden Projektpartner Rahmenbedingungen zu definieren. Städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist daher die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen der sich an die gemeinsame Sitzung von Bau- und Werk- mit Finanzsenat anschließenden Sitzung des Bau- und Werkssenates am 5. Oktober 2011 soll daher über einen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplanes Nr. 242 F befunden werden. Es erscheint sinnvoll, den Aufstellungsbeschluss explizit vor dem Beginn des Vergabeverfahrens (Teilnahmewettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren) zu fassen, da hiermit wesentliche Zielvorgaben von Anfang an getroffen werden können. Insbesondere ist mit dem Aufstellungsbeschluss auch die Zurückstellung von etwaigen Baugesuchen Dritter (beispielsweise von Grundstückseigentümern auf der „Glaskontor-Fläche“) oder auch der Erlass einer Veränderungssperre rechtlich dem Grunde nach möglich (vgl. §§ 14, 15 BauGB). Die Stadt kann sich daher notwendigen Gestaltungsspielraum gesichert erhalten. Aber auch für einen künftigen Projektpartner wird das Signal gegeben, dass seitens der Stadt Bamberg als Trägerin der Planungshoheit der feste Wille nach einem konzeptionellen Neuanfang vorhanden ist. Auch im Zusammenwirken mit einem künftigen Projektpartner kann so notwendiger konzeptioneller Gestaltungsspielraum gewonnen werden. Weiterhin wird durch die frühzeitige Verfahrenseröffnung Zeitverzug vermieden. Nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens können praktisch nahtlos im Bebauungsplanverfahren die weiteren Verfahrensschritte unternommen bzw. vorbereitet werden.

E) Weiterer Ablauf / Zeitachse:

Anhand der Auswertung der eingehenden Bewerbungen im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs auf Basis der unter C) beschriebenen Eignungskriterien werden – selbstverständlich in Abhängigkeit von Anzahl und Qualität der eingehenden Bewerbungen – bis zu fünf Bewerber zur Angebotsabgabe und damit zur Vorbereitung des eigentlichen Verhandlungsverfahrens ausgewählt. Nach Auswertung der eingehenden Angebote wird mit voraussichtlich höchstens drei Bewerbern in das eigentliche Verhandlungsverfahren eingetreten werden. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Verhandlungen kann schlussendlich der „Zuschlag“ erteilt werden.

Das Verhandlungsverfahren selbst konkretisiert im weiteren Verlauf die noch erforderlichen Details, beispielsweise zu technischen und planungsspezifischen Anforderungen. So werden unter Zuhilfenahme und auf Grundlage der Beschreibung von den Bewerbern noch weitere Aussagen zu treffen sein. In dieser Phase werden auch ergänzende Inhalte und vertiefende Informationen u. a. zur Kaufpreisbildung, den sozialen Kriterien und den weiteren wichtigen Punkten, behandelt und abgeprüft.

Die interessierte Öffentlichkeit soll weiterhin eng eingebunden werden. Anknüpfend an die Bürgerinformationsveranstaltungen am 26. April 2011, soll zunächst im Rahmen einer weiteren, geplanten Bürgerversammlung über das Ergebnis des Teilnahmewettbewerbs sowie die weitere Bewerberauswahl informiert werden. Im Verlauf des weiteren Verfahrens soll die Bürgerbeteiligung noch vertiefend umgesetzt werden, bis hin zu geplanten „Workshops“ etc. nach Auswahl und gemeinsam mit dem Entwicklungspartner.

Der weiteren Orientierung im Vergabeverfahren soll folgender schematischer Zeitablaufplan dienen. Ausgangspunkt ist die gemeinsame Sitzung von Bau- und Werk- sowie Finanzsenat am 05. Oktober 2011:

- 05. Oktober 2011:
Gemeinsame Sitzung des Bau- und Werksenates und des Finanzsenates; Ziel: Beschluss einer Empfehlung des Bau- und Werksenates an den Finanzsenat und Beschluss des Finanzsenates über die Veröffentlichung des Anzeigetextes im Supplement des EU-Amtsblattes.
 - vss. 17.10.2011:
Bekanntgabe der Anzeige mit Aufforderung zur Bewerbung um die Teilnahme am Verhandlungsverfahren (Einhaltung der 52-Tage-Frist gemäß VOB/A).
 - vss. 08.12.2011:
Schlusstermin für die Abgabe der Teilnahmeanträge. Anschließend Auswertung der Unterlagen, insbes. der Referenzobjekte anhand der Eignungskriterien und Auswahl von bis zu 5 leistungsfähigen und geeigneten Bewerbern. Hierfür ist – auch angesichts der Weihnachtszeit – ausreichender Prüfzeitraum vorzusehen. Zwischenbericht im Bau- und Werksenat.
 - vss. 01.02.2012:
Absendung der Aufforderungen zur Angebotsabgabe an die ausgewählten verbleibenden bis zu 5 Teilnehmer. Den Teilnehmern ist ausreichend Zeit für die Erstellung eines Angebotes, über welches im anschließenden Verfahren mit noch bis zu 3 Teilnehmern verhandelt werden soll, einzuräumen. Nach Auffassung der Verwaltung ist in jedem Fall ein Zeitraum von 8 Wochen erforderlich, um den Bewerbern die Erstellung entsprechender Angebotsunterlagen mit insbesondere einem städtebaulichen Konzept zu ermöglichen.
 - vss. 02.05.2012:
Schlusstermin für die Abgabe der Angebote. Anschließend erfolgt die Prüfung und Auswertung der eingegangenen Angebote und ggf. die Auswahl von bis zu 3 Bewerbern, mit denen in das eigentliche Verhandlungsverfahren eingetreten wird. Zwischenbericht im Bau- und Werksenat.
 - vss. ab dem 14.06.2012:
Beginn der Verhandlungsphase mit den ausgewählten (bis zu 3) Bewerbern. Voraussichtliche Dauer rund 6 Wochen. Nach Abschluss: Erteilung des „Zuschlags“. Vorgesehen: Bericht und Beratung über den bis dahin verhandelten städtebaulichen Rahmenvertrag mit Abschlussempfehlung in einer gemeinsamen Sitzung von Finanzsenat mit Bau- und Werksenat/Stadtrat.
- vss. Ende Juli 2012:
Abschluss des Verfahrens mit Beschluss über den „Zuschlag“ (vorgesehen: nach Beratung in den zuständigen Gremien, Abschluss eines städtebaulichen Rahmenvertrages).

Ausblick auf das Verhandlungsverfahren:

Ziel des gesamten Vergabeverfahrens ist es, den leistungsfähigsten und geeignetsten Kooperationspartner für die Durchführung der Gesamtmaßnahme zu finden.

Hinzuweisen ist auf die im Zuge des Vergabeverfahrens eintretende Bindungswirkung an das gewählte Verfahren. Die aufgrund der gewählten Eignungskriterien im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bewerber haben entsprechend der Wertung der Eignung anhand der Kriterien ggf. einen Anspruch auf Berücksichtigung im weiteren Verfahren. Diesbezüglich tritt die Bindungswirkung an das gewählte Verfahren und die gewählten Kriterien ein.

Im Rahmen des sich an den öffentlichen Teilnahmewettbewerb anschließenden Verhandlungsverfahrens soll mit einer reduzierten Bewerberanzahl über ein konkretes Angebot verhandelt werden. Dies bezieht sich vor allem auf die Bedingungen eines zu verhandelnden städtebaulichen Rahmenvertrages. Der Abschluss dieses Vertrages ist gleichsam der „Zuschlag“ im Vergabeverfahren. Konkret wird mit den im Verfahren verbleibenden Kandidaten über die

Konditionen des städtebaulichen Vertrages verhandelt werden. Hierfür ist seitens der Verwaltung eine entsprechende Verhandlungsgruppe unter maßgeblicher Beteiligung sowohl des Baureferates, als auch des Finanzreferates zu bilden. Die Verhandlungen selbst (Gespräche mit bis zu 3 Teilnehmern, vermutlich jeweils mit mehreren, zeitlich aufeinanderfolgenden Gesprächs- bzw. Verhandlungsrunden) werden voraussichtlich (u. a. natürlich in Abhängigkeit von der Anzahl der verbleibenden Teilnehmer) ein Zeitraum von mindestens sechs Wochen in Anspruch nehmen. Es erscheint wesentlich, das gesamte Auswahlverfahren in einem Zug zu gestalten und die einzelnen Schrittfolgen in unmittelbarer zeitlicher Abfolge zu planen. Zu beachten ist, dass die mit den jeweiligen Teilnehmern geführten Verhandlungsgespräche absolut vertraulich und deren jeweilige Inhalte geheim gehalten werden müssen. Es muss insbesondere ausgeschlossen werden können, dass Gesprächsinhalte jeweils anderen Teilnehmern bekannt werden. Daher gilt für alle Verfahrensteilnehmer die Pflicht zu unbedingter Verschwiegenheit über bekannt werdende Verhandlungsinhalte.

Gegenstand des städtebaulichen Rahmenvertrages ist im Wesentlichen die konkrete vertragliche Ausgestaltung und Umsetzung der unter C) benannten übergeordneten städtischen Zielvorgaben. Vor dem Abschluss des Rahmenvertrages ist die abschließende Behandlung im Bau- und Werkssenat mit Vorstellung des potentiellen Projektpartners und Präsentation des Ergebnisses des bisherigen Verfahrens vorgesehen, mit dem Ziel der Zustimmung zum Abschluss des städtebaulichen Rahmenvertrages.

F) Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 28. Juli 2011:

Mit Schreiben vom 28.07.2011 - **Anlage 3** - beantragte die GAL Stadtratsfraktion die Behandlung zweier in Frageform gekleideter Anträge im Rahmen des Stadtentwicklungssenates (jetzt Bau- und Werkssenat).

1. Bei der Bauleitplanung für das Glaskontor-Gelände verzichtet die Stadt auf einen Projektentwickler von außen, sondern entwickelt das Areal in eigener Regie und auf Grundlage des vorhandenen rechtsgültigen Bebauungsplans.

Der Verkauf des Glaskontorgeländes erfolgt – mit öffentlicher Ausschreibung- abschnittsweise, sobald der neue Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Zu diesem Fragekomplex nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zum Zwischenstand der Entwicklung Glaskontor Gelände wurde bereits am 13. Juli 2011 in der Sitzung des Stadtentwicklungssenates berichtet. An dieser Stelle soll erneut und eindringlich auf die Notwendigkeit einer Überplanung des heute noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 E und dem zugrunde liegenden – aus heutiger Sicht zeitlich überholten und daher fortschreibungs- bzw. stark überarbeitungsbedürftigem - städtebaulichen Konzeptes aus den 90iger Jahren hingewiesen werden. Auf die Ausführungen unter D) darf hingewiesen werden. Es ist daher beabsichtigt, in der Sitzung des Bau- und Werkssenates am 5. Oktober 2011 über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu befinden.

Die Entwicklung ist nur als einheitliche Gesamtentwicklung funktionstüchtig. Eine partielle Entwicklung in Teilbereichen ist nicht sinnvoll. Es muss ein schlüssiges und nachvollziehbares Konzept aus einer Hand geschaffen werden in dem sich die Entwicklungsziele der Stadt Bamberg widerspiegeln.. Es muss daher einen verbindlichen Ansprech- und Projektpartner geben, der auch als Gesamtinvestor tätig wird. Die notwendige Kompetenzbündelung und auch die Kraft zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme sind schlüssig nur in einem einheitlichen Gesamtansatz abzubilden. Die Stadt Bamberg verpflichtet mit den Inhalten und Anforderungen der Ausschreibung und auf der Grundlage vertraglicher Inhalte den Projektpartner zur Einhaltung der Entwicklungsziele.

Entschieden muss auch dem Eindruck, die Stadt entäußere sich im Zuge einer Entwicklungskooperation mit einem privaten Dritten ihrer Planungshoheit, entgegen getreten werden. Die kommunale Planungshoheit ist – übrigens nicht nur in Bayern – unmittelbarer Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht daher auch kein Anspruch Dritter auf die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen,

wobei das Gesetz ausdrücklich klarstellt, dass ein solcher Anspruch auch nicht durch Vertrag mit der Kommune begründet werden kann. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Stadt Bamberg jederzeit Herrin eines Bauleitplanverfahrens, völlig unabhängig von evtl. abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen etc., bleibt.

Zu den nur eingeschränkten verwaltungsinternen Möglichkeiten, ein solches Entwicklungsvorhaben mit eigenem Personal- und Know-how umzusetzen darf auf die Ausführungen unter A) des Sitzungsvortrages hingewiesen werden. Dabei muss deutlich angemerkt werden, dass sowohl im Hinblick auf die mangelnde Verfügbarkeit ausreichend eigenen Personals für die Umsetzung einer solchen Maßnahme, beginnend von der Planung bis zur Veräußerung schlüsselfertiger Immobilien, als insbesondere auch auf die fehlenden Haushaltsmittel für die Vorfinanzierung entsprechender Erschließungsmaßnahmen, die Gewinnung eines Kooperationspartners sachlich geboten ist.

2. Auf dem Glaskontor-Gelände werden insbesondere neue Wohnformen gefördert. Mehrgenerationenhäuser, flexibles Wohnen, Demenz-WG's, Gemeinschaftsprojekte, Bauherrenmodelle. Die Verwaltung informiert begleitend den Stadtrat durch Gastvorträge, die best-practice-Beispiele darstellen (Hinweis: Freiburg, Tübingen, Berlin).

Zu diesem Fragekomplex nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Wie im Sitzungsvortrag unter B) und C) ausgeführt, können alle angesprochenen Zielvorstellungen grundsätzlich gemeinsam mit einem Kooperationspartner umgesetzt werden. Die Gesamtentwicklungsmaßnahme beinhaltet u. a. die Prämisse, dass bei der Bildung der Grundstückspreise sozialverträgliche Kriterien im Vordergrund stehen. Primärziel ist es insbesondere Familien mit Kindern die Chance zu eröffnen in zentraler Lage Bambergs Eigentum erwerben zu können.

Dabei wird in dem von der Verwaltung empfohlenen Verfahren, wie aufgezeigt, neben der Ansiedlung von Familien auch sehr viel Wert auf ein Zusammenspiel unterschiedlicher Generationen gelegt. Ein Bestandteil der Entwicklungsziele zur Entwicklungsmaßnahme ist die Schaffung von Mehr-Generationen-Wohnformen oder altersgerechten Wohnformen in unterschiedlicher Ausprägung.

Um diese Ziele tatsächlich auch erreichen zu können, muss es einen Entwickler geben, der dies im Rahmen der Gesamtentwicklungsmaßnahme vollzieht und einplant, aber auch vorab im Rahmen einer Ausschreibung wirtschaftlich hinterlegen und belegen kann. Über die notwendigen vertraglichen Gestaltungen ist sicherzustellen, dass der Entwickler die Zielvorgaben erhält und vor allem auch rechtssicher einhält, spricht umsetzt.

Der Hinweis auf die best-practice Beispiele wird gerne aufgegriffen. Anhand der Kriterien und Inhalte der Ausschreibung, welche auf den Nachweis von Referenzprojekten und Referenzvorhaben abstellen, wird im von der Verwaltung empfohlenen Verfahren bereits ein aussagekräftiges Gesamtbild vermittelt. Die notwendigen Referenzangaben - mit dem Nachweis des Bewerbers zu bereits verwirklichten bzw. realisierten Projekten – können daher durchaus als die geforderten best-practice-Beispiele angesehen werden. Auch insofern bietet das empfohlene Verfahren eine gute Informationsmöglichkeit um über die Angaben der Bewerber zur Darstellung ihrer Eignung und Leistungsfähigkeit Hinweise auf anderenorts bereits verwirklichte Projekte erhalten zu können. Zusätzlich kann seitens der Verwaltung der konkrete Hinweis auf die Beispiele in Freiburg, Tübingen und Berlin gerne aufgegriffen und vor Ort ergänzend nach dortigen Vorhaben und Erfahrungen nachgefragt werden. Es ist aber jedenfalls über die vorzulegenden Referenzen von einem gewissen Erkenntnisgewinn im Hinblick auf Beispiele zur Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen im oben beschriebenen städtebaulichen und sozialen Kontext auszugehen.

G) Antrag der CSU-Stadtratsfraktion vom 26.09.2011:

Mit Schreiben vom 26.09.2011 - **Anlage 4** - beantragte die CSU – Fraktion des Bamberger Stadtrats eine vorgezogene Behandlung der Thematik „Neuer Standort für die FFW – Löschgruppe 2“. Ziel ist

die Realisierung dieses Teilprojektes bis spätestens Ende 2013 wahlalternativ auf dem ehem. Glaskontor-Gelände oder an anderer geeigneter Stelle.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Standort „Glaskontor“ im Rahmen des anstehenden Teilnahmewettbewerbs mit anschließendem Verhandlungsverfahren in jedem Falle berücksichtigt werden. Der Wunsch nach einer Realisierung des Neustandes bis Ende 2013 wird ausdrücklich begrüßt. Weitere Standortalternativen werden durch die Verwaltung selbstverständlich parallel weiterhin geprüft. Seitens der FFW wurden im Benehmen mit Herrn Stadtbrandrat Moyano bereits verschiedene Varianten gesichtet und bewertet. Der Standort „Glaskontor“ wurde dabei als der bestgeeignete identifiziert. Dabei wurde auch deutlich, dass für die Löschruppe 2 möglichst kurzfristig eine Unterbringungsalternative gefunden werden müsse.

Vorgesehen ist daher die Aufnahme der Bedingung in die Wettbewerbsunterlagen, dass eine (ggf. vorgezogene oder zunächst isolierte) Realisierung des Löschruppenstandortes 2 durch den Projektpartner bis spätestens Ende 2013 erwartet wird. Damit ist die Thematik im Rahmen des Verhandlungsverfahrens bindend vorgegeben. Im Zuge des Verhandlungsverfahrens müssen dann die exakten Rahmenbedingungen für eine Realisierung bis zum Jahr 2013 erörtert und ggf. in einem städtebaulichen Vertrag – dann auch juristisch die Vertragsparteien bindend - definiert werden.

Sollte im Zuge des Verhandlungsverfahrens eine solche Lösung nicht zu Stande kommen, wird die Verwaltung selbständig weitere Alternativstandorte prüfen - ggf. auch die Herausnahme eines Grundstücksteils aus dem bisherigen Verfahren - und dem Bau- und Werkssenat ggf. auch zur isolierten Realisierung vorschlagen.

H) Gemeinsame Sitzung von Bau- und Werkssenat mit Finanzsenat am 5. Oktober 2011:

Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung soll zunächst seitens des Bau- und Werkssenates eine Behandlung der inhaltlichen Vorgaben (Ziele, Referenzen, Eignungskriterien) erfolgen und eine entsprechende Empfehlung an den Finanzsenat ausgesprochen werden. Der Finanzsenat (als für Vergaben nach VOB zuständiges Gremium) wird um den entsprechenden Vergabebeschluss ersucht.

Allgemeiner Hinweis:

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass noch redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Ausschreibungsinhalte (daher beiliegend in der Entwurfsfassung mit Stand 29.09.2011) im Detail durch die Verwaltung im weiteren Verfahren möglich sind.

II. Beschlussvorschlag

A) Bau- und Werkssenat:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat empfiehlt dem Finanzsenat wie folgt zu beschließen:
Der Finanzsenat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der ersten Stufe der europaweiten Ausschreibung (Teilnahmewettbewerb) zur Suche eines Kooperationspartners für die Gesamtentwicklungsmaßnahme des Glaskontorgeländes.
3. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 28. Juli 2011 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
4. Der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion des Bamberger Stadtrats vom 26. September 2011 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

B) Finanzsenat:

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

2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der ersten Stufe der europaweiten Ausschreibung (Teilnahmewettbewerb) zur Suche eines Kooperationspartners für die Gesamtentwicklungsmaßnahme des Glaskontorgeländes beauftragt.

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:

- Beschluss des Stadtentwicklungssenates vom 13.07.2011 (Anlage1)
- Ausschreibungsunterlagen: (Anlage2)
 - Anzeigetext zur Veröffentlichung der Ausschreibung im Supplement des EU-Amtsblattes (Anlage 2.1)
 - Beschreibung zum Teilnahmewettbewerb (Anlage 2.2)
 - Referenzlisten-Anlage zu Teilnehmerwettbewerb (Anlage 2.3)
 - Bewertungsmatrix (Anlage 2.4)
- GAL Antrag vom 28.07.2011
- CSU Antrag vom 26.09.2011

Verteiler:

Bamberg,
Baureferat

(Michael Ilk)
Baureferent

Stadtplanungsamt:
(Harald Lang)

.....

(Michael Rebhan)

(Bertram Felix)
Finanzreferent

Immobilienmanagement:

.....
(Christian Wonka)