



Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2019/2980-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen: Datum:	03.12.2019
		Referent:	Felix Bertram
Obere Sandstraße 20 Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.12.2019	Stadtrat der Stadt Bamberg	Kenntnisnahme	

I. Sitzungsvortrag:

1. Die Fa. Dolphin Capital 166. Projekt GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Langenhagen (nachfolgend auch „Fa. Dolphin“ genannt) ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr. 2701 zu 540 m² und Fl.Nr. 2701/2 zu 7 m² je der Gemarkung Bamberg (Anwesen „Obere Sandstraße 20“, siehe Anlage). Der Gebäudekomplex umfasst neben dem straßenseitigen Haupthaus drei hofseitige Gebäude, die mit dem Hauptgebäude teils über einen Innenhof verbunden sind. Der Gebäudekomplex verfügt zudem über einen Keller, der zuletzt vom Musikclub „Sound'n'Arts“ genutzt wurde.

Über das Anwesen „Obere Sandstraße 20“ wurde bereits öffentlich in der Sitzung des Stadtrates am 25.09.2019 (VO/2019/2669-R6) sowie in den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- und Werksenates am 20.09.2017 (VO/2017/1067-61), am 07.03.2018 (VO/2018/1509-61), am 03.07.2019 (VO/2019/2487-61) und am 09.10.2019 (VO/2019/2669-R6) ausführlich berichtet. Auf die jeweiligen schriftlichen und mündlichen Ausführungen darf insbesondere hinsichtlich der baurechtlichen Vorgeschichte bis hin zu den Nutzungsuntersagungen im Sommer 2019 verwiesen werden.

Öffentlichkeit und Politik sind sich einig, dass seitens der Stadt Bamberg akuter Handlungsbedarf besteht. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines Instandsetzungsgebotes nach dem Baugesetzbuch. Hier verpflichtet der Gesetzgeber die Gemeinde allerdings, dem Bauherrn sämtliche unrentierlichen Kosten zu erstatten. In der Stadtratssitzung vom 25.09.2019 (VO/2019/2669-R6) wurde diskutiert, dass die Stadt Bamberg (oder eine durch sie verwaltete Stiftung) einen Eigentumserwerb des Objektes der Möglichkeit eines Instandsetzungsgebotes nach Baugesetzbuch vorziehen sollte, was zwar einerseits ebenfalls eine Millioneninvestition zur Folge hätte, andererseits würde die Stadt Bamberg (oder eine durch sie verwaltete Stiftung) dieses Geld dann in ihr eigenes Vermögen investieren.

Anfang des Jahres 2019 lag der Stadt Bamberg ein schriftliches Angebot zum Erwerb des Gebäudekomplexes „Obere Sandstraße 20“ zum Kaufpreis von 1,32 Mio. € vor, welches aufgrund der zu hohen Preisvorstellung abgelehnt wurde.

Die gemeinsame Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens wurde von der Eigentümerin lange Zeit abgelehnt. Erst die intensiven Aktivitäten der Stadt Bamberg im August 2019 bewirkten, dass die Eigentümerin ihre Bereitschaft für die Beauftragung eines gemeinsamen Verkehrswertgutachtens signalisierte. Auf der Basis dieser Information trat das Immobilienmanagement noch im August 2019 erneut an die Eigentümerin heran, die daraufhin mitteilte, sich grundsätzlich eine Veräußerung der Immobilie zum Gutachtenwert vorstellen zu können.

Der Oberbürgermeister verlangte, dass sich die Beteiligten dem Gutachterergebnis unterwerfen müssten, um spätere Verhandlungen mit offenem Ausgang zu vermeiden. Diese Vorgehensweise fand keine Zustimmung. Stattdessen wurde intensiv verhandelt. Am Ende stimmte die Eigentümerin schließlich einem Kaufpreis von 550.000,- € zu.

2. Um das Grundstücksgeschäft abzusichern, wurde der Kaufvertrag bereits vorbehaltlich der nachträglichen Genehmigung durch den Stadtrat beurkundet. Der gesamte Kaufvertrag wurde aufschiebend bedingt geschlossen. Wird die Option nicht bis zum 31.05.2020 ausgeübt, ist der beurkundete Kaufvertrag unwirksam.

Zu den weiteren Vertragsmodalitäten wird im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung berichtet.

Mit der Ausübung der Option übernimmt die Stadt Bamberg alle sicherheitsrechtlichen Verpflichtungen, die sich aus bestehenden öffentlich-rechtlichen Anordnungen der Stadt Bamberg gegen die Verkäuferin ergeben.

3. Es wird daher um Genehmigung des im nichtöffentlichen Teil formulierten Beschlussantrags gebeten. Danach ist der Weg frei, um das Einzeldenkmal in die Verfügungsgewalt der Stadt zu überführen und das Gebäude zu retten.
4. Die Vorlage und die Genehmigung des Kaufvertrages erfolgt im nichtöffentlichen Teil der Sitzung.
5. Auch bezüglich der übrigen offenen Fragen konnte man sich mit dem Eigentümer verständigen. Auf die Erläuterungen der entsprechenden Vereinbarung im nichtöffentlichen Teil wird verwiesen.
6. Sobald das Rechtsgeschäft wirksam geworden ist und die Abwicklung realisiert wurde, wird die Verwaltung versuchen, auch den Ankauf „Roter Ochse“ ins Auge zu fassen.

II. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat 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:

Anlage:

1 Lageplan

Verteiler:

Amt 20/200 – Beschlüsse

Referat 6 – zur Kenntnis

Amt 23/231 – zur weiteren Verwendung