

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 1 Referat für Personal, Ordnung und Recht und Konversion</p> <p>Beteiligt: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement 23 Immobilienmanagement 51 Stadtjugendamt 80 Wirtschaftsförderung Stadtbau GmbH Bamberg Stadtwerke Bamberg GmbH</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2020/3446-R1</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 24.09.2020</p> <p>Referent: Christian Hinterstein</p>						
<p>Entwicklung der Konversionsliegenschaften</p> <p>Sachstand</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.10.2020</td> <td>Konversions- und Sicherheitssenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.10.2020	Konversions- und Sicherheitssenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
20.10.2020	Konversions- und Sicherheitssenat	Kenntnisnahme					

I. Sitzungsvortrag:

1. Allgemeines

Anknüpfend an die bisherige Berichterstattung, zuletzt im Konversions- und Sicherheitssenat am 08.07.2020, soll mit dieser Sitzungsvorlage die allgemeine Berichterstattung zur Entwicklung der Konversionsliegenschaften fortgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurden alle „Corona-bedingt“ unterbrochenen Baumaßnahmen wieder aufgenommen. Die durch die Investoren veranlassten Baumaßnahmen, laufen ebenfalls weiter.

Aufgrund der massiven Einbrüche bei den Steuereinnahmen, ist noch abzuwarten, welche finanziellen Spielräume in den nächsten Jahren, auch für die Konversionsmaßnahmen, bestehen werden. Die weitere Entwicklung sowohl des Lagarde-Campus, als auch weiterer Konversionsliegenschaften, steht daher immer unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit entsprechender finanzieller Mittel. Aufgrund der Tatsache, dass auf dem Lagarde-Campus neben städtischen Investitionen auch zahlreiche privat veranlasste Investitionen stattfinden, welche ihrerseits aber wiederum abhängig sind von städtischen Investitionen, insbesondere im Bereich der Erschließung, besteht im Bereich der Lagarde tatsächlich nur ein geringer Spielraum für finanzielle Einschnitte, sollen nicht private Investitionen behindert werden.

2. Entwicklung Lagarde-Campus

a) Investorenauswahlverfahren (IAV) Wohnungsbau:

- IAV Lagarde 15 und 16 (Volksbau GmbH Bamberg):

Die Baumaßnahme der Volksbau GmbH Bamberg haben im Juni 2020 mit Tiefbaumaßnahmen begonnen. Baugenehmigungsanträge für 141 Wohnungen werden derzeit durch die Verwaltung bearbeitet. Da der Bebauungsplan Nr. 328 C „Lagarde-Campus“ in der Sitzung des Konversionsrates am 08.07.2020 beschlossen wurde, können die beantragten Baugenehmigungen, wenn alle Unterlagen vollständig vorliegen, daher formell erteilt werden. Nach dem derzeitigen Planungs- und Ausführungsstand ist mit der Fertigstellung der ersten Wohneinheiten voraussichtlich Anfang 2022 zu rechnen. Der Förderantrag für den geförderten Wohnungsbau entsprechend der Sozialklausel der Stadt Bamberg für den 1. Bauabschnitt wurde bereits bei der Reg. v. Ofr. eingereicht.

- IAV Lagarde 8 (Instone Real Estate):

In der gemeinsamen Sitzung von Finanz- und Konversionsrat am 29.09.2020 wurde der notarielle Kaufvertrag für den Bereich „Lagarde 8“ mit der Instone Real Estate durch beide Senate vollumfänglich genehmigt. Einer Ausführung der Arbeiten, beginnend mit Tiefbaumaßnahmen, voraussichtlich noch im Herbst 2020, steht daher nichts entgegen. Da der Bebauungsplan Nr. 328 C mittlerweile rechtskräftig ist, können auch notwendige Baugenehmigungen formell erteilt werden. Die notwendigen Abstimmungen bzgl. gefördertem Wohnungsbau entsprechend der Sozialklausel der Stadt Bamberg wurden mit der Reg. v. Ofr. bereits final abgeschlossen, ein Förderantrag wird nun gestellt.

- IAV Lagarde 4:

Die Jury-Sitzung ist für den 28.10.2020 vorgesehen. Die aus Fach- und Sachpreisrichtern zusammengesetzte Jury wird – wie bei den bereits durchgeführten Investorenauswahlverfahren - dabei über die abgegebenen Arbeiten zunächst ausschließlich anhand von städtebaulichen Kriterien befinden und regelmäßig ein bis drei Arbeiten für das sich anschließende Verhandlungsverfahren empfehlen. Die Bewerber müssen einen Mindestkaufpreis garantieren und haben die Möglichkeit zur Erhöhung ihres Angebotes. Mit den ausgewählten Bauherren / Investoren ist sodann über die weitere Ausdifferenzierung der Entwürfe ggf. anhand der durch die Jury abgegebenen Empfehlungen, sowie über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu verhandeln. Hierfür ist erfahrungsgemäß ein Zeitraum von etwa sechs Monaten in Ansatz zu nehmen. Das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens soll wiederum in einer gemeinsamen Sitzung von Finanz- und Konversionsrat vorgestellt und dort eine Vergabeentscheidung beschlossen werden.

- Indikatives Vergabeverfahren Lagarde 3 und 7 (P&P-Gruppe):

Die Planungen der Investorengruppe wurden zwischenzeitlich mit einem neuen Architekturbüro wieder aufgenommen. Ein erster Teilbauantrag wird vorbereitet und soll noch im Herbst 2020 eingereicht werden. Die Abstimmungen zu Fragen der Wohnungsbauförderung mit der Regierung von Oberfranken laufen. Mit ersten Baumaßnahmen ist voraussichtlich bis zum 2. Quartal 2021 zu rechnen. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist mit einer Fertigstellung erster Wohneinheiten voraussichtlich bis zum Jahresende 2022 zu rechnen.

b) Entfall der geplanten Tiefgarage unter dem Kulturplatz:

Die Stadtwerke Bamberg Verkehrs- und Park GmbH (STVP GmbH) hat im Aufsichtsrat der Stadtwerke am 16.07.2020 über die Kostenentwicklung für den Bau einer Tiefgarage auf dem Lagarde-Campus berichtet. Die seitens der Stadtwerke ermittelten Kosten (Kostenberechnung) ergaben eine deutliche Kostensteigerung im Vergleich zu den ersten Kostenschätzungen.

Wesentlich für die Kostenentwicklung waren insbesondere folgende Gesichtspunkte:

- hoher Grundwasserstand
- kein Gebäudeüberbau
- Positionierung zwischen den Bestandsgebäuden Post- und Reithalle
- felsiger Untergrund auf Gründungsebene
- Überbauung der Tiefgarage mit „Kulturplatz“.

Es wurde mit einer Bauzeit für die Tiefgarage von mindestens zwei bis drei Jahren kalkuliert. In diesem Zeitraum wären Entwicklungen und Maßnahmen an den umliegenden Gebäuden, insbesondere Post- und Reithalle, nicht möglich gewesen. Parallel wurden seitens der Stadtwerke und der Stadtverwaltung Gespräche mit der Regierung von Oberfranken über mögliche Förderkulis- sen (Städtebauförderung) geführt.

Nach dem Ergebnis der endgültigen Kostenberechnung war mit einer Gesamtinvestitionssumme für eine zweigeschossige Tiefgarage in Höhe von knapp 23 Millionen Euro netto zu kalkulieren. Bezogen auf den einzelnen Stellplatz ergeben sich damit Gestehungskosten je Stellplatz von rund 66.800 Euro netto. Die Errichtung der Tiefgarage ist mit Mitteln der Städtebauförderung förderfähig. Als mögliche Förderkulisse wurde in den Gesprächen mit der Regierung von Oberfranken ein maximaler Betrag von 7 Millionen Euro sondiert. Damit bliebe eine erhebliche Investition bei den Stadtwerken.

Aufgrund der oben genannten Herstellungskosten ergäbe sich ein monatlicher Mietpreis je Stellplatz - unter der Annahme, dass alle 344 vorgesehenen Stellplätze der Tiefgarage in Vermietung sind – von knapp 200 Euro brutto. Dann könnte eine dauerhafte finanzielle Belastung der STVP GmbH vermieden werden. Nach der Analyse der STVP GmbH - auch auf Basis der durch diese im Stadtgebiet betriebenen Tiefgaragen sowie aufgrund einer Analyse der allgemeinen Marktsituation - ist aber ein solcher Mietzins am Markt nicht vermittelbar. Ein marktgängiger Mietzins bewegt sich derzeit bei rund 85 Euro brutto im Monat. Unter der Annahme, dass lediglich dieser monatliche Mietzins zu erzielen wäre, würde bei einer Realisierung der Tiefgarage das Ergebnis der STVP GmbH jährlich über eine Dauer von 40 Jahren mit rund 390.000 Euro netto negativ belastet werden.

Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund wurde seitens der STVP GmbH angeregt, alternative Lösungen, anstelle des Baus einer Tiefgarage, zu durchdenken. Das Parkierungskonzept für den Lagarde-Campus sieht, neben dem Bau der Tiefgarage, auch den Bau von Parkpaletten durch die STVP GmbH vor. Die bislang vorgesehenen Parkpaletten sind allerdings durch die Investorenbaumaßnahmen für den Bereich Wohnungsbau bereits vollständig ausgelastet. Daraus folgt, dass die fehlenden Stellplätze, bei Entfall der Tiefgarage, nur durch die Konzeptionierung und den Bau einer weiteren neuen Parkpalette kompensiert werden könnten. Nach einer ersten Sondierung wurde vorgeschlagen, im Bereich des Baufeldes Lagarde 17 (östlich des ehem. US-Headquarters/Zentralstelle CyberCrime) eine zusätzliche Parkpalette zu konzeptionieren.

Für die weitere Grundlagenermittlung muss die Anzahl der tatsächlich erforderlichen Stellplätze aus dem Bereich des Kulturquartiers sowie ggf. weiterer Anforderungen – z. B. aus den bestehenden Bestandsgebäuden wie 7088 - ermittelt werden. Weiterhin müssen verschiedene Gutachten, wie beispielsweise das Verkehrsgutachten, das Schallgutachten und weitere, überarbeitet und der neuen Situation angepasst werden.

Hierfür bedarf es einer formalen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 328 C. In der Regel dauert ein solches Verfahren ca. 12 Monate.

Für den Bereich des „Kulturquartiers“ könnte sich der Vorteil ergeben, dass bei Entfall der Tiefgarage relativ zeitnah die Platzgestaltung („Kulturplatz“) umgesetzt werden kann und die Gebäude Post- und Reithalle früher als bislang vorgesehen für Nutzungen zur Verfügung stehen können. Voraussetzung ist jedoch auch hier, dass erforderliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Auch insofern ist eine Nutzungsaufnahme von der Verfügbarkeit entsprechender, zumindest bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze abhängig. Im Hinblick auf eine Nutzung der Parkpalette für Besucherinnen und Besucher des Kulturquartiers müssen die konkreten Schallschutzanforderungen bewertet und umgesetzt werden. Dabei ist bei einem nächtlichen Betrieb mit durchgehend höheren Schallschutzanforderungen zu rechnen. Dies muss im Rahmen der weiteren Planungen und der notwendigen Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Bamberg Verkehrs und Park GmbH hat seine Zustimmung erteilt, dass anstelle einer Tiefgarage eine zusätzliche Parkpalette als Alternative durch die Verwaltung entwickelt und diese zur Umsetzung kommen solle.

c) Kulturquartier

Hinsichtlich der künftigen Ausgestaltung eines „Kulturquartiers“ auf der Lagarde finden derzeit intensive Abstimmungen zur Umsetzung eines möglichen Betriebskonzeptes mit den beteiligten Akteuren statt.

Die Verwaltung wird hierzu weiter im Kultursenat und im Konversions- und Sicherheitssenat berichten.

d) Errichtung der Parkpaletten

Das Architekturbüro Wittfohd, Stuttgart, welches als Sieger des Wettbewerbsverfahren Anfang 2020 hervorging, erarbeitet gemeinsam mit den Stadtwerken Bamberg die Planunterlagen für die Parkpaletten auf dem Lagarde-Campus. Prioritär werden die Parkpaletten im Bereich Lagarde 8 und 13 bearbeitet. Die Bauantragsunterlagen sollen bis Ende des Jahres erarbeitet werden.

e) Erschließungsmaßnahmen und Abbruch- und Recyclingmaßnahmen

Die Maßnahmen liegen im Zeit- und Kostenplan. Die Abbruchphase II wird planmäßig abgeschlossen werden. Die Erschließungsarbeiten laufen derzeit ebenfalls plangemäß.

f) Digitales Gründerzentrum

Mit LAGARDE1, dem Digitalen Gründerzentrum der IGZ Bamberg GmbH, wird ein Leuchtturm der Digitalisierung geschaffen, das innovativen Start-ups und Gründern mit digitalem Geschäftsmodell auf rund 2.000 qm erstklassige Büros, Veranstaltungs- und Besprechungsräume, Projektflächen und Coworking-Bereiche bieten wird. Nachdem in der Vergangenheit statische Probleme zu gravierenden Behinderungen der Baumaßnahme führten und zahlreiche Umplanungen erforderlich machten, schreiten die Bauarbeiten erfreulicherweise wieder gut voran: So wird der Neubau seit Juni 2020 mit der markanten goldfarbenen Metallfassade verkleidet, die das Digitale Gründerzentrum später als „Leuchtturm“ für die digitale Entwicklung sichtbar macht. Im Altbaubereich beginnt im November die Errichtung des Dachstuhls, sodass auch hier das Gebäude von außen immer mehr Gestalt annimmt. Dank striktem Kostenmanagement kann das Projekt aller Voraussicht nach mit den bereitgestellten Mitteln im Herbst 2021 fertiggestellt werden. Die Verwaltung wird weiter berichten.

g) Medical Valley Center Bamberg

Die Untersuchungen zur Frage, ob das MVC Bamberg über eine städtische Inhouse-Lösung realisiert oder über eine Ausschreibung ein privater Investor gefunden werden soll, konnte mittlerweile geklärt werden. Vorgesehen ist ein Neubau unter Federführung der Sozialstiftung Bamberg, als zentralen Ansprechpartner für die weitere Entwicklung. Hierzu wird eine entsprechende Sitzungsvorlage für eine gemeinsame Sitzung von Finanz- und Konversionsssenat für den 27.10.2020 vorbereitet.

Die Verwaltung wird weiter berichten.

3. Entwicklung des ehemaligen Offizierskasinos Am Föhrenhain:

Es handelt sich um ein Projekt der Stadtbau GmbH. Entstehen soll eine Kindertageseinrichtung mit 2 Kindergarten- und 3 Kinderkrippengruppen; somit insgesamt 86 Betreuungsplätze.

Aktuell sind die Estrich- und Innenputzarbeiten im Erdgeschoss und Obergeschoss fertiggestellt. Weiterhin sind die Rohinstallationen der Elektrotechnik und der Hausinstallationen fertiggestellt worden. Die Fußbodenheizung wird in Betrieb genommen, um das Gebäude frostsicher zu halten. Der Außenputz ist ebenfalls fertig hergestellt. Ausgeführt werden derzeit die Fassadenbekleidung der Treppenhäuser und Abdichtungsarbeiten an der Terrasse. Ebenfalls wurde mit dem Einbau abgehängter Unterdecken begonnen.

Die Fertigstellung ist für den April 2021 vorgesehen. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, steht die Fertigstellung naturgemäß unter dem Vorbehalt, dass im Zuge der Ausführung keine Verzögerungen auftreten.

4. Entwicklung des 6. Bundespolizei- und -fortbildungszentrums Bamberg (6. BPO-LAFZ):

Seit der letzten Berichterstattung am 08.07.2020 liegen keine neuen Erkenntnisse vor. Ein endgültiges Standortnutzungskonzept für eine – verkleinerte - Regeleinrichtung wurde bislang nicht vorgelegt.

Die Verwaltung wird weiter berichten.

5. Entwicklung Trainingszentrum der Bundespolizei (LeBEL):

Hierzu liegt kein neuer Sachstand vor. Die Verwaltung wird weiter berichten.

6. Weitere Entwicklungen:

Zu den Entwicklungen im Bereich des Golfplatzes sowie im Bereich von Offizierssiedlung bzw. Nato-Siedlung wird auf die Sitzungsvorlagen als eigenständige Tagesordnungspunkte in der Sitzung des Konversions- und Sicherheitssenates vom 20.10.2020 verwiesen und hierauf Bezug genommen.

Vor der nächsten Sitzung des Konversions- und Sicherheitssenates am 25.11.2020 wird ein Ortstermin auf dem Lagarde-Areal für alle Mitglieder des Konversions- und Sicherheitssenates angeboten, um sich vor Ort einen Überblick verschaffen zu können. Der Ortstermin soll um 14:30 Uhr stattfinden. Eine Einladung dazu erfolgt noch gesondert.

II. Beschlussvorschlag:

Der Konversions- und Sicherheitssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur 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**:

Anlage/n:

Verteiler: