

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2021/3991-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	25.01.2021
		Referent:	Thomas Beese
<b>Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "MA"- "Margaretendamm"</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
10.02.2021	Bau- und Werksenat	Empfehlung	
24.02.2021	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	

## I. Sitzungsvortrag:

### Sanierungssatzung

In seiner Sitzung vom 26.10.2011 hat der Stadtrat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „MA“ – „Margaretendamm“ beschlossen. Die Satzung trat mit Veröffentlichung im Rathaus Journal (Amtsblatt) der Stadt Bamberg Nr. 24/2011 vom 25.11.2011 in Kraft.

### Sanierungsmaßnahmen

Ziel der Sanierung war die bauliche Struktur nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und ökologischen Erfordernissen zu entwickeln. Die Strukturen sollten erhalten, erneuert und fortentwickelt werden. Durch die Beseitigung der Missstände sollte das Orts- und Landschaftsbild verbessert und zugleich den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

Um all dies zu verwirklichen, musste das Gebiet „Margaretendamm“ neu entwickelt werden. Insbesondere war es erforderlich, die Baumassen zu reduzieren und das Gelände neuen Nutzungen zuzuführen.

Insbesondere sollten durch den Rückbau von Gebäuden und durch Entsiegelungen private und gemeinschaftliche Grünflächen entstehen. In den zur Erhaltung vorgesehenen Gebäuden sollten Wohn- und Gewerbenutzungen eingeordnet werden.

Die städtebaulichen Ziele einer Entwicklung und Wiederbelebung dieses Geländes für ganz Bamberg waren: Innenstadtnaher Wohnraum wird geschaffen, Arbeitsplätze werden erhalten. Die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen am Stadtrand kann vermieden werden. Baudenkmäler werden erhalten und einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Um die dargestellten Ziele zu erreichen, wurden auf dem Gelände folgende Maßnahmen im Rahmen privater Investitionen umgesetzt:

- Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude entlang der Jäckstraße und Umbau zu Studierendenwohnung
- Sanierung des zentralen denkmalgeschützten Sheddach-Gebäudes und Umnutzung zu Wohneinheiten mit Freiflächen innerhalb der historischen Gebäudehülle

- Rückbau der verschiedenen verschachtelten Hallengebäude im zentralen Bereich zwischen Wasserturm und Kamin zur Schaffung einer zentralen Freifläche
- Umnutzung der erhaltenen Gebäude im Bereich von Wasserturm und Kamin zu Gewerbe- und Wohnnutzungseinheiten
- Erhaltung und Sanierung der „Villa“ und Nutzung zu Dienstleistungs- oder Wohnzwecken
- Erhaltung des Kantinegebäudes und Nutzung zu Büros und Wohnungen
- Herausnahme jeder zweiten Achse aus den jüngeren Sheddach-Hallen im Bereich Lichtenhaidestraße/Margaretendamm und Umbau der verbleibenden Sheddach-Hallen-Gebäude zu zweieinhalbgeschossigen Reihenhäusern, Stadthäusern, Mehrgenerationenwohnungen etc.
- Umnutzung der rückgebauten Sheddach-Teile zu privaten Grünflächen
- Rückbau der Gebäude entlang der Lichtenhaidestraße und Errichtung einer Parkgarage
- Teilrückbau der Bauten von 1974 in Richtung Margaretendamm und Magazinstraße
- Errichtung von Studierendenwohnungen und Errichtung der europäischen Konzernzentrale von „Ideal Automotive“ im Bereich Margaretendamm/Magazinstraße
- Umnutzung des hohen zentralen Gebäudes von 1974 zur Einordnung von Stellplätzen im Erdgeschoss und Wohneinheiten in den Obergeschossen unter Einschneidung von Lichthöfen
- Freilegung des denkmalgeschützten Seilereigebäudes entlang der zentralen Mittelachse und Nutzung zu gewerblichen Zwecken
- Aufwertung der gesamten Freiflächen im Gebiet
- Umnutzung vorhandener Kelleranlagen für private Keller
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen sind die Ziele, die bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ins Auge gefasst wurden, im überwiegenden Großteil erfüllt. Bzw. in abgeänderter Form erreicht worden.

Damit sind die in § 162 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung gegeben.

### **Kosten und Finanzierung**

Für die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele, wurden die erforderlichen finanziellen Mittel ausschließlich aus Privatkapital aufgebracht.

Für die Bereiche Alte Werkshalle, Kantine, Lofts, Townhouses, Villa sowie Alte Schlosserei wurden für die Steuerbescheide bezüglich des § 7h EStG von der Stadt Bamberg rund 34,71 Mio. € bescheinigt. Durch das eingesetzte Privatkapital wurden die Sanierungsziele maßgeblich erreicht.

### **Ausgleichsbeträge**

Die Sanierung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Daher wurden entsprechend § 152 BauGB keine Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern erhoben.

### **Aufhebungssatzung**

Vor dem dargestellten Gesamthintergrund, soll die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgehoben werden. Gemäß § 162 Abs. 2 BauGB hat dieser Beschluss seinerseits als Satzung zu ergehen. Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO muss dieser Beschluss durch die Vollsitzung gefasst werden.

Die Aufhebungssatzung tritt mit Veröffentlichung im Rathaus Journal in Kraft.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat empfiehlt dem Stadtrat, folgende Satzung zu beschließen:

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1) in der zuletzt geänderten Fassung und des § 162 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Stadt Bamberg in seiner Sitzung vom 24.02.2021 folgende Satzung:

### „SATZUNG

über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „MA“ – „Margaretendamm“

#### § 1 Begrenzung des aufzuhebenden Sanierungsgebietes

Das aufzuhebende Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem Plan des Stadtplanungsamtes vom 24.02.2021. Es besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Bamberg:

Fl.Nr.	1064	Fl.Nr.	6855/2
Fl.Nr.	1064/4	Fl.Nr.	6875/1
Fl.Nr.	1064/6	Fl.Nr.	6875/2
Fl.Nr.	6855	Fl.Nr.	6875/3
Fl.Nr.	6855/1	Fl.Nr.	6875/4

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „MA“ mit der Bezeichnung „Margaretendamm“ wird hiermit aufgehoben.

#### § 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bamberg in Kraft. Mit Inkrafttreten der Satzung wird die vom Stadtrat am 26.10.2011 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „MA“ – „Margaretendamm“, veröffentlicht im Rathaus Journal (Amtsblatt) der Stadt Bamberg Nr. 24/2011 vom 25.11.2011 gegenstandslos.“

3. Der Bau und Werkssenat empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:  
Die Verwaltung wird beauftragt,
  - die Satzung bekannt zu machen
  - die Aufhebung der Sanierungssatzung dem Grundbuchamt mitzuteilen.

## 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/n:

Anlage 1: Aufhebungssatzung „MA“ - „Margaretendamm“ mit Stand vom 24.02.2021