

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2012/0536-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum:                      05.11.2012</p> <p>Referent:                    Ilk, Michael</p> <p>Amtsleiter:                Lang, Harald</p> <p>Sachbearbeiter:        Rebhan, Michael</p>						
<p><b>Entwicklungsmaßnahme-Glaskontorglände -Sachstandsbericht</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.12.2012</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.12.2012	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
04.12.2012	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme					

## I. Sitzungsvortrag:

### A) Auslobung eines europaweiten Teilnahmewettbewerbs

In einer gemeinsamen Sitzung des Finanzsenates und des Bau- und Werksenates am 05. Oktober 2011 wurde durch die Verwaltung ein Sachstandsbericht zur aktuellen Situation des Glaskontorgeländes gegeben und beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, die Suche eines geeigneten Partners für die Entwicklung des Geländes in einem europaweiten Verfahren aufzunehmen. Der für den Verfahrensablauf vorgesehene Zeitplan wurde dabei unter Punkt E) Weiterer Ablauf / Zeitachse des Sitzungsvortrages vom 05.10.2011 aufgezeigt.

Die Veröffentlichung des in der Sitzung vorgestellten Anzeigetextes zur Auslobung eines öffentlichen Teilnahmewettbewerbes mit europaweiter Aufforderung erfolgte daraufhin am 21. Oktober 2011 im EU – Supplement.

Die Bewerber konnten die entsprechenden Unterlagen über die zentrale Vergabe- und Ausschreibungsstelle der Stadt Bamberg anfordern. Insgesamt wurden 47 Anforderungen der Wettbewerbsunterlagen verzeichnet. Den Bewerbern wurde zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen eine Einreichfrist bis zum 08. Dezember 2011 gegeben.

In dem vorgeschalteten Auswahlverfahren (Stufe 1) sollte zunächst die Eignung von Bewerbern geprüft werden. Zum Nachweis der Eignung waren neben der wirtschaftlichen und technischen Leistungsfähigkeit vor allem Referenzobjekte durch den Bewerber zu benennen. Die Referenzen mussten die im Auslobungstext beschriebenen städtebaulichen Kriterien erfüllen:

- Allgemeine Referenzen zu Baulandmobilisierung
- Referenzen städtebaulicher und sozialer Kriterien
- Referenzen vorbereitende Maßnahmen
- Referenzen einschlägige Rechtsfelder

Die oben genannten Eignungskriterien bezogen sich allein auf die Eignung und Leistungsfähigkeit eines Bewerbers. Sie sollten maßgeblich für die Auswahl von bis zu fünf Bewerbern sein, die zur weiteren Teilnahme am nachfolgenden Verhandlungsverfahren aufgefordert würden.

## B) Ergebnis des vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs (Stufe I Auswahl nach Eignungskriterien)

Mit Ablauf der Einreichfrist bis zum 08. Dezember 2011 hat lediglich ein Bewerber, das kirchliche Wohnungsunternehmen Joseph-Stiftung aus Bamberg (nachfolgend als JSB abgekürzt), entsprechende Unterlagen eingereicht. Die Unterlagen wurden durch die zentrale Vergabe- und Ausschreibungsstelle der Stadt Bamberg hinsichtlich der formalen Kriterien geprüft und der Bewerber für das weitere Procedere zugelassen.

Auch nach fachlicher Auswertung der Bewerbungsunterlagen anhand einer zu Grunde liegenden Bewertungsmatrix (siehe Anlage) wurde die Joseph-Stiftung als geeigneter und potentieller Partner zum weiteren Verfahren zugelassen.

## C) Vorgespräche

Im weiteren Verlauf und als Vorbereitung auf die Verhandlungsphase (Stufe II des Verfahrens) wurden Vor- und Koordinationsbesprechungen mit der JSB durchgeführt, diese fanden statt am:

1. Gesprächstermin am 30.01.2012
2. Gesprächstermin am 17.02.2012
3. Gesprächstermin am 16.03.2012
4. Gesprächstermin am 20.04.2012
5. Gesprächstermin am 11.05.2012
6. Gesprächstermin am 19.09.2012
7. Gesprächstermin am 24.10.2012
8. Gesprächstermin am 09.11.2012

Schwerpunktmäßig waren die Inhalte auf die Grundstückssituation und die dazu parallel verlaufende Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts ausgerichtet. Bereits in der Wettbewerbsauslobung hatte die Stadt Bamberg den Bewerbern in Aussicht gestellt, dass die Stadt im Rahmen des Verfahrens die für eine Gesamtentwicklung des Gebietes notwendigen Grundstücke von den privaten Eigentümern erwirbt. Hierfür wurde im Verlauf der Vorgespräche ein entsprechender zeitlicher Rahmen mit einem gewissen Spielraum vereinbart. Dies allerdings auch mit dem Hinweis, dass der angesetzte Termin nur bei einem relativ störungsfreien Verlauf und erfolgreichen Verhandlungen zu erzielen sei.

Die Verhandlungen mit den Eigentümern erwiesen sich jedoch als schwierig. Dies führte zu dem Ergebnis, dass die Gespräche mit den Eigentümern und Anliegern stagnierten, was sich auf den geplanten Zeitablauf wenig förderlich auswirkte.

Bei den o. g. Grundstücken handelt es sich u. a. um einige Parzellen entlang der Erlichstraße (Fl. Nrn. 4537/2, 4537/5, 4538, 4539/3, 4539/4 und 4541), die besonders tief in das Plangebiet ragen und für eine Gesamtentwicklung unentbehrlich sind. Des Weiteren sind Grundstücke an der Kapellenstraße (Hausnummern 10 bis 26), deren rückwärtige, südliche Grundstücksgrenzen möglichst unangetastet bleiben sollten, betroffen.



Abbildung oben zeigt die betroffenen Grundstücke in der Kapellen- u. Erlichstraße

In Bezug auf die ungelöste Situation an der Erlichstraße wurde daher mit Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 04.07.2012 ein Umlegungsverfahren gem. §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

In den laufenden Vor- und Grundlagengesprächen wurden auch einige städtische Zielvorgaben aus der Ausschreibung einer Neuausrichtung unterzogen.

- a) Dies betrifft im Wesentlichen die Sicherung des Feuerwehrstandortes im ehemaligen Glaskontorgelände. Aufgrund der hohen Anforderungen hinsichtlich funktionaler und technischer Aspekte an ein neu zu schaffendes Feuerwehrgerätehaus (verkehrliche Anbindung, Übungsflächen, Geländeprofil etc.), schied der Standort im Glaskontorgelände zwischenzeitlich aus. Als Alternative wurde das Gelände an der Ecke Rotensteinstraße/Münchner Ring ins Auge gefasst. Verhandlungen mit den dortigen Eigentümern wurden bereits aufgenommen. Die Feuerwehr hat diesem Standort außerhalb des Glaskontor-Geländes auch aus funktionalen Gründen bereits zugestimmt.
- b) Das Eckgebäude im Einmündungsbereich Kapellenstraße / Theresienstraße kurz Th 2, welches derzeit noch als Obdachlosenunterkunft dient, wird seiner derzeitigen Nutzung entbunden. Ein potentieller Alternativstandort in der Oberen Schildstraße ist in der konkreten Prüfung. Die Modalitäten einer Verlagerung an einen Ersatzstandort werden Gegenstand des Verhandlungsverfahrens sein.

Nachdem die oben genannten Aspekte geregelt worden waren, hat die JSB jetzt ein Konzept (Stand: 23.10.2012) vorgelegt, das aus fachlicher Sicht des Baureferates als tragfähig für das noch durchzuführende Bebauungsplanverfahren zu bewerten ist. Zudem ist geeignet, um auf dieser planerischen Grundlage ein Angebot seitens der JSB abzugeben, um dann in die Verhandlungsphase eintreten zu können.

Mit Schreiben des Baureferates vom 24.10.2012 wurde die JSB zur Abgabe eines Angebotes bis zum 23.11.2012, 11:00 Uhr aufgefordert. Dieser Aufforderung ist die JSB fristgerecht mit Abgabe eines

Angebotes am 23. November 2012 nachgekommen. Wesentlicher Bestandteil des Angebotes ist das jedweder Kaufpreiskalkulation zugrundeliegende städtebauliche Konzept. An die Abgabe des Angebotes schließen sich formell weitere Verhandlungen mit der JSB an, mit dem Ziel, das Angebot zu konkretisieren, um am Ende der Verhandlungen einen städtebaulichen Rahmenvertrag mit der JSB zu schließen. Derzeit befindet sich das Angebot der JSB in Prüfung.

#### D) städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Plangebiet wird in der Sitzung des Bau- und Werksenates durch den Vorstand der Joseph-Stiftung, Herrn Reinhard Zingler, vorgestellt und erläutert.

Das städtebaulich abgestimmte Konzept entspricht den Anforderungen (Zielvorgaben) der Stadt Bamberg. Wichtig zu erwähnen sei hier nochmals, dass sich die Zielvorgaben der Verwaltung aus städtebaulichen und nutzungsspezifischen Anforderungen zusammensetzen. Zur Verdeutlichung sind diese hier nochmals zusammengefasst genannt:

- Wohnungsbau mit der Maßgabe, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen Sorge zu tragen, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (von der gesamten Geschossfläche der für Wohnen vorgesehen Nutzungen sollen bis zu 50% in Geschosswohnungsbauweise erstellt werden. Von diesen sollen wiederum 25% so ausgelegt werden, dass diese nach Zuschnitt und Größe den Gesichtspunkten und Kriterien des sozialen Wohnungsbaus entsprechen)
- Realisierung generationenübergreifender und demografisch ausgerichteter Wohnprojekte „Mehrgenerationenwohnen“
- Schaffung eines Einzelhandelsstandortes im Bereich Erlichstraße/Kapellenstraße in der ehemaligen Reithalle (max. eingeschossiger Erweiterungsbau, ca. 50 oberirdische Stellplätze)
- Realisierung eines neuen Standortes für die Feuerwehr-Löschgruppe 2 Wunderburg (ist nicht mehr im Konzept vorgesehen)
- gegebenenfalls Verlagerung und Umnutzung des im Gebiet derzeit vorhandenen Standorts einer Obdachlosenunterkunft (Alternativstandort in der Prüfung)
- 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

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass die Ergebnisse der Gespräche mit den Eigentümern in der Kapellenstraße und in der Erlichstraße in der städtebaulichen Figur der JSB konzeptionell Berücksichtigung gefunden haben.

Im Zuge der nun anstehenden Verhandlungen soll die Erfüllung der oben genannten Zielvorgaben weiter präzisiert und abschließend vertraglich fixiert werden.

#### E) Weiteres Vorgehen

- a) Zeitplan Gesamtmaßnahme:

Mit der am 24.10.2012 erfolgten Aufforderung seitens der Stadt Bamberg zur Abgabe eines Angebotes bis zum 23.11.2012 an die JSB wird die entscheidende Phase (Beginn der Verhandlungsphase) konkretisiert. Somit kann voraussichtlich bis zum II. Quartal 2013 ein Zuschlag in Aussicht gestellt werden. Der städtebauliche Rahmenvertrag wird nach Vorliegen beschlussmäßig im Stadtrat behandelt. Dies soll so zügig wie möglich durchgeführt werden.

b) Bebauungsplanverfahren:

Bereits am 05. Oktober 2011 wurde durch den Bau- und Werksenat die Änderung des Bebauungsplans Nr. 242 E mit Aufstellungsbeschluss Nr. 242 F beschlossen.

Auf der Basis des weiter auszuarbeitenden städtebaulichen Konzeptes wird nach Abschluss des städtebaulichen Rahmenvertrages als nächster Schritt der Bebauungsplan der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4.1 BauGB zugeführt. In diesem Zuge werden weitere intensive Gespräche mit den Anwohnern z. B. in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung oder eines Workshops durchgeführt. Damit wird der Dialog mit der Bürgerschaft fortgesetzt, der mit einer öffentlichen Veranstaltung am 26. April 2011 begonnen worden ist.

c) Umlegungsverfahren:

Parallel dazu wird das Umlegungsverfahren zur Bodenordnung (siehe auch VO/2012/0274-23 Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB), welches am 04.07.2012 im Bau- und Werksenat beschlossen wurde, weiter geführt werden. Zum formellen Abschluss eines Umlegungsverfahrens ist die Vorlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Auch hier soll jeder Zeitverzug vermieden werden.

## II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht der Verwaltung vom 04.12.2012 zur Kenntnis.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>x</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

## Anlage/n:

Bewertungsmatrix zur Stufe I des Verfahrens

**Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

(Michael Ilk)  
Baureferent

Stadtplanungsamt:

.....  
(Harald Lang)

.....  
(Michael Rebhan)