

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2013/0097-23</b>
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	28.02.2013
		Referent:	Felix, Bertram
		Amtsleiter:	Wonka, Christian
		Sachbearbeiter:	Bauer, Matthias
<b>Städtische Anwesen Memmelsdorfer Straße 45 u. a.;</b>			
<b>Vermietbarkeit als Wohnraum</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.03.2013	Finanzsenat	Kenntnisnahme	

## I. Sitzungsvortrag:

- Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion, seitens der Verwaltung darzulegen, in welchem Umfang eine Wohnnutzung für die derzeit nicht als Wohnraum vermieteten Gebäude „Memmelsdorfer Straße 45“, „Jäckstraße 76“ (nicht „Jäckstraße 2“ !!), „Geisfelder Straße 1“ und „Gaustadter Hauptstraße 107“ (zusätzlich werden auch die Anwesen „Färbergasse 16 und 28“ behandelt) grundsätzlich möglich ist, wird wie folgt beantwortet:

### a) Memmelsdorfer Straße 45

Das ehemalige Wohnhaus wurde im April 2000 aus dem Nachlass eines Bamberger Gärtners erworben. Denn im Vorfeld des Erwerbs hatten Untersuchungen des Stadtplanungsamtes ergeben, dass die Kreuzung Coburger Straße / Memmelsdorfer Straße / Ludwigstraße einer der größten Schwachpunkte im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Bamberg ist (insbesondere derzeit nur beschränkte Verkehrsbeziehungen). Zudem machen eventuelle Veränderungen an der Bahnunterführung – und damit auch am Kreuzungsbereich – damals wie heute einen Straßenrunderwerb unumgänglich. Insbesondere im Hinblick auf eine Leistungsverbesserung der bahnparallelen Innenstadtangente war der damalige Kauf im Zuge der Nachlassbereinigung eine extrem günstige Möglichkeit, einen neuralgischen Punkt dieses Kreuzungsbereichs (Möglichkeit der Rechtsabbiegespur von der Coburger in die Memmelsdorfer Straße bzw. Linksabbiegespur in die Gegenrichtung) in städtische Hand zu bekommen.

Der Zustand des schon damals über längere Zeit leerstehenden Gebäudes war als „schlecht“ zu beschreiben. Das Gebäude wurde seinerzeit daher entsprechend den damaligen Sitzungsvorlagen nach Maßgabe der Bausenatsbeschlüsse vom 16.11.1999 und 01.03.2000 schon „auf Abbruch“ erworben. Ein solcher wurde aber bisher nicht durchgeführt, da sonst möglicherweise Fördermittel verloren gehen könnten. Seitdem wird das Gebäude immer wieder zu Lagerzwecken genutzt. Derzeit ist es als Lagerfläche an den „Automobil-Club Verkehr OC Bamberg e. V.“ vermietet, der seine vorherigen Lagerflächen im Anwesen „Ludwigstraße 16“ im Zuge der Unterbringung von Asylbewerbern dort räumen musste.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Vermietung des Anwesens zu Wohnzwecken weder wirtschaftlich darstellbar (Komplettsanierung notwendig) noch nachhaltig, da spätestens im Zuge des ICE-Ausbaus auch der Kreuzungsbereich Coburger Straße / Memmelsdorfer Straße / Ludwigstraße umzugestaltet sein wird.

**b) Jäckstraße 76**

Das Anwesen wurde im Mai 2005 inkl. der dazugehörigen Grundstücksfläche von rd. 3.700 m<sup>2</sup> von den Voreigentümern, die dort jahrzehntelang einen Altmetallhandel und Schrottplatz betrieben hatten, erworben. Seit längerem plant die Stadt Bamberg eine Straßenverbindung von der Kronacher Straße über die Hallstadter Straße hinaus bis zum Margaretendamm; einbezogen werden soll auch der Laubanger. Vor diesem Hintergrund ergab sich nach Aufgabe des Altmetallhandels durch die Voreigentümer für die Stadt Bamberg die gute Gelegenheit, das Grundstück am Ende der Jäckstraße, dem nicht nur für die o. a. Straßenverbindung, sondern auch für die Neuordnung der dort angrenzenden Gewerbeflächen eine Schlüsselfunktion zukommt, zu erwerben. Aufgrund des damals schon schlechten baulichen Zustandes (defekte Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation, Fenster, fehlende Isolierung) erfolgte der Kauf des Hauses und der Lagerhalle „auf Abbruch“. Unter anderem dient das Gebäude derzeit der Unterbringung von Lagerflächen, die wegen der gerade anlaufenden Sanierung des „Clavius-Gymnasiums“ dort nicht zur Verfügung stehen. Zusätzlich lagern dort verschiedene Sportvereine Ausrüstungsgegenstände. Auch hier erscheint eine Herrichtung des Gebäudes und anschließende Vermietung zu Wohnzwecken angesichts des wirtschaftlichen Aufwandes und der fehlenden Nachhaltigkeit nicht sinnvoll.

**c) Geisfelder Straße 1**

Das Anwesen wurde zusammen mit dem Gewerbegrundstück „Obere Schildstraße 27“ (ehem. Stanzerei Lips) im April 2012 erworben. Derzeit ist eine der drei Wohnungen noch vermietet, da die Stadt Bamberg den laufenden Mietvertrag übernehmen musste. Auch hier muss der Gebäudezustand als „schlecht“ bezeichnet werden (Einfachverglasung, Installation auf Vorkriegsniveau, undichtes Dach).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Zuge der Aufplanung des ehemaligen Glaskontor-Geländes die Notwendigkeit ergibt, die städtische Obdachlosenunterkunft „Theresienstraße 2“ zu verlagern, um die dort sich ergebenden Planungen zusammenhängend zu realisieren. Für eine solche Verlagerung wären die Grundstücke Geisfelder Straße / Obere Schildstraße aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich geeignet. Daher werden auch die notwendigsten Unterhalts- bzw. Sicherungsmaßnahmen für die Gebäudesubstanz durchgeführt.

Vor allem aber liegt das erworbene Grundstück direkt am Beginn der Bahnparallelen Innenstadttangente, egal welche Planvariante letztendlich umgesetzt wird. Schon daher war und ist der Erwerb dieses Grundstücks für die Stadt von großer Bedeutung für die Zukunft.

Auch für dieses Immobilie muss festgestellt werden, dass eine Herrichtung zu Wohnzwecken derzeit weder wirtschaftlich sinnvoll noch nachhaltig wäre, denn weder für die ICE-Trasse noch für das Glaskontor-Gelände liegen verlässliche Entscheidungsgrundlagen vor. Ferner ist auch an diesem Standort das laufende Planfeststellungsverfahren der DB AG zum ICE-Ausbau zu berücksichtigen, das Auswirkungen auf die Verwertbarkeit haben kann.

**d) Gaustadter Hauptstraße 107 (sog. „Lossa-Haus“)**

Der Erwerb des Anwesens samt vorgelagerter ehem. Tankstelle erfolgte nach über 15 Jahren Verhandlungen mit der Eigentümerfamilie im Oktober 2004. Der seit langem rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. G 5 D sieht neben dem Abbruch der ehem. Tankstelle (bereits erfolgt) auch den Abbruch des Wohngebäudes „Gaustadter Hauptstraße 107“ vor. Dieser wurde seinerzeit bei der Verkehrswertfindung im Gutachten des eingeschalteten Sachverständigen auch zugrunde gelegt. Da die Umsetzung des Bebauungsplans – der dort eine öffentliche Grünfläche samt Teich vorsieht – wegen der mit zu berücksichtigenden Sanierung des Gaststättengebäudes „Gaustadter Hauptstraße 109, Fischerhof“ (Privateigentum) und der Neuplanung des benachbarten „Lidl-Marktes“ ausgesetzt wurde, wurden die bestehenden Mietverhältnisse zunächst weitergeführt. Allerdings verursachte diese Vermietung aufgrund ständig notwendiger Reparaturen an der Heizung in Verbindung mit der fehlenden Wärmedämmung des Hauses nur Ärger und vor allem Kosten, so dass nach dem Freiwerden der Wohnungen keine Vermietung mehr erfolgte. Seitdem wurden und werden eine Vielzahl an möglichen Nutzungen diskutiert. Da essentielle Teile des Hauses (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation, keinerlei Wärmedämmung) komplett abgängig bzw. nicht vorhanden sind, wäre für eine Vermietung als Wohnraum eine Generalsanierung notwendig.

Es bleibt letztendlich der weiteren Diskussion der bestehenden Möglichkeiten, mit dem Anwesen umzugehen und den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen vorbehalten, was demnächst mit dem Anwesen Gaustadter Hauptstraße geschieht.

Die Verwaltung bereitet zu diesem Zweck entsprechende Informationen zu verschiedenen Varianten auf und wird diese demnächst vorstellen.

**e) Färbergasse 16 und 28**

Die ehemaligen Gärtnerhäuser an der Färbergasse befinden sich schon seit den 1970`er Jahren in städtischen Besitz („Durchbruch Bamberg-Mitte“) und wurden bis 2011 von der Stadtbau GmbH verwaltet. Während das in sehr schlechtem Zustand befindliche Anwesen „Färbergasse 16“ noch vermietet ist, diente das Haus „Färbergasse 28“ bis vor Kurzem als Lager für das Gärtner- und Häckermuseum. Ein Umbau zu einem Wohnhaus ist nur mit großem finanziellem Aufwand möglich, da praktisch nur der Rohbau Verwendung finden kann. Es ist vorgesehen, beide Gebäude zusammen mit den angrenzenden städtischen Flächen zwischen Färber- und Tocklergasse (Letztere beschränkt für „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“) gem. Finanzsenatsbeschluss vom 05.12.2012 öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. Die entsprechenden Vorbereitungen sind fast abgeschlossen.

**f) Tabakscheune, Pfeuferstraße**

Vorbereitende Untersuchungen hinsichtlich der Sanierung und künftigen Nutzung der Tabakscheune laufen im Auftrag der Edgar-Wolf schen-Stiftung derzeit. Eine Wohnnutzung ist für das westlich der Scheune stehende Gebäude angedacht.

2. Weitere leerstehende Gebäude, die zumindest theoretisch zu Wohnzwecken dienen könnten, sind weder bei der Stadt Bamberg, den von ihr verwalteten Stiftungen noch bei der Stadtbau GmbH vorhanden.
3. Zusammenfassend bleibt aus Sicht der Verwaltung somit festzuhalten, dass sämtliche in Frage stehenden Gebäude allesamt schon zum Zeitpunkt Ihres Erwerbs in keinem Zustand waren, der sie für eine dauerhafte und nachhaltige Vermietung als Wohnraum in Frage hätte kommen lassen. Unsere Erwerbe sind – wie die hier angesprochenen belegen – vor allem darauf gerichtet, möglichst frühzeitig Voraussetzungen für künftige Entwicklungen und Planungen zu schaffen. Soweit möglich und finanziell vertretbar wurden und werden dabei vorhandene Wohnnutzungen zumindest solange aufrechterhalten, bis die Immobilien den Erwerbszwecken zugeführt werden müssen. Zwischennutzungen erfolgen entsprechend den bei den Gebäuden jeweils bestehenden Nutzungsmöglichkeiten. Gerade auch für Lagerzwecke müssten sonst Flächen auf dem privaten Markt für teures Geld angemietet werden. Insoweit sind direkte Leerstände kaum vorhanden.

Eine Umwandlung der vorhandenen Räumlichkeiten in den vorgenannten Objekten in vermietbaren Wohnraum wäre jeweils nicht nur mit immensen Kosten verbunden, sondern wäre auch nicht nachhaltig, weil die jeweilige ursprüngliche Zweckbestimmung weiterhin fortbesteht und ggf. lediglich der Zeitpunkt der Umsetzung noch unklar ist.

## II. Beschlussvorschlag

1. Der Vortrag der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Der Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 18.02.2013 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.

## 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:

### Anlage/n:

- Lagepläne
- Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 18.02.2013

### Verteiler:

Amt 20 – Beschlüsse

**Felix Bertram**

**Christian Wonka**

**Bauer Matthias**