

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 23 Immobilienmanagement</p> <p>Beteiligt: 10 Bürgermeisteramt 20 Kämmereiamt 30 Ordnungsamt 38 Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz 45 Kulturamt 62 Bauordnungsamt FB 6A Baurecht, Zentrale Vergabe- und Beschaffungsstelle</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2014/0824-23</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum:                      04.04.2014 Referent:                    Felix, Bertram</p>						
<p><b>Verwendung des alten Kesselhauses im früheren Krankenhaus als Ausstellungs- und Kunstraum</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>29.04.2014</td> <td>Finanzsenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	29.04.2014	Finanzsenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
29.04.2014	Finanzsenat	Entscheidung					

**I. Sitzungsvortrag:**

1. Beschlusslage

Der vorgenannte Tagesordnungspunkt wurde bereits vorberatend im Kultursenat am 20.03.2014 behandelt. Der für diese Sitzung ergangene Sitzungsvortrag des Kulturreferates enthält auch die wesentlichen Informationen für die heutige Beratung im Finanzsenat. Er ist daher dieser Unterlage nochmals beigelegt.

Es erging der in Anlage beigelegte Beschluss, in dessen Ausführung die heutige Entscheidungsvorlage mit ergänzenden Informationen erfolgt.

2. Veranstaltungssituation

Die Verwaltung hat alle bestehenden Möglichkeiten intensiv geprüft, die im ehemaligen Kesselhaus vom Kunstverein, dem Berufsverband Bildender Künstler/innen Oberfranken und dem Architekturtreff benannten Veranstaltungen vom 30.04.2014 - 31.05.2014 (Anna Maria Kursawe) und vom 17.06.2014 - 02.07.2014 (WERKsHandlungen, Kerstin Polzin und Anja Schöller) ausnahmsweise noch durchführen lassen zu können, ohne dass die von der LGA attestierten Brandschutz- und sonstigen Maßnahmen bereits umgesetzt sind.

Nach mehrfachen und eingehenden Beratungen mit den zuständigen und maßgeblichen Stellen (Bauordnung, Rechtsamt, Fachbereich Baurecht, der Feuerwehr und dem Ordnungsamt) muss heute festgestellt werden, dass von allen Beteiligten keine Möglichkeiten gesehen werden, die Durchführung der geplanten Veranstaltungen **v o r** den im Kesselhaus erforderlichen Baumaßnahmen ermöglichen zu können.

Es bleibt nach wie vor Grundvoraussetzung für einen mehrjährigen, wenn auch vorübergehenden Betrieb des ehemaligen Kesselhauses als Kunstraum, dass die von der LGA als erforderlich erachteten baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Ohne diese ist der erforderliche Abschlussvermerk eines Brandschutz**prüf**sachverständigen nicht zu erreichen und damit die Durchführung weiterer Veranstaltungen nicht möglich. Die der Stadt Bamberg obliegende Betreiberverantwortung lässt dies nicht zu. Diese ist auch nicht auf den Aussteller delegierbar. Aus Sicht der Bauverwaltung wäre sogar im Falle einer privatrechtlichen Zulassung einer Ausstellung eine solche aus öffentlich-rechtlichen Gründen zu untersagen. Eine angedachte Verlagerung des erforderlichen baulichen Brandschutzes auf organisatorische Maßnahmen erwies sich auch als nicht zielführend.

### 3. Heutige Kostensituation, frühere Vertragsgrundlage

3.1 Aus Sicht der LGA entstehen für die erforderlichen Brandschutz- und Sicherungsmaßnahmen voraussichtlich Kosten von 155.000,- € brutto. Diese können nicht auf den Ausstellungsraum, Bauunterhaltsmaßnahmen und/oder die Lager- und Büroflächen aufgeteilt werden, sondern sind insgesamt erforderlich, um das Kesselhaus für die vorübergehende Nutzung als Ausstellungsraum zu ertüchtigen.

Insoweit beteiligt sich die Verwaltung – wie es auch mit dem Verein Kunstraum JETZT! e. V. im Vorfeld besprochen war – nicht an „Aufteilungsdiskussionen“ sondern hält fest, dass – will man im ehemaligen Kesselhaus einen Ausstellungsraum haben – Finanzmittel i. H. v. 155.000,- € zur Verfügung gestellt werden müssen.

Hingewiesen werden muss in diesem Zusammenhang auch darauf, dass einzig und alleine die genehmigungsrechtlich hinzukommende Nutzung des Kesselhauses für kulturelle Zwecke diese Kosten verursacht. Ansonsten könnte weiterhin von der genehmigten Nutzung im Bestand ausgegangen werden; das Kesselhaus steht dabei wegen Wegfall der Heizanlage leer. Lediglich der für die genutzten Bereiche notwendige Bauunterhalt wäre durchzuführen.

3.2 Eine eventuelle Mittelbereitstellung ist ferner ursächlich deshalb notwendig, weil es den früheren Vertragspartnern der Stadt Bamberg für das ehemalige Kesselhaus heute nicht möglich ist, die erforderlichen Kosten für eine brandschutztechnische Ertüchtigung des Kesselhauses **selbst** aufzubringen. Entgegen dem damals als Vertragsgrundlage fixierten „Veranlasserprinzip“ soll nunmehr die Stadt Bamberg die erforderlichen Finanzmittel aufbringen und auch die Baumaßnahme durchführen.

Denn in § 5 der Nutzungsvereinbarung vom 27.05.2011 hieß es u. a.:

*Abs. 1: „Der Vertragsgegenstand wird in dem Zustand überlassen, in welchem er sich zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung befindet. Die Herrichtung des Vertragsgegenstandes für die Zwecke des Nutzungsberechtigten geht zu dessen Lasten. Ein finanzieller Zuschuss seitens des Eigentümers für die Arbeiten wird nicht gewährt. Eventuelle Ein- und Umbauarbeiten sind mit dem Immobilienmanagement der Stadt Bamberg vorher abzustimmen. ...“*

Weiter war in Abs. 5 festgelegt:

*„Für etwaige öffentlich-rechtliche Genehmigungen ist der Nutzungsberechtigte selbst verantwortlich. ...“.* Auch diese sollen jetzt durch die Verwaltung erwirkt werden.

**Ohne diese grundlegenden Bestimmungen wäre der Vertrag von Anfang an nicht zustande gekommen!**

Dies wäre auch so, wenn damals bereits abzusehen gewesen wäre, dass entgegen der ersten Zusage des Architekturtreffs nicht nur 1-3 Ausstellungen im Jahr stattfinden, sondern ein Mehrfaches hiervon durchgeführt wird (= Wegfall der vom damaligen Baureferenten unterstellten Genehmigungsfreiheit) und, dass mit erheblichem Aufwand Brandschutzauflagen und andere Bauwendungen für diese Nutzung durchzuführen sind.

#### 4. Aktuelle Situation für das Kesselhaus im Kontext zum aktuellen Unterhaltszustand städtischer Immobilien

Sollten die erforderlichen Finanzmittel bereitgestellt werden können, wird das Immobilienmanagement umgehend die erforderlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen schaffen und diese dann auch durchführen, um das ehem. Kesselhaus baldmöglichst der angedachten Nutzung zur Verfügung stellen zu können. Damit sind Personal- und Finanzressourcen für dieses vorübergehende Projekt gebunden, die sonst für andere, nachhaltigere Maßnahmen Verwendung finden könnten. Insoweit ist auch in dieser Hinsicht eine sehr intensive Abwägung erforderlich.

So stehen für 260 (!) vom Immobilienmanagement verwaltete Gebäude gerade einmal 1 Mio. € zur Verfügung. Um den Bestand mit einem Wert von 1,1 Mrd. € vernünftig unterhalten zu können, wären eigentlich 1,5% aus diesem Betrag und somit 15 bis 20 Mio. € für den Bauunterhalt erforderlich. Mit der Maßnahme Kesselhaus würden aber über 15% des verfügbaren Ansatzes für eine freiwillige Aufgabe gebunden. Mittel, die dann für die Umsetzung vertraglich und gesetzlich notwendiger Maßnahmen nicht zur Verfügung stünden.

Es wird in diesem Zusammenhang nur allgemein auf das laufende Projekt des vorbeugenden Brandschutzes an sämtlichen öffentlichen Gebäuden, den nach wie vor bestehenden Unterhaltsstau an unseren Schulen und die notwendigen technischen Maßnahmen im Zuge des Vollzuges der Trinkwasserverordnung hingewiesen. Alleine diese Maßnahmen erfordern nach wie vor steigende finanzielle Anstrengungen in den nächsten Jahren.

Das Immobilienmanagement kämpft zudem tagtäglich in allen anderen Bereichen mit immer neuen Problemen beim Unterhalt unserer Gebäude, die aus dem unterlassenen Bauunterhalt vergangener Zeiten herrühren. Dabei sind immer wieder wegen knapper finanzieller Ressourcen Entscheidungen zu treffen, Einzelmaßnahmen zurückzustellen, die eigentlich notwendig und sinnvoll wären. So lassen sich z.B. auch Stilllegungen von bisher genutzten Räumen nicht vermeiden. Oder es muss die Verantwortung dafür übernommen werden, dass eigentlich auszutauschende technische Anlagen doch noch so lange halten, bis die nötigen Finanzmittel zur Verfügung stehen. Oder wir können bei der Sanierung von Leitungen lediglich diese austauschen, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen und müssen sinnvolle Folgearbeiten weglassen, um nur einige Beispiele zu nennen.

Beim Kesselhaus handelt es sich aber zudem noch um ein Gebäude, das sich bekanntermaßen in großen Teilen in einem wirklich desolaten Zustand befindet. Eine Investition in ein solches Gebäude kann immobilienwirtschaftlich nur als nicht sinnvoll bezeichnet werden.

Die bei einer Entscheidung für eine Investition auch zu stellende Frage, inwieweit einzelne für eine Zwischennutzung „Kunstraum Kesselhaus“ jetzt nötige Maßnahmen künftige Sanierungskosten ersparen würden oder diese Einbauten einfach „nur“ wieder beseitigt werden müssten (also verlorener Invest wären), kann heute genauso wenig beantwortet werden, wie die nach dem Aufwand für eine mittelfristig notwendige Generalsanierung des Gebäudes, will man dieses längerfristig erhalten und nutzen. Denn die Kostenberechnung der LGA ist lediglich ein „Spotlight“ auf die jetzigen Anforderungen, um eine vorübergehende Nutzung zu ermöglichen.

Welche weiteren Unterhaltsaufwendungen in den nächsten Jahren für das Gebäude als solches zusätzlich erforderlich werden, kann heute ebenfalls nicht abgeschätzt werden.

## 5. Haushaltsrechtliche Situation

Die im Sitzungsvortrag VO/2014/0752-45 (behandelt im Kultursenat am 20.03.2014) sowie im vorliegenden Sitzungsvortrag diskutierten Maßnahmen zur Verwendung des alten Kesselhauses im früheren Krankenhaus als Ausstellungs- und Kunstraum (Brandschutz- und Sanierungsmaßnahmen i. H. v. 155.000,- € sowie ein Förderzuschuss zum laufenden Betrieb i. H. v. 15.000,- €) sind mangels rechtlicher Verpflichtung klar dem Bereich der freiwilligen Leistungen zuzuordnen.

Die Regierung von Oberfranken hat in ihrer Funktion als Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 31.03.2014 die Haushaltssatzung 2014 der Stadt Bamberg nur unter Auflagen genehmigt. Eine dieser Auflagen untersagt es der Stadt Bamberg angesichts der angespannten Haushaltslage zusätzliche Mittel für weitere freiwillige Leistungen zu verausgaben (vgl. hierzu auch VO/2014/0820-20).

In einem Vorgespräch hat die Rechtsaufsichtsbehörde deutlich gemacht, dass es sich bei der Veranschlagung der Investitionskosten und des laufenden Zuschusses um zusätzliche rein freiwillige Leistungen handelt, die aufgrund des Verstoßes gegen die Genehmigungsaufgaben nicht zulässig sind. Entsprechende Beschlüsse durch Finanzsenat oder Stadtrat wären rechtswidrig und müssten deshalb vom Oberbürgermeister beanstandet und der Regierung vorgelegt werden, die dann aufsichtsrechtlich dagegen vorgehen müsste.

Hinzuweisen ist noch auf die aktuelle Haushaltssituation, insbesondere auf die Gewerbesteuer. Hier geht der allgemeine Trend wieder einmal an der Stadt Bamberg vorbei. Von den für 2014 veranschlagten Gewerbesteuer-Einnahmen in Höhe von 34,45 Mio. € fehlen bei einem Veranlagungsstand von derzeit 27,87 Mio. € nahezu 20%!

Demnach ist die Mittelbereitstellung für die dargelegten Maßnahmen weder aufsichts- noch haushaltsrechtlich realisierbar.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.
2. Der Finanzsenat anerkennt die seit 2011 erbrachten besonderen Leistungen des Kunstvereines, des Berufsverbandes der Bildenden Künstler/innen, des Architekturtreffs Bamberg und der Initiative Kunstraum JETZT! e. V. für den bisherigen Kunstraum im früheren Kesselhaus des Alten Krankenhauses.

3. Eine Bereitstellung der Finanzmittel von 155.000,- €, um die für eine Nutzung des Alten Kesselhauses als Kunstraum notwendigen Brandschutz- und anderen Maßnahmen durchführen zu können, ist aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht möglich. Daher kann das Kesselhaus für weitere Ausstellungen und Veranstaltungen nicht zur Verfügung gestellt werden.
4. Die Anträge der GAL-Stadtratsfraktion vom 07.10.2013 (Nr. 3), von Frau Stadträtin Monika Bieber vom 03.01.2013 sowie der Antrag von Frau Stadträtin Monika Bieber und Herrn Stadtrat Dr. Detlev Hohmuth vom 09.02.2014 sind 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 konnte kein Deckungsvorschlag gemacht werden.
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren:

### Anlagen:

Sitzungsvortrag Referat 4 vom 24.02.2014 samt Beschluss des Kultursenates vom 20.03.2014

Antrag der GAL-Stadtratsfraktion vom 07.10.2013

Antrag von Frau Stadträtin Monika Bieber vom 03.01.2013

Antrag von Frau Stadträtin Monika Bieber und Herrn Stadtrat Dr. Detlev Hohmuth vom 09.02.2014

**Verteiler:**

Amt 20 Beschlüsse

Amt 20 zur Haushaltsakte 2014

Amt 23 zum Vollzug

Ref. 4 / Amt 45 zur Kenntnisnahme

Bertram Felix

Christian Wonka

Peter Distler