

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2014/1195-61	
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 20.10.2014 Referent: Beese Thomas	
Entwicklung des Sparkassenareals zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße "Quartier an der Stadtmauer" - Sachstandsbericht zum Bieterverfahren der Sparkasse - Empfehlungen des Stadtrates an die Sparkasse zum weiteren Vorgehen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.11.2014	Bau- und Werksenat	Empfehlung

I. Sitzungsvortrag:

Vorgang

Die Sparkasse Bamberg hat das Beratungsunternehmen Drees & Sommer mit der Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens für das Sparkassenareal zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße beauftragt.

Ende 2013 hat die Sparkasse zwei Bieter ausgewählt:

- Fokus Development als Nachfolger von Multidevelopment Germany GmbH – Duisburg (Bieter 1)
- Bietergemeinschaft Laren Development AG / Dömges + Fischer Generalplanung GmbH – Berlin/Regensburg (Bieter 2). (Anmerkung: Auf Grund von Neustrukturierungen des Unternehmens wird das Konzept 2 nun unter dem Namen der „Landholding Development AG“ weiterverfolgt.

Sachstand des Bieterverfahrens der Sparkasse

In der Sitzung des Bau- und Werksenates am 15.01.2014 hatten die beiden verbliebenen Bieter ihre Konzepte vorgestellt.

Da keines der beiden Konzepte die Zustimmung des Gremiums finden konnte, empfahl der Bau- und Werksenat der Sparkasse, mit beiden Bietern weitere Verhandlungen zu führen mit dem Ziel, die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielstellungen bestmöglich umzusetzen.

Als Ziele wurden insbesondere benannt und vom Bau- und Werksenat in der Sitzung am 15.01.2014 beschlussmäßig formuliert:

- Erhalt der vorhandenen Gebäude an der Hellerstraße
- Erhalt der Stadtmauern in situ
- Herstellung einer öffentlichen Durchwegung
- Öffentliche und zentrale Plätze im Innenbereich
- Verträgliches Maß der baulichen Nutzung

f) Stadtverträgliche Anlieferung

g) Angemessene Integration der Mikwe

In der Folge wurden die beiden Bieter durch die Sparkasse aufgefordert, ihre Planungen bis Ende April 2014 zu überarbeiten.

Nach Prüfung der dann eingereichten Unterlagen durch das Baureferat war zu konstatieren, dass beide Seiten nun zwar wesentliche Forderungen des Bau- und Werksenates vom Januar erfüllten. So verzichtete die Planung von Fokus Development nun vollständig auf die Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude Hellerstraße 11 – 15 in ihr Entwicklungskonzept, und die Planung von Laren Development sah nun auch die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung des Geländes zwischen Franz-Ludwig-Straße und Lange Straße vor.

Gleichzeitig wurde aber neue Diskussionsnotwendigkeiten eröffnet, da beide Bieter hinsichtlich der vorgeschlagenen Nutzungen nun eine Rücknahme der Einzelhandelsflächen und stattdessen anderweitige Angebote vorsahen. So wies das Konzept des Bieters Fokus Development in den Obergeschossen der Franz-Ludwig-Straße eine großflächige Fitness-Nutzung aus, Bieter Laren Development in den Obergeschossen an der Langen Straße eine großflächige Hotelnutzung.

Daraufhin wurden zu beiden Konzepten Arbeitsaufträge für eine Weiterentwicklung der Planungen nach Erörterung mit den Fraktionsvorsitzenden aus Sicht der Bauverwaltung erarbeitet und den Bietern zur Verfügung gestellt. In persönlichen Gesprächen wurden diese Vorgaben näher erläutert und beide Bieter nochmals auf die grundsätzlichen stadtplanerischen Leitideen für dieses wichtige innerstädtische Gelände hingewiesen:

Zielstellung der Stadtplanung für die Entwicklung dieses Bereiches ist eine Stärkung des Handels als Leitfunktion der Innenstadt eines Oberzentrums. Das Gelände ist als einzige relevante Potenzialfläche für die Schaffung großflächiger Einzelhandelsangebote in der denkmalgeschützten, kleinteilig strukturierten Innenstadt anzusehen. Die Nutzung dieser Potenziale muss unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange entwickelt werden und sollte aus verkehrsplanerischen Erwägungen möglichst wenig neue Verkehrsbelastungen durch den MIV erzeugen.

Mit der Schaffung einer attraktiven fußläufigen Durchwegung muss ein Ringschluss der Handelslagen erfolgen und damit eine bessere Anbindung der Langen Straße an die 1A-Geschäftslage Hauptwachstraße-Maxplatz-Grüner Markt erreicht werden. Letztlich wird damit auch negativen Entwicklungstendenzen (trading down) der Langen Straße gegengesteuert.

Aus dieser planerischen Zielstellung heraus sollte hinsichtlich der Nutzungskonzepte in den Erd-, Unter- und 1. Obergeschossen der Baukörper an Franz-Ludwig-Straße und Lange Straße zuallererst möglichst großflächiger Einzelhandel etabliert werden, ergänzt durch Gastronomieangebote im Innenbereich. Für die weiteren Obergeschosse sind Büro- und auch Wohnnutzungen anzustreben.

Schließlich wurden beide Bieter durch das von der Sparkasse mit der Verfahrensbetreuung beauftragte Büro Drees & Sommer aufgefordert, bis 15.10.2014 einen entsprechend den Arbeitsaufträgen des Baureferates weiterentwickelten Konzeptstand abzugeben und mit einer Fortschreibung des Kaufpreisangebotes zu hinterlegen.

Diese Planungen werden in der Sitzung des Bau- und Werksenates durch die jeweiligen Bieter vorgestellt.

Die beiden Planungen und ihre Bewertung

Die beiden Planungen sind in der jüngsten bis Redaktionsschluss vorliegenden Fassung diesen Sitzungsunterlagen beigelegt:

Bieter 1: Fokus Development vom 05.06.2014 (Anlage 1)

Bieter 2: Landholding Development AG Dömges + Fischer Generalplanung GmbH vom 15.10.2014 (Anlage 2)

Eine vergleichende textliche Beschreibung beider Planungen findet sich in Anlage 3. Ebenfalls in dieser Anlage 3 hat das Baureferat anhand der grundsätzlichen städtebaulichen Ziele, die im Bau- und Werksenat vom 15.01.2014 bestätigt wurden, eine gegenüberstellende Bewertung beider Bieter erarbeitet.

Die Nutzflächen und Tiefgaragenstellplätze der beiden Bieter sind in Anlage 4 nochmals vergleichend gegenüber gestellt.

Fazit

Zunächst ist festzustellen, dass erstmalig beide Konzepte einen Erhalt der denkmalwerten Gebäude und Strukturen vorsehen und damit aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken mehr ausgesprochen werden dürften.

Des Weiteren sehen die Fokus Development (Bieter 1) und die Landholding Development AG (Bieter 2) in Bezug auf die Einzelhandelsnutzung (inkl. gastronomischer Angebote) nahezu gleiche Flächenanteile (4.200 m² / 5.000 m²) vor.

Im Wesentlichen unterscheiden sich die Konzepte zum einen im Nutzungsbesatz und zum anderen im Maß der baulichen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Areals. So sieht Bieter 1 eine Freizeitnutzung (Fitness ca. 2.800 m²) an der Franz-Ludwig-Straße und Bieter 2 an der Lange Straße eine Hotelnutzung über 4 Geschosse (ca. 4.100 m²) als sonstige Nutzung vor, die vor dem Hintergrund der weiter oben formulierten Zielstellung der Stadtplanung an diesem Standort ein zu hohes Gewicht erhalten, zumal für diese Nutzungen immer wieder geeignete Standorte auch in der Innenstadt zu Verfügung stehen.

In der Gesamtschau generiert Bieter 2 auf dem Grundstück zwischen Lange Straße und Franz-Ludwig-Straße (aus Gründen der Vergleichbarkeit werden die Grundstücke Hellerstraße 11 – 15 ausgenommen) mit ca. 11.030 m² eine deutlich höhere Ausnutzung als Bieter 1, der nach dem Verzicht auf die Einbeziehung der Hellerstraße-Grundstücke in sein Konzept lediglich ca. 8.070 m² Nettoflächen entwickeln will.

Bieter 2 wählt jetzt für den Anschluss an die Franz-Ludwig-Straße eine Passagenlösung (Bauteil B). In diesem Bereich ist eine 4-geschossige Ladennutzung (UG – 2. OG) vorgesehen. Kritisch wird der mittlere Baukörper (Bauteil D) gesehen. Der solitäre Baukörper führt zu einer Zergliederung des zentralen Platzes. Es entsteht zwischen Bauteil A an der Lange Straße und dem mittleren Baukörper (Bauteil D) eine sackgassenartige Verlängerung der Hellerstraße. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird die Bebauung im Innenbereich als zu massiv angesehen, insbesondere das Rückgebäude des Blocks A an der verlängerten Hellerstraße erscheint mit 5 Geschossen als zu hoch, zumal es den nördlich anschließenden öffentlichen Platzraum verschattet.

Bieter 1 sieht eine öffentliche Durchwegung vor, mit der eine Vernetzung des Quartiers mit der übrigen Innenstadt sichergestellt wird. Bei der städtebaulichen Einfügung sind die Schwerpunkte an der Franz-Ludwig-Straße und Lange Straße gesetzt, während sich die Baumassen zum Innenbereich zurücknehmen und die Dimensionen der vorhandenen Bebauung an der Hellerstraße übernehmen. Bei Fokus Development wird nun ebenfalls der Erhalt der denkmalwerten Gebäude (Hellerstraße 11 – 15) sichergestellt. Trotz der Heraustrennung der Gebäude Hellerstraße 11 – 15 aus dem Konzept entsteht eine städtebaulich qualitätvolle Passagenlösung. Die 3-geschossige Freizeitnutzung an der Franz-Ludwig-Straße als Fitnesszentrum ist in Frage zu stellen. In diesem Zusammenhang sind die Potenziale der Handelsnutzung in den Unter- und 1. Obergeschossen der Baufelder an der Lange Straße und der Franz-Ludwig-Straße besser auszuschöpfen. In der vorliegenden Planung wird auf die Möglichkeit einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen verzichtet.

Allerdings hat Bieter 1 im persönlichen Gespräch erklärt, dass eine Finanzierung des Vorhabens nur möglich ist, wenn Gebäude, in denen Verkaufsflächen vorgesehen sind, vom Keller bis zum Dach gewerblich genutzt werden. Aus diesem Grund muss entweder auf Obergeschosse verzichtet werden (daher Flachdächer im Blockinnenbereich) oder es müssen alle Obergeschosse gewerblich genutzt werden (daher Fitnessstudio). Die Integration von Wohnnutzung sei für Bieter 1 finanzierungstechnisch nicht denkbar, eine Überarbeitung der Planungen in Richtung Wohnen sei nicht möglich.

Gemeinsamer Antrag der CSU-Fraktion, der SPD-Fraktion und der Ausschussgemeinschaft BuB

Mit gemeinsamen Schreiben vom 29.09.2014 stellen die CSU-Fraktion, die SPD-Fraktion und Ausschussgemeinschaft BuB den Antrag, bei der nächsten Behandlung des „Quartiers an der Stadtmauer“ im Bau- und Werksrat auch das Konzept, das CSU/SPD/BuB und FDP ausgearbeitet haben, mit vorzustellen (Anlage 4).

Hierbei seien zu berücksichtigen:

- Erhalt und Nutzung aller Denkmäler
- Überwiegende Wohnnutzung (ca. 4.000 m²)
- Gewerbe begrenzt auf Büro ca. 1.500 m² und Einzelhandel ca. 1.800 m²
- Kleinteilige Struktur und möglichst wenig zusätzlicher Individualverkehr

Im Antrag wird auf einen FT-Bericht vom 06.06.2014 verwiesen.

Vorstellung dieses Konzeptes

Aus dem zitierten FT-Bericht wird deutlich, dass sich der Antrag der Fraktionen auf das Konzept der denkmalneu-Gruppe vom Juni 2013 bezieht.

Dieses Konzept war bereits Gegenstand des Bieterverfahrens der Sparkasse. Es ging das Konzept von denkmalneu von folgender Ausrichtung aus:

- kleingliedriger Fachhandel 1.800 m²
- Büros 1.500 m²
- Wohnungen 4.000 m²
- ebenerdige Garage für 100 Stellplätze

Bei der vergleichenden Bewertung der damals im Rahmen des von der Sparkasse durchgeführten Interessenbekundungsverfahrens eingereichten Konzepte wurde dieser Vorschlag bereits im Sommer 2013 durch die Sparkasse ausgeschieden und nicht in die engste Wahl genommen.

Gründe waren insbesondere die Planung „kleingliedriger“ Läden anstelle großflächiger Handelseinheiten, die hohe Anzahl von Stellplätzen, die vollflächige Überbauung des Erdgeschosses und die mangelnde öffentliche Durchwegung.

Weil dieses Konzept bereits im Sommer 2013 ausgeschieden ist, ist es hinsichtlich der Ausarbeitungstiefe in keiner Weise mit den beiden im Auswahlverfahren verbleibenden Konzepten vergleichbar. Zudem ist es der Sparkasse aus formalen Gründen nicht möglich, Anbieter, deren Konzepte im Bieterverfahren bereits ausgeschieden worden sind, nun wieder in die engste Wahl zu nehmen.

Ziele des vorliegenden Antrages

Auch wenn eine detaillierte Befassung mit dem Projekt von denkmalneu nicht möglich ist, so bleiben dennoch die inhaltlichen Zielaussagen des Antrages bestehen:

- Erhalt der Denkmäler
- Wohnnutzung
- Handel und Dienstleistung
- Kleinteilige Struktur
- Begrenzung Individualverkehr

Diese Ziele werden auch vom Baureferat mitgetragen und bilden die Grundlage der vergleichenden Bewertung in Anlage 3.

Erfreulicherweise gehen jetzt beide Projekte vom Erhalt der Denkmäler, Handel, Dienstleistung und Begrenzung des Individualverkehrs aus. Hinsichtlich der Kleinteiligen Struktur zeigen beide Konzepte noch Verbesserungspotenzial. Hinsichtlich des Maßes an Wohnnutzung unterscheiden sich beide Konzepte deutlich.

Empfehlungen

Es ist festzustellen, dass beide Konzepte sich den Zielvorgaben des Beschlusses aus dem Januarbausenat spürbar angenähert haben.

Das Konzept 1 fügt sich in der Abfolge von Baukörpern und Freiräumen harmonischer in das Stadtgefüge ein. Allerdings lehnt der Bieter 1 die Einfügung von Wohnnutzung in den Obergeschossen strikt ab. Die traditionelle europäische Stadt lebt aber von Häusern, bei denen unten Handel und oben Wohnen stattfindet. Der Verzicht auf Wohnnutzung ist stadtstrukturell nicht zielführend. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Bausenat, das Konzept 2 der Sparkasse zur

Weiterverfolgung zu empfehlen. Nachdem das Konzept noch Defizite, insbesondere hinsichtlich der Baukörpergrößen und Baumassen aufweist, ist diese Empfehlung zugleich mit weiteren Überarbeitungsaufträgen verknüpft, wie sie sich aus der Tabelle in Anlage 3 ergeben.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates und die Vorträge der beiden Bieter Fokus Development und Laren Development AG zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat empfiehlt das Vorhaben des Bieters Landholding Development AG zur Weiterverfolgung unter der Maßgabe, dass die im Sitzungsvortrag formulierten städtebaulichdenkmalpflegerischen Vorgaben
 - zu Maß und Art der Nutzung
 - zum Erhalt der Strukturen in situ
 - zur öffentlichen Durchwegung
 - zur Platzausbildung im Innenbereich
 - zur baulichen Gestaltung
 - und zum ruhenden Verkehr
 eingearbeitet werden.
3. Dem Bau- und Werksenat ist über das Ergebnis zu berichten.
4. Der Antrag der CSU-Fraktion, der SPD-Fraktion und der Ausschussgemeinschaft BuB vom 29.09.2014 ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

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:

Anlage 1 a-f:
Planung von Fokus Development vom 05.06.2014

Anlage 2 a-b:
Planung von Landholding Development AG Dömges + Fischer Generalplanung GmbH vom 15.10.2014

Anlage 3:
Tabellarische Auswertung des Baureferates

Anlage 4:

Flächenvergleich

Anlage 5:

Antrag der CSU-, SPD-Fraktion und der Ausschussgemeinschaft BuB vom 29.09.2014

Anlage 6:

Konzept der denkmalneu-Gruppe - Juni 2013

Verteiler: