

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1744-23
Federführend: 23 Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	08.07.2015
		Referent:	Felix Bertram
Glaskontorgelände; Sachstandsbericht			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
28.07.2015	Finanzsenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Die Verwaltung hat in den vergangenen Monaten und Wochen die Vorarbeiten für eine Erschließung und Bebauung des ehemaligen sog. Glaskontorgeländes im Stadtteil Wunderburg in den verschiedensten Bereichen weiter vorangetrieben. Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung über den aktuellen Sachstand und die geplanten weiteren Schritte in den verschiedenen Arbeitsfeldern informieren.

1. Vorschlag, das ehemalige Glaskontorgelände künftig „Ulanenpark“ zu nennen

Im Volksmund und in der Tagesarbeit der Verwaltung wird das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße nach wie vor „Glaskontorgelände“ genannt, da das dieses Gebiet jahrzehntelang prägende Unternehmen dort seinen Sitz hatte. Nicht nur für eine Vermarktung attraktiver Wohnbauflächen ist eine derartige Bezeichnung nicht von Vorteil. So wurde der vom Bürgerverein Wunderburg im Frühjahr unterbreitete Vorschlag, das ehemalige Glaskontorgelände künftig „Ulanenpark“ zu nennen, durch Herrn Oberbürgermeister sehr positiv aufgenommen und zugesagt, diesen Vorschlag gemeinsam vorantreiben und auch im Stadtrat vorstellen zu wollen. Die direkte Nachbarschaft der Ulanenkaserne zum Gebiet und die gesamte Verbindung des Stadtteils Wunderburg mit den Ulanen vermitteln aus Sicht der Beteiligten dem gesamten Areal einen historisch zutreffenden Namen, der als Alleinstellungsmerkmal auch positive Akzente setzen würde.

Daher schlägt die Verwaltung vor, zunächst diese „Gebietsbezeichnung“ künftig zu verwenden und dann nach Möglichkeit im Rahmen der anstehenden Straßenbenennungen durch den zuständigen Kultursenat hierauf zurückzugreifen (vgl. Beschlussvorschläge Nr. II.2 und III.2).

2. Baufeldfreimachung

Die Verwaltung hat die Abbrucharbeiten auf dem früheren Betriebsgelände der Fa. Glaskontor zwischenzeitlich vollständig abschließen können. Aufgefundene Altlastensituationen konnten ohne Probleme bereinigt werden. Die Abbruchkosten liegen mit 800 T € innerhalb des Ansatzes.

Das Ziel, das Baufeld im Bereich der geplanten ersten beiden Bauabschnitte an der Ecke Kapellenstraße/Jägerstraße vollkommen freizumachen, wurde erreicht. Die Größe und die bestehenden Möglichkeiten des Quartiers werden dadurch deutlich.

Der desolate Zustand der vorgefundenen Baukörper wurde im Rahmen der Abbrucharbeiten bestätigt.

3. Interessensbekundungsverfahren für das Eckbaurecht Jägerstraße/Kapellenstraße (Bauabschnitt I)

3.1 Für den Bauplatz an der Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße (= BA I; vgl. Lageplan als Anlage 2), auf dem neben einem neuen Lebensmittelmarkt ein Dienstleistungszentrum und/oder Wohnungen realisiert werden sollen, wurden fünf Vorschläge eingereicht und zwischenzeitlich durch das Baureferat bzw. die Stadtplanung dem Stadtgestaltungsbeirat vorgelegt. Grundlage für die daraufhin durchgeführte Beurteilung des Beirates, dem auch Vertreter der Fraktionen angehören, waren die eingereichten Planunterlagen, die zusammenfassende Stellungnahme der Wirtschaftsförderung sowie eine Auswertung der Kennzahlen der Bewerber. Ferner wurden folgende Kriterien fixiert:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich zu beachten
- Verkaufsflächen sind zum Straßenraum zu orientieren. Lagerflächen sind dort nicht erwünscht.
- Die angebotenen Verkaufsflächen sollen gut teilbar sein, um auch unterschiedliche Nutzungen unterzubringen.
- Gestaltungen der Freiflächen, Lage der Eingänge, Übergang zu benachbarten Nutzungen.
- Angebot Tiefgarage, Lage von Einfahrt und Rampe, Anlieferung.
- Qualität der Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Die eingereichten Vorschläge wurden daraufhin überprüft, ob sie unter Erhaltung des Grundkonzepts weiterentwickelt und optimiert werden können. Auf die in Anlage 1 beigefügten Planunterlagen der verschiedenen Bieter wird verwiesen.

3.2 Der Stadtgestaltungsbeirat stellte auf dieser Grundlage Folgendes fest:

Die Bieter 3 und 4 scheiden aus, weil ihre Gebäudetypologie der Lage des Grundstücks in der Innenstadt grundsätzlich widerspricht. Geschlossene Fronten oder Lagerflächen zur Straße mit Orientierung der Verkaufsflächen zum Innenhof sind städtebaulich fehl am Platz. Sie würden als Fremdkörper im Umfeld wirken.

Bieter 2 schlägt ein sehr differenziertes Angebot an kleinen Läden, Einkaufsmarkt, Fitnessräumen, Praxen, Restaurant und Sparkasse vor, das zusammen mit Tiefgarage und Wohnungen in einem sehr kompakten Baukörper untergebracht wird, dessen Fassaden gewachsene Altstadt vorspielen sollen. Die durchaus erwünschte Kleinteiligkeit der Fassaden kann auf diese rückwärtsgewandte Weise nicht hergestellt werden. Die Vielfalt des Funktionsangebotes, welches weder gewünscht ist noch gefordert war, mit sehr unterschiedlichen Anforderungen an Konstruktion und Infrastruktur des Baus erzeugt einen sehr komplizierten Baukörper, der einen hohen Aufwand an Bau- und Unterhaltskosten erwarten lässt. Es erscheint nicht ratsam, das Projekt weiter zu verfolgen.

Bieter 5 – Das Projekt erhält im EG ein gut teilbares, zugleich differenziertes Angebot an Verkaufsflächen, die sich klar zur Straße positionieren. Im 1. OG werden Räume für unterschiedliche Dienstleistungen angeboten, im 2. OG und im Staffelgeschoss ist eine Mischung unterschiedlich großer Wohnungen vorgeschlagen. Ein Dachgarten auf dem vorstehenden Teil der Verkaufsfläche schirmt vom Parkplatz ab und steigert den Nutzwert des OG. Der Parkplatz ist durch eine begrünte Zone von den benachbarten Nutzungen getrennt. Die Anlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage sind verbesserungsbedürftig. Die sehr lebendige Fassadengestaltung verspricht eine Bereicherung des Quartiers.

Der Stadtgestaltungsbeirat schlägt das Projekt zur Realisierung vor. Es kommt den Anforderungen am nächsten. Die Planung ist erneut vorzulegen.

Bieter 1 – Die Funktionen im EG sind klar gegliedert und getrennt. Durchlässigkeit und Zugänge werden positiv beurteilt. Ob Schaufenster nach zwei Seiten (Straße und Hof) gut gestaltet und dauerhaft von Nutzen sind, weckt Zweifel. Die Tiefgarage liegt nur teilweise unter dem Gebäude, was nicht überzeugt. Die Grundstücksgrenze nach Süden ist überschritten. Das Angebot von Appartements in den Obergeschossen erscheint nicht marktgerecht, würde zu hoher Fluktuation führen und die Bildung von Nachbarschaft verhindern. Die Fassadengestaltung ist beliebig ohne Bezug auf die spezifische Situation. Das Projekt hätte im Fall der Realisierung größeren Optimierungsbedarf.

Abschließend stellte der Stadtgestaltungsbeirat fest, dass bei der Ansiedlung eines Nahversorgers die bestehende Versorgungssituation zu berücksichtigen ist. Die maximalen Verkaufsflächen sollten entweder im Grundbuch, im städtebaulichen Vertrag oder in einem privatrechtlichen Vertrag festgesetzt werden. Grundsätzlich ist die Anordnung eines kleinen Cafés an dem kleinen Platz am Quartierseingang gewünscht. Die Ergänzung des Vollsortimenters (gerne als Rewe City / Verkaufsfläche 700 m²) durch einen Drogeriemarkt wäre aus Sicht des Stadtgestaltungsbeirates wünschenswert.

- 3.3 Vor diesem Hintergrund haben das Stadtplanungsamt und das Immobilienmanagement erste Gespräche mit den Bietern 5 und 1 geführt, mit dem Ziel, einerseits die Planungen den Erwartungen des Gestaltungsbeirates anzunähern und andererseits ein konkretes Nutzungskonzept zu erhalten, auf dessen Grundlage die Eckpunkte eines Grundstücksverkaufes definiert werden können.

Es wird daher um die Ermächtigung gebeten, mit den Bietern 1 und 5 weitergehende und letztendlich abschließende Gespräche zu führen, um nach der Sommerpause einen konkreten Vergabevorschlag für den Bauabschnitt I an der Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße vorlegen zu können (vgl. Beschlussantrag Nr. II.4 und III.3).

4. Wohn- und Gesundheitszentrum mit Praxisräumen an der Erlichstraße (Bauabschnitt II)

Die Verwaltung steht mit der Stadtbau GmbH und der Sozialstiftung in intensiven Abstimmungen hinsichtlich der im beigefügten Lageplan (Anlage 2) als BA II gekennzeichneten Fläche. Auf diesem Grundstück ist derzeit seitens der Beteiligten beabsichtigt, ca. 34 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen, ambulante Wohngemeinschaften, ein Gesundheitszentrum mit Praxisräumen und Therapieangeboten, eine Apotheke sowie eine Tagespflege zu errichten. Ergänzt werden soll das Angebot durch Gemeinschaftsflächen der Mieter im Servicewohnen und ein Quartiersbüro. Angedacht ist ein Betrieb der geplanten Wohnanlage durch die Sozialstiftung Bamberg.

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität dieses Sozialbauvorhabens sicherzustellen, sollte aus Sicht des Baureferates auch diese Planung vom Stadtgestaltungsbeirat in seiner nächsten Sitzung behandelt werden.

Die Gespräche hinsichtlich Planung und Grunderwerb laufen und sollen baldmöglichst – analog zum BA I – zu einem Abschluss gebracht werden.

5. Grundstücksverhandlungen und Bauleitplanung

Mit den verschiedenen Eigentümern wurden und werden weiterhin intensive Gespräche und Verhandlungen geführt. Auf den mündlichen Bericht in der nicht-öffentlichen Sitzung wird verwiesen. Diese Gespräche sind sowohl zeit- als auch personalintensiv, aber aus Sicht der Verwaltung unerlässlich. Die Gespräche und Verhandlungen mit aktuell noch nicht verkaufsbereiten Eigentümern, insbesondere an der Erlichstraße, werden laufend geführt und gestalten sich zunehmend konkreter.

In Folge der Verhandlungsfortschritte ergaben sich schon jetzt notwendige Änderungen an der Bebauungsplankonzeption. Diese sind in das weitere Verfahren einzubeziehen (vgl. Anlage, Lageplan 2). Es handelt sich dabei insbesondere um Änderungen in der Gebäudeanordnung der in zweiter Reihe an der Erlichstraße gelegenen Baurechte und deren Geschossigkeit.

Notwendige Anpassungen aus der aktuell laufenden Abstimmung der Tiefbaumaßnahmen sind ebenfalls bereits eingearbeitet.

Parallel werden auch die Ergebnisse aus den Gesprächen hinsichtlich der Bauabschnitte I und II (vgl. dazu im Sitzungsvortrag oben Ziff. 3 und 4) Stück für Stück in die Bebauungsplankonzeption eingearbeitet.

Die formelle Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens hängt eng mit dem Fortgang der Grundstücksverhandlungen zusammen. Sobald erkennbar ist, dass sich aus diesen Verhandlungen voraussichtlich keine weiteren Auswirkungen auf die B-Planausweisungen ergeben, soll das Bauleitplanverfahren fortgesetzt werden.

6. Erschließung des Geländes mit Straßen und Kanalisation

Die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung wird derzeit durch ein Bamberger Ingenieurbüro geplant. Die technische Herausforderung liegt in der Einbindung des Gebietes in die umgebende Infrastruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Privatgrundstücke entlang der angrenzenden Straßen und den Vorgaben aus der Bauleitplanung.

Die geplanten Gradienten der Erschließung und die Geländehöhe des Erschließungsbereiches werden sich an der Höhe des umgebenden Geländes in der Hedwig- und Erlichstraße orientieren, um insbesondere die abwassertechnische Erschließung sicherstellen zu können. Durch einen Stauraumkanal wird das zukünftig anfallende Abwasser im Gelände zurückgehalten und gedrosselt in das bestehende umgebende Kanalnetz abgeleitet. Der Anschluss wird im Bereich der Einmündung Planstraße A in die Kapellenstraße erfolgen; dort wird ein Pumpwerk vorgesehen.

Nach Festlegung aller erschließungsrelevanten Randbedingungen durch Stadtplanung und Immobilienmanagement kann der Vorentwurf kurzfristig abgeschlossen werden.

Anbei der überarbeitete Vorschlag für einen Sachstandsbericht „Glaskontorgelände“:

7. Gespräche mit dem Bürgerverein Wunderburg e. V.

Die Stadtverwaltung steht in einem regelmäßigen Gesprächskontakt mit dem zuständigen Bürgerverein, um transparent über das Verfahren zu berichten. Zuletzt führte der Oberbürgermeister am 06.05.2015 ein öffentliches Informationsgespräch durch. Dort wurde der gegenwärtige Planungsstand geschildert. Außerdem wurde auch die Unterschriftenliste diskutiert, nachdem sich Gewerbetreibende aus der Wunderburg kritisch zur beabsichtigten Verkaufsfläche im neuen Lebensmittelmarkt geäußert hatten. Einige fürchteten, dass durch eine überdimensionierte Verkaufsfläche eine Existenzbedrohung ausgelöst wird.

Diese Bedenken werden von der Stadtverwaltung ernst genommen. In den künftigen Gesprächen mit dem Investor und Betreiber des geplanten Lebensmittelmarktes soll erreicht werden, dass sich die Verkaufsflächen insbesondere im Bereich „Backwaren“ und „Wurstwaren“ an der Größenordnung orientiert, wie sie gegenwärtig im „Nahkauf“ (früher: Comet) vorhanden sind. Dieser Vorschlag wurde positiv von den Teilnehmern des öffentlichen Informationsgesprächs aufgenommen. Die Stadtverwaltung will darüber hinaus den künftigen Betreiber/Investor motivieren, sich mit den ansässigen Gewerbetreibenden in der Wunderburg in Verbindung zu setzen, um mögliche Kooperationen auszuloten.

8. Zusammenfassung

Erstes großes Ziel ist die möglichst rasche Realisierung der Bauabschnitte I und II. Dazu werden die Grunderwerbsverhandlungen nochmals forciert (vgl. oben und Beschlussantrag) und das Bebauungsplanverfahren entsprechend fortgeführt.

Die Zuschlagsentscheidung für einen Bieter aus dem laufenden Interessenbekundungsverfahren soll mit einem Vorschlag nach der Sommerpause vorbereitet werden. Die entsprechende Vorlage wird durch die Verwaltung erstellt und dem Bau- und Werksenat sowie dem Finanzsenat vorgelegt.

II. Gemeinsamer Beschlussvorschlag für den Finanzsenat und dem Bau- und Werksenat:

1. Der Finanzsenat und der Bau- und Werksenat nehmen den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Finanzsenat und der Bau- und Werksenat billigen die Bezeichnung „Ulanenpark“ als Bezeichnung für das künftige Bauquartier zwischen Kapellenstraße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße. Dem Kultursenat wird empfohlen bei den anstehenden Straßennennungen auf diesen Bezug zurück zu greifen.
3. Der Finanzsenat und der Bau- und Werksenat billigen die am Planungskonzept bisher vorgenommenen Änderungen. Diese sind in das weitere Verfahren einzubringen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Verhandlungen mit den Bietern 1 und 5 zum Abschluss zu bringen und nach der Sommerpause einen konkreten Vergabevorschlag für den Bauabschnitt I an der Ecke Jägerstraße/Kapellenstraße vorzulegen. Ebenfalls wird die Verwaltung ermächtigt, die Gespräche mit der Stadtbau GmbH Bamberg sowie der Sozialstiftung Bamberg hinsichtlich des Bauabschnittes II fortzuführen und einen Vorschlag hinsichtlich der Planung dem Senat ebenfalls nach der Sommerpause vorzulegen.

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:

Anlagen:

Pläne (Bieter 1-5)
Lageplan

Verteiler:

Amt 20 – Beschlüsse
Referat 6
Amt 61
Amt 10, Wifö