

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2015/1807-R1	
Federführend: Referat 1	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 03.09.2015 Referent: Hinterstein Christian	
Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Erwerb der Konversionsliegenschaften		
Sachstandsbericht		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.09.2015	Konversionssenat	Kenntnisnahme

I. Sitzungsvortrag:

1. Anknüpfend an die bisherige Berichterstattung soll mit diesem Sitzungsvortrag die Berichterstattung aufgliedert in die Teilbereiche:
 - a) Sonderlandeplatz
 - b) Pines-Housing-Area
 - c) High School
 - d) Golfplatz
 - e) MUNA / Schießplatz

weiter fortgesetzt werden.

Aufgrund der seitens des Freistaates Bayern an die Stadt Bamberg herangetragenen Bitte, der Einrichtung eines sogenannten Aufnahme- und Rückführungszentrums für bis zu 1.500 Menschen in Bamberg zuzustimmen, konnte zwischen der Stadt Bamberg und dem Freistaat Bayern die am 14.08.2015 abgestimmte und durch Vertreter des Freistaates Bayern unterzeichnete sowie am 20.08.2015 im Feriensenat vorgestellte „Gemeinsame Erklärung des Freistaates Bayern und der Stadt Bamberg zur Einrichtung einer Ankunfts- und Rückführungseinrichtung für Asylbewerber vom Balkan auf dem Konversionsgelände in Bamberg“ getroffen werden.

Im Hinblick auf den Stadtratsbeschluss vom 28.03.2012 zum Ankauf des gesamten Geländes durch die Stadt Bamberg von der BImA konnten in den Verhandlungen mit dem Freistaat, an welchem am 14.08.2015 auch das für die Sparte Verkauf zuständige Vorstandsmitglied der BImA, Herr Axel Kunze, teilnahm, wesentliche Beschleunigungsmaßnahmen gemeinsam vereinbart werden.

Die Fläche der ehemaligen Pines-Housing-Area soll durch die Stadtbau GmbH Bamberg bereits zum 30.09.2015 von der BImA erworben werden. Die restliche Fläche soll durch die Stadt Bamberg von der BImA nunmehr bis zum 31.01.2016 erworben werden. Unter Erwerb ist dabei der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages durch die Stadt Bamberg und die BImA zu verstehen. Ggf. müsste von Seiten der BImA die Kaufverträge noch durch die Gremien des Deutschen Bundestages bzw. des Bundesrates genehmigt werden. Bei einer Kaufvertragssumme von über 5 Millionen Euro ist seitens der BImA der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages zu beteiligen, sprich ist der Vertrag

zur Genehmigung vorzulegen. Ab einer Kaufvertragssumme von 15 Millionen Euro ist zusätzlich noch der Finanzausschuss des Bundesrates zu beteiligen.

Wird dieser Zeitplan umgesetzt, konnte eine sehr erhebliche Beschleunigung des Prozesses erreicht werden. Die bisherige Position der Stadt Bamberg sah einen Vertragsabschluss für das Kerngelände bis zum 31.05.2016 vor. Die bislang durch die BImA vorgelegten Zeitpläne, auf Basis der Behandlung von Fragen der Altlastenerkundung, sahen Erkundungszeiträume bis in das Jahr 2018 und damit einen möglichen Vertragsschluss erst Anfang des Jahres 2019 vor.

2. Sonderlandeplatz

Der vorliegende Kaufvertragsentwurf wurde durch die Verwaltung zwischenzeitlich weiter geprüft. Eine abschließende Einigung über einen möglichen Kaufpreis konnte dabei noch nicht abschließend erzielt werden. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Anwendung der sog. Verbilligungsgrundsätze - und damit eine mögliche Reduzierung des Kaufpreises um bis zu 250.000 Euro. Diesbezüglich wurden mittlerweile die Argumente der Stadt Bamberg dem Vorstand der BImA vorgelegt. Es wurde zugesagt, dass von dort eine weitere Prüfung erfolgt. Eine abschließende Entscheidung liegt damit nicht vor. Eine verbindliche Aussage, wann mit dem endgültigen Abschluss der Verhandlungen und dem Abschluss eines Kaufvertrages zu rechnen ist, kann daher aktuell nicht getroffen werden.

3. Pines-Housing-Area

Aufgrund der neu formulierten Übereinkunft mit BImA ist ein Kaufvertragsabschluss nunmehr bis zum 30.09.2015 vorgesehen. Der neue Zeitplan wurde mit dem Wertgutachter GLS ImmoWert GmbH, Nürnberg, am 27.08.2015 abgestimmt. Der Wertgutachter wird bis Mitte September eine erste Wertindikation vornehmen. Die BImA wird einen Kaufvertragsentwurf der Stadt zur Prüfung übersenden. Dieser liegt mittlerweile zur Prüfung vor.

Mit dem vorgezogenen Erwerb der Teilfläche der ehemaligen Pines-Housing-Area sowie einer möglichst raschen Aktivierung der ehemaligen US-Wohnungen für den lokalen Wohnungsmarkt soll ein wichtiges Signal durch Stadt und Stadtbau GmbH gesetzt werden, die Beschleunigung des Prozesses bevorzugt für Mietwohnungssuchende nutzen zu wollen.

Formuliertes Ziel der Stadtbau GmbH ist es, die ersten drei Häuserblöcke Ecke Zollnerstraße / Hauptsmoorstraße bereits zum 01.02.2016 in die Vermietung zu bringen. Um dieses Ziel erreichen zu können, war zunächst eine Entscheidung über den möglichen Sanierungsstandard sowie über einen Zeitplan zu treffen. In der Sitzung des Aufsichtsrates der Stadtbau GmbH am 10.09.2015 wurde ein Sanierungs- und Zeitplan beschlossen.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates der Stadtbau GmbH, vorgesehen für den 28.09.2015, soll über den Ankauf, auf Basis des dann voraussichtlich vorliegenden endgültigen Wertermittlungsergebnisses sowie des geprüften Kaufvertrages entschieden werden. Es handelt sich dabei um ein sehr ehrgeiziges, nach Auffassung der Verwaltung, auf Grundlage der äußerst intensiven Abstimmungen aller Beteiligten, aber erreichbares Ziel.

4. High School

Parallel zum Ankauf der Teilfläche der ehemaligen Pines-Housing-Area werden in den Verhandlungen zwischen Stadt und BImA, unter Einbeziehung der Ergebnisse des Wertgutachters, die Ankaufverhandlungen für die Teilfläche der ehemaligen US-High School weiter verfolgt. Angesichts der Notwendigkeit, zunächst die Teilfläche der ehemaligen Pines-Housing-Area hinsichtlich des Kaufpreises abschließend mit BImA zu verhandeln sowie den endgültigen Kaufvertragsinhalt zu vereinbaren, wurde zwischen BImA und Stadt verabredet, unmittelbar nach dem Abschluss des Kaufvertrages „Pines-Housing-Area“ die Verhandlungen über den vorgezogenen Ankauf der ehemaligen High School weiter zu führen. Auch diese Schritte können daher aufgrund des vorliegenden Zeitplanes voraussichtlich sehr zeitnah erfolgen.

5. Golfplatz

Hierzu wird auf den gesonderten Bericht in der Sitzung des Konversionssenates am 22.09.2015 verwiesen.

6. MUNA / Schießplatz

Hauptziel ist hierbei zunächst die Fortsetzung des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Hierzu soll es eine Sitzung des Konversionssenates am 28.10.2015 geben, welche sich insbesondere mit dem Ergebnis der bislang ausgelösten Gutachten sowie der bauleitplanerischen Verfahrensfortsetzung gemäß BauGB befassen soll. In diesem Zuge ist darüber zu befinden, welcher Ankaufszeitplan für diese Flächen sinnvoll erscheint.

Im Hinblick auf einen möglichen Neustandort für die Bamberger JVA kann berichtet werden, dass seitens des Freistaates Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt, Bodenuntersuchungen der angebotenen Fläche vorgenommen werden. Ergebnisse liegen der Stadt Bamberg derzeit noch nicht vor. Die Verwaltung wird weiter berichten.

7. Ankauf des sogenannten „Kerngeländes“ zum 31.01.2016

Aufgrund der gemeinsamen Erklärung vom 14.08.2015 konnte, wie im Feriensenat am 20.08.2015 berichtet, eine Verständigung mit Freistaat Bayern und BImA dahingehend erzielt werden, dass das Gelände bis zum 31.01.2016 mit notariellem Kaufvertrag durch die Stadt Bamberg von der BImA erworben werden soll.

Im Jour fixe mit BImA und Wertgutachter am 27.08.2015 wurde auf dieser Basis durch das Büro Drees & Sommer ein überarbeiteter Zeitplan vorgestellt. Um dieses ehrgeizige Ziel schaffen zu können, müssen die Flächen sowie die Grunddaten zum Gebäudebestand bis etwa Anfang Oktober 2015 vorliegen. Ergebnisse der durch BImA beauftragten Phase I der Altlastenuntersuchung (historische Recherche) müssen parallel in die Daten zur Gebäudeerhebung mit eingearbeitet werden. Aus heutiger Sicht erscheint es bei dem angesetzten Zeitplan nicht möglich, die Altlastenphasen II oder III auszulösen oder umzusetzen, da diese in aller Regel sehr zeitintensiv ausfallen. In Einzelfällen muss hierüber aber noch gesondert entschieden werden. Für den vorgesehenen Kaufvertrag bedeutet dies, dass zwischen Stadt und BImA besondere Regelungen zum Umgang mit Altlasten auf den Flächen formuliert werden müssen, da der sonst vorgesehene Untersuchungsumfang aufgrund des engen Zeitfensters nicht eins zu eins umgesetzt werden kann.

Der Wertgutachter wird seine Arbeit so planen, dass eine erste Wertindikation voraussichtlich Ende November 2015 vorliegt. Mit der BImA wurde vereinbart, dass ein erster Kaufvertragsentwurf Anfang Oktober übersandt werden soll. Eine Einigung über ein Wertgutachten sowie den wesentlichen Inhalt des Kaufvertrages soll sodann bis spätestens Mitte Januar 2016 erfolgen. Eine Behandlung in den kommunalen Gremien ist dann für Ende Januar 2016 vorgesehen. Ein notarieller Kaufvertragsabschluss wäre dann Ende Januar 2016 möglich. Die aus Bundessicht ggf. erforderlich werdenden Gremienbehandlungen von Haushaltsausschuss Bundestag sowie Finanzausschuss Bundesrat müssten dann zeitlich nachgelagert erfolgen. Der notarielle Kaufvertrag würde dabei unter dem Vorbehalt der Nachgenehmigung geschlossen werden.

Es handelt sich bei der Vorgehensweise auf Basis der gemeinsamen Erklärung vom 14.08.2015 vorgesehenen Vorgehensweise um eine sehr erhebliche Beschleunigung der bisherigen Verhandlungen mit BImA zum Erwerb der gesamten Konversionsliegenschaft. Angesichts der enormen Flächen sowie der zahlreichen baulichen Anlagen und durch US genutzten Flächen bedeutet dies aber im Detail eine immense Herausforderung für die Erfassung des Bestandes und eine Bewertung durch den Wertgutachter. Bei Konzentration aller Kräfte auf den raschen Fortgang des Verfahrens erscheint dies aus heutiger Bewertung jedoch möglich.

II. Beschlussvorschlag:

Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.

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:

Verteiler: