

|  |  |
|--|--|
| <b>Sitzungsvorlage</b>   | <b>Vorlage- Nr:</b> VO/2016/0220-R6                          |
| Federführend:<br>Referat 6   | Status: öffentlich   |
| Beteiligt:   | Aktenzeichen:<br>Datum: 19.04.2016<br>Referent: Beese Thomas |
| <b>Neubau der "Mensa-Innenstadt" der Universität Bamberg in der Austraße<br/>Bericht über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes</b> |  |
| Beratungsfolge:  |  |
| Datum  | Gremium  |
| 04.05.2016   | Bau- und Werksenat   |
|  | Zuständigkeit  |
|  | Kenntnisnahme  |

## I. Sitzungsvortrag:

### Vorgang

Mit der Entscheidung für die Wiedererrichtung der Universität Bamberg vor rund 40 Jahren ging von vornherein auch die Überlegung einher, durch die Nutzung innerstädtischer Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung des Stadtdenkmals Bamberg zu leisten und durch das studentische Leben zugleich die Innenstadt zu beleben.

Diese Zielsetzung hat die Wiedergründung der Universität Bamberg voll und ganz erfüllt.

Von vornherein war klar, dass eine innerstädtische Universität auch eine Mensa benötigt. Diese wurde im bzw. hinter dem Haus Ausstraße 37, dem sogenannten Haus zum Schwan, verwirklicht.

Hierzu wurde 1978 das Haus zum Schwan vollständig entkernt. Auch die Giebelfassade in Richtung Norden, die ursprünglich eine fensterlose Brandwand gewesen war, wurde neu gestaltet und mit Fenstern ausgestattet.

Die rückwärtigen Seitenflügel aus dem 19. Jahrhundert wurden abgebrochen. Stattdessen entstand nach den Plänen des Landbauamtes das neue Mensagebäude, welches städtebaulich im Wesentlichen der Grundidee einer untergeordneten Scheune folgte.

Dieses Gebäude hat sich nach rund 30 Jahren intensiver Nutzung als generalsanierungsbedürftig erwiesen. Dies betrifft insbesondere die gesamte Haus- und Küchentechnik.

Vor diesem Hintergrund kam es in den letzten Jahren zu intensiven Gesprächen zwischen dem Studentenwerk, der Universität, dem Wissenschaftsministerium, dem Finanzministerium und der staatlichen Bauverwaltung hinsichtlich der zentralen Frage, ob die „Mensa-Innenstadt“ generalsaniert oder gleich neu errichtet werden solle.

Hierbei hat sich im vergangenen Jahr der Konsens zwischen den Staatsbehörden herauskristallisiert, dass eine Neuerrichtung möglich ist und erfolgen soll, wenn es gelingt, die sogenannte „Haushaltsunterlage

Bau“ im Herbst 2016 in den Finanzausschuss des Bayerischen Landtages einzubringen. Hieraus erklärt sich die Zeitachse des genannten Projektes.

Der zentrale Vorteil eines Neubaus gegenüber einer Generalsanierung besteht darin, dass die Mensa im Zuge dieser Maßnahme dem Wachstum der Studierenden Zahlen in den letzten 35 Jahren ein Stück weit angepasst werden kann.

So geht das Projekt des Neubaus davon aus, dass täglich statt bislang 700 Mahlzeiten künftig 1200 Mahlzeiten ausgereicht werden sollen.

Diese Prämissen stellen den Ausgangspunkt für das Hochbau-Realisierungsvorhaben des Freistaates Bayern dar.

## **Realisierungswettbewerb**

Um für die anspruchsvolle Bauaufgabe im Herzen des Stadtdenkmals die bestmögliche Lösung zu finden, hat sich der Freistaat Bayern entschlossen, einen Realisierungswettbewerb auszuloben.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in der Auslobung zentral wie folgt beschrieben:

„Die Planungsaufgabe umfasst die denkmalgerechte Sanierung des sogenannten „Schwanenhauses“ (Austraße 37) sowie die grundlegenden Neuplanungen der sonstigen, für den Mensabetrieb erforderlichen Baukörper. Dabei ist von einer künftigen Kapazität von ca. 1200 Essen zur Mittagsversorgung, bei einem geplanten maximal vierfachen Wechsel auszugehen, dies entspricht etwa 300 Sitzplätzen. Gesamtfläche der Mensa inklusive Cafeteria-Bereich umfasst rund 1280 Quadratmeter. Dabei entfallen ca. 85 Quadratmeter auf die Cafeteria <...>.

Ziel der Wettbewerbsaufgabe ist eine, auf hohem gastronomischem Niveau wirtschaftlich und nachhaltig betreibbare Mensa, die sich gestalterisch reflektiert in das denkmalgeschützte Altstadtensemble der Stadt Bamberg einfügt. Dabei soll unter möglichst optimaler Ausnutzung des Planungs- und Baurechts eine zukunftsorientierte Versorgung der Studierenden gewährleistet werden. <...>“

In einem vorgeschalteten qualifizierten Auswahlverfahren nach VOF wurden durch ein Auswahlgremium und anschließenden Losentscheid zwölf Büros zur Teilnahme ausgewählt. Alle zwölf Büros haben am Ende Wettbewerbsarbeiten eingereicht.

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden durch das Architekturbüro Peter W. Kleindienst aus Nürnberg vorgeprüft.

Das Preisgericht ist am 05.04.2016 in den Räumen des staatlichen Bauamtes Bamberg zusammengetreten. Das Preisgericht bestand aus sechs Fachpreisrichtern und fünf Sachpreisrichtern.

## **Das Wettbewerbsergebnis**

Das Preisgericht hat aus den eingegangenen zwölf Entwürfen vier in die engere Wahl genommen. Von diesen vier Arbeiten erhielt einer einen Ankauf, die anderen drei Arbeiten wurden mit den ersten drei Preisen bedacht.

Der Präsident der Universität, der erste Preisträger und der Baureferent werden das Wettbewerbsergebnis in der Sitzung des Bau- und Werksrates vorstellen.

Den dritten Preis hat das Büro Gildehaus Partner Architekten aus Weimar gewonnen.

Den zweiten Preis hat das Büro MGF Architekten GmbH aus Stuttgart gewonnen.

Den ersten Preis hat das Büro Peck Daam Architekten GmbH aus München gewonnen.

Die Würdigung des Entwurfes des ersten Preises durch das Preisgericht ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Der Entwurf des ersten Preisträgers ist den weiteren Anlagen zu entnehmen.

Das Preisgericht hat sein Votum mit folgenden Empfehlungen verknüpft:

„Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober einstimmig, den Verfasser der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit auf der Grundlage seines Wettbewerbsentwurfs unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts mit der weiteren Bearbeitung zu beauftragen.

Preisgerichtsempfehlung für den ersten Preis: „Darüber hinaus ist die Gebäudehöhe kritisch zu hinterfragen und auf das absolute Minimum zu reduzieren.““

Alle Wettbewerbsarbeiten sind vom 06.04.2016 bis 13.04.2016 im Staatlichen Bauamt Bamberg öffentlich ausgestellt worden. Für die Mitglieder des Bausenats, das Zentrum Welterbe und die Heimatpflege hat das Staatliche Bauamt zusätzlich zu einem individuellen Ausstellungsbesuch mit Erläuterungen für den 13.04.2016 eingeladen gehabt.

### **Weiteres Vorgehen**

Das Staatliche Bauamt Bamberg wird nunmehr das VOF-Verfahren weiter führen. Erst nach Abschluss des VOF-Verfahrens wird verbindlich feststehen, welcher Entwurf vom Freistaat Bayern tatsächlich zur Ausführung weiter verfolgt werden wird.

Städtebaulich stand der Wettbewerb von vornherein unter der Herausforderung, dass die Stadt Bamberg im Zuge der Verwirklichung der Teilbibliothek der Universität am Heumarkt den Bebauungsplan Nr. 109 b aufgestellt hatte. Dieser umgreift mit seinem Geltungsbereich wesentliche Teile des innerstädtischen Universitätsstandortes zwischen Kapuzinerstraße und Austraße. Dieser Bebauungsplan hat die seinerzeit bereits bestehende Mensa in der Austraße 37 in ihrer Bestandsgeometrie festgesetzt. Eine strikte Einhaltung dieses Bebauungsplanes als Vorgabe im Wettbewerb hätte dazu geführt, dass eine leistungsfähigere Mensa, als sie heute besteht, schwerlich hätte entworfen werden können. Vor diesem Hintergrund war der Umgang mit dem Planungsrecht in der Auslobung wie folgt formuliert worden: „Die Baugrenze zum südlichen Nachbargrundstück Flurnummer 601 ist einzuhalten. Die dort heute bestehende Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Das Nachbarrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Von der Baugrenze nach Norden darf abgewichen werden, soweit ein angemessener städtebaulicher Abstand zum Bestandsgebäude im Norden eingehalten wird und der verbleibende Freiraum für seine öffentliche Funktion und die Erschließungsaufgaben hinreichend groß bleiben. Die Dachlandschaft muss sich in das Weltkulturerbe einfügen. Von der Festsetzung des Bebauungsplanes (Satteldach) darf abgewichen werden. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem architektonischen Gesamtkonzept. Die Trafostation als Festsetzung ist hinfällig.“

Nachdem das Spannungsfeld zum Planungsrecht und zum Bauordnungsrecht auch im Kolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmern am 18.01.2016 nochmals eine Rolle gespielt hatte, wurde das Verhältnis zum Bebauungsplan im Kolloquiumsprotokoll wie folgt hinsichtlich der Traufhöhe zur südlichen Grundstücksgrenze und hinsichtlich des dort heute vorhandenen kleinen Innenhofes innerhalb der Mensa wie folgt präzisiert:

„Der kleine Innenhof muss nicht mehr nachgewiesen werden und kann überbaut werden.

Eine zweigeschossige Grenzbebauung im Süden bis zum Gesims Oberkante Decke erstes OG (ca. 7,70 m) Schwanenhaus ist denkbar, wobei die Höhe des höheren Fürstes nicht überschritten werden darf. <...> Hinsichtlich dieser zwei Aussagen muss der Bebauungsplan nicht eingehalten werden.“

Auch wenn die beiden vorangehend aufgeführten Zitate nicht unbedingt als selbsterklärend zu betrachten sein dürften, so wird jedenfalls deutlich, dass der Bebauungsplan zum einen eine nachbarrechtliche Dimension hat und zum anderen eine generell städtebauliche Dimension.

Hinsichtlich der Nachbarsituation wird es daher erforderlich sein, dass sich der Freistaat Bayern rasch und intensiv mit den Eigentümern des Nachbaranwesens Austraße 35 unterhält, um nur eine solche Planung in Richtung Realisierung weiter zu verfolgen, welche die Zustimmung der Nachbarn findet.

Hinsichtlich der generellen städtebaulichen Rahmenbedingungen, die der Bebauungsplan setzt, so hat die Stadt Bamberg, die als Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten gewesen ist, in der Preisrichtervorbesprechung und im Kolloquium klar gemacht, dass das weitere städtebauliche Umgehen

mit dem bestehenden Bebauungsplan letztendlich vom zu realisierenden Wettbewerbsentwurf abhängig gemacht werden muss. Ob der nach Abschluss des VOF-Verfahrens zur Weiterplanung ausstehende Entwurf über Befreiung oder über Bebauungsplanverfahren oder vielleicht auch über Bebauungsplanteilhebungungsverfahren am rechtssichersten, aber auch am zügigsten realisiert werden kann, muss in den nächsten Wochen erörtert und entschieden werden.

In jedem Falle ist es so, dass der Freistaat Bayern das Architekturbüro, welches letztendlich beauftragt werden wird, zügig mit der Erstellung der „Haushaltsunterlage Bau“ beauftragen wird und parallel mit der Planung der Bauantragsunterlagen im Hinblick auf das „Zustimmungsverfahren“ nach Bayerischer Bauordnung. Die antragsgegenständliche Planung aus dem Zustimmungsverfahren wird im Rahmen der Anhörung nach Art. 53 der Bayerischen Bauordnung in jedem Falle auf der Tagesordnung einer Bau- und Werkssenatssitzung stehen. Wenn und soweit ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werden wird, wird dieses zusätzlich – und dann relativ bald – auf der Tagesordnung des Bau- und Werkssenates stehen.

## II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag des Baureferates zur Kenntnis.

## 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:

**Anlage 1:** Würdigung des Entwurfs des ersten Preisträgers durch das Preisgericht

**Anlage 2:** Entwurf des ersten Preisträgers

## Verteiler: