

Fraktion  
Grünes Bamberg  
Grüner Markt 7  
96047 Bamberg

**Ihr Ansprechpartner:  
Matthias Bauer**

Immobilienmanagement  
Michelsberg 10  
96049 Bamberg  
Telefon (0951) 87-2310  
Telefax (0951) 87-2309  
E-Mail:  
immobilienmanagement  
@stadt.bamberg.de

oberbuergermeister@  
stadt.bamberg.de  
www.bamberg.de

13.12.2023

## **Sachstandsbericht Gebäudeverfall Lagarde-Kaserne / Wertminderung**

Zu Ihrer Anfrage vom 14.03.2023 und zur Ortsbegehung am 19.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.a. Anfrage hatten Sie um Auskunft über verschiedene Aspekte bezüglich der noch im Eigentum der Stadt Bamberg verbliebenen Bestandsgebäude auf dem Lagarde-Campus gebeten. Nach eingehender Diskussion im Rahmen der Ortsbegehung des Geländes am 19.07.2023 durch den Konversionssenat kamen wir überein, dass die im Raum stehenden Fragen nochmals schriftlich beantwortet werden. Unter Berücksichtigung der Beschlüsse aus der kombinierten Sitzung des Finanz- und des Konversions- und Sicherheitssenats am 24.10.2023 kann Folgendes mitgeteilt werden:

Im Rahmen der Kaufpreisfindung für das Areal war von vorneherein klar, dass für sämtliche Gebäude enorme Sanierungs- und Instandsetzungskosten anfallen werden. Beim Großteil der Gebäude wurde daher schon damals davon ausgegangen, dass die Sanierungskosten den Gebäudewert deutlich übersteigen werden. Vielfach musste sogar ein „negativer Ertragswert“ kaufpreismindernd angesetzt werden. Deshalb entfielen aus dem Gesamtkaufpreis der Liegenschaft trotz der großen Anzahl an Gebäuden nur rd. 1/3 auf den Wert der Bestandsgebäude, für die die Möglichkeit einer Nachfolgenutzung

anzunehmen war oder die – wie z.B. die Reithalle, Gebäude 7110 – aufgrund ihrer Klassifizierung als Einzeldenkmal zu erhalten waren. Gut zwei Drittel dieses Substanzwertes wurde Gebäuden zugeschrieben, die bereits veräußert sind und im Rahmen deren Verwertung der Gebäudewert auch Berücksichtigung fand (z.B. das ehem. US-Hauptquartier, Gebäude 7089, jetzt Teil des Justizzentrums).

Aus den Erfahrungen der letzten Jahre heraus muss konstatiert werden, dass selbst für die Gebäude, die noch einer Nachnutzung zugeführt werden sollen, keine Bestandswerte mehr angesetzt werden können. Neben den mittlerweile stark angestiegenen Baupreisen ist dies vor allem darauf zurückzuführen, dass der bauliche Zustand z.B. der Bestandsdecken sehr viel schlechter war und ist, als ursprünglich im Rahmen der Wertermittlung im Jahr 2016 angenommen. Die Verzögerungen beim Bau des Digitalen Gründerzentrums oder die im Rahmen der Vorplanungen für den Umbau der „Bank of America“ für eine Kinderbetreuungseinrichtung veranschlagten Umbaukosten sprechen eine deutliche Sprache (vgl. auch unten).

Zu den einzelnen noch in städtischem Besitz befindlichen Bestandsgebäuden ist anzumerken:

- Gebäude 7104 (Lagarde 14): Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 328 C sieht dort eine Kinderbetreuungseinrichtung vor. Nachdem bis zum Sommer 2023 noch davon ausgegangen werden konnte, dass eine solche Einrichtung auf dem Teilbereich „Lagarde 5“ (inklusive der Gebäude 7117 und 7118) entstehen wird, wurde bisher kein gesondertes Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Gebäude 7104 ist zwar als Einzeldenkmal klassifiziert, besteht im Übrigen aber schon seit Übernahme von der BIMA nur aus der Gebäudehülle. Gemäß Beschluss der o.a. kombinierten Senatssitzung am 24.10.2023 wird die Verwaltung demnächst ein Interessenbekundungsverfahren mit der Zielrichtung „Kinderbetreuungseinrichtung“ durchführen.
- Gebäude 7110 (Reithalle): Das Gebäude steht seit Übernahme von der BIMA leer. Ein Gebäudewert war wegen der Denkmaleigenschaft nur in geringem Umfang vorhanden, Schäden sind durch den Leerstand nicht entstanden. Derzeit erarbeitet die Stadtbau GmbH bekanntlich ein Nutzungskonzept.
- Gebäude 7111 (ehem. Kindergarten): Das Gebäude steht seit Übernahme von der BIMA leer. Das Gebäude ist zwar nicht als Denkmal klassifiziert, soll aber wegen des räumlichen und optischen Zusammenhangs mit der denkmalgeschützten Reithalle erhalten bleiben. Ein Gebäudewert war schon seinerzeit praktisch nicht vorhanden. Schäden durch den Leerstand sind nicht entstanden. Im Übrigen gelten die o.a. Anmerkungen zu den Sanierungskosten entsprechend. Gemäß Beschluss der o.a. kombinierten Senatssitzung am 24.10.2023 wird die Verwaltung demnächst ein Interessenbekundungsverfahren mit der Zielrichtung „vorwiegend kulturelle Nutzung“ durchführen.

- Gebäude 7114 (Weißenburgstr. 12): Das Gebäude wird als städtisches Dienstgebäude (Stadtplanungsamt, Sachgebiet Konversion) genutzt.
- Gebäude 7116 (Posthalle): Eine Nachfolgenutzung der Posthalle ist noch nicht in Sicht. Ein Gebäudewert des einfachen Zweckbaus war und ist nicht vorhanden. Schäden sind nicht entstanden. Die Posthalle wird allerdings schon seit Übernahme von der BIMA als Lagerfläche genutzt (Ukraine-Hilfe, Stadtwerke, Kulturschaffende etc.).
- Gebäude 7117 und 7118 (ehem. „Bank of America“ und „Schmiede“, Lagarde 5): Beiden Gebäuden ist keine Denkmaleigenschaft zugeschrieben, ihr Erhalt entspringt dem Gedanken, möglichst viele der Backsteinfassaden im Gesamtgebiet zu erhalten. Auch Ihnen wurde beim Kauf von der BIMA nur ein geringer Wert beigemessen, da beide Gebäude für eine neue Nutzung entkernt und von Grund auf neu geplant werden müssen. Wie oben bereits erwähnt hat sich im Rahmen der Vorplanungen zum Umbau als Kinderbetreuungseinrichtung herausgestellt, dass alleine durch die notwendige Deckensanierung jeder theoretisch noch vorhandene Gebäudewert bei weitem mehr als aufgebraucht würde. Gemäß Beschluss der o.a. kombinierten Senatssitzung am 24.10.2023 wird die Verwaltung demnächst ein Interessenbekundungsverfahren mit der Zielrichtung „Kinderbetreuungseinrichtung“ durchführen.
- Gebäude 7119 (ehem. „Staple-Theatre“, Lagarde 6): Der östliche Anbau (ehem. Kino) wurde entsprechend des Rahmenplans Lagarde abgebrochen. Ein Gebäudewert war von Anfang an nicht vorhanden. Schäden durch den Leerstand sind nicht entstanden. Das Gebäude steht seit Übernahme von der BIMA bis auf wenige temporäre Zwischennutzungen als Lagerfläche leer. Da das Gebäude erhalten werden soll und zukünftig dort eine gastronomische Nutzung als Teil der Gestaltung des Willy-Brandt-Platzes angedacht ist, wird bis zum Beginn eines Interessenbekundungsverfahrens für den Teilbereich Lagarde 6 keine weitere nachhaltige Verwertung stattfinden. Derzeit wird geprüft, ob im Zuge der gastronomischen Nutzung die private „Sammlung Weiß“ dort integriert werden kann.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass an den sämtlichen noch nicht veräußerten Bestandsgebäuden durch den Leerstand keine nennenswerten Schäden entstanden sind. Somit ist auch keine Wertminderung – soweit ein Wert überhaupt anzusetzen war – eingetreten. Die Bestandsgebäude werden durch das vor Ort ansässige Sachgebiet Konversion des Stadtplanungsamtes überwacht. Ggf. informiert dieses bei Auffälligkeiten das für den Bauunterhalt zuständige Immobilienmanagement.

Abschließend weise ich darauf hin, dass sämtliche Informationen vertraulich zu behandeln und nicht für die Öffentlichkeit bestimmt sind.

Ich gehe davon aus, dass Ihre Anfrage hiermit geschäftsordnungsmäßig behandelt ist.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Starke  
Oberbürgermeister