

Stadt Bamberg Konversion der US-Kasernenflächen

ULI Germany Technical Assistance Panel

November 2015



Foto: BAMBERG Tourismus & Kongress Service



Über das Urban Land Institute

Das Urban Land Institute (ULI) ist eine globale, mitgliedergeführte Forschungs- und Bildungsorganisation (NPO) mit über 37.000 Mitgliedern, die sich dem offenen Austausch von Fragen zur nachhaltigen Entwicklung und Nutzung urbaner Räume sowie zu branchendeckenden Themen der Immobilienwirtschaft widmet. Ziel ist es, gemeinsam mit der öffentlichen Hand sowie der privaten Wirtschaft durch ungefilterten Dialog die Lebensqualität in den Städten und die wirtschaftliche Situation sowie die Innovationskraft von Kommunen stetig weiter zu verbessern. Seit über 75 Jahren genießt das ULI breite Anerkennung für seine vorausschauende Forschung nach hohen und nachhaltigen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft. 1936 in Washington D.C. gegründet, ist das ULI heute in 82 Ländern vertreten und bietet ein multidisziplinäres Forum für Führungskräfte und Experten der Immobilienwirtschaft.

Connect

Das ULI vernetzt Führungskräfte und Thoughtleader der privaten Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Hand um Best-Practices zu teilen und neue Wege der Kooperation sowie des Austausches zu eröffnen.

Learn

Durch angewandte Forschung, vielseitige Publikationen (von Grundlagenwerken bis zu Hands-On Case Studies) und konstruktiven Dialog entwickelt sich das ULI inhaltlich laufend weiter. Fragen der Urbanisierung, nachhaltiger Stadtentwicklung und innovativer Umsetzungskonzepte finden in dem reichen Wissensschatz des ULI aktuelle Lösungsansätze.

Share

Das Wissen und die Expertise der ULI Mitglieder wird in Mentoring- und Beratungsprogrammen großzügig vermittelt und geteilt. Das „Giving back“ im Sinne unserer Mission ist ein wertvoller Beitrag von ULI Mitgliedern zur nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung unserer Stadt- und Lebensräume.

Über Technical Assistance Panels

Connect – Learn – Share: Give back Die Beratungsprogramme des ULI

Die Beratungsprogramme des ULI bauen auf das freiwillige Engagement von ULI Mitgliedern, die ihre Expertise einbringen, um Kommunen in komplexen Stadtentwicklungsfragen zu unterstützen: Herausforderungen bei der Umgestaltung und Revitalisierung von Stadtteilen oder Quartieren, bei der Umsetzung von Konversionsmaßnahmen, Neuerschließung von Brachflächen oder die Beurteilung von Entwicklungspotentialen sind dabei nur einige Beispiele aus dem umfassenden Repertoire.

Technical Assistance Panels (TAPs) sind ein wichtiger Bestandteil des ULI Advisory Services Programmes; sie werden flexibel und eigenverantwortlich von den lokalen ULI Councils organisiert. Jedes Panel setzt sich aus hochqualifizierten Fachleuten zusammen, die auf Grundlage ihrer Kenntnisse und Erfahrungen auf dem entsprechenden Gebiet ausgewählt und auf ihre Objektivität hin überprüft werden. Die interdisziplinären Gremien ermöglichen eine ganzheitliche Betrachtung der Entwicklungsfragen und erarbeiten Handlungsempfehlungen, die ohne Eigeninteressen die Potentiale und Herausforderungen der zugrunde liegenden Situation darstellen. Jedem Gremium sitzt stets ein angesehenes ULI Mitglied vor, das auf eine umfassende Erfahrung in ULI Panels zurückgreift.

Das Format der TAPs kann flexibel auf die zu bearbeitenden Fragen hin angepasst werden. Sie werden in ein bis zwei Tagesformaten organisiert, in denen die Panellisten mit Site Tours, Interviews und offenen Q&A Runden mit den Projektverantwortlichen einen fundierten Eindruck der Situation vor Ort erhalten. In einem geschlossenen Workshop erarbeitet das Gremium daraufhin prägnante, ergebnisorientierte Handlungsempfehlungen, die den Verantwortlichen der jeweiligen Kommune direkt im Anschluss präsentiert werden. Die Ergebnisse können zudem in einem Report zusammengefasst und aufgearbeitet werden.

Wenn Sie mehr über die Beratungsprogramme des ULI erfahren möchten, wenden Sie sich bitte an:

Michael Müller
Manager Event Programs & Community Outreach
ULI Germany
Michael.Mueller@uli.org
Tel: 069 / 21 00 22 00

Weitere Informationen zu den ULI Advisory Programmen finden Sie unter:
uli.org/programs/advisory-services

Danksagungen

Das ULI bedankt sich herzlich bei allen Beteiligten, besonders den Vertretern der Stadt Bamberg – allen voran Oberbürgermeister Andreas Starke – für ihre aktive Kooperation. Wir danken den Vertretern des Amtes für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement Harald Lang und Alexander Schenk sowie der Wirtschaftsförderung Bamberg, vertreten durch Ruth Vollmar, für ihre Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung des TAPs. Horst Feulner (Bamberg Congress + Event GmbH), Werner Kühorn (Immobilienmanagement), Daniela Reinfelder (Stadträtin der „BUB“), Klaus Rubach (STWB Stadtwerke Bamberg GmbH) und Ursula Sowa (Stadträtin der „GAL“) gewährten dem Panel hilfreiche und fundierte Informationen: Herzlichen Dank dafür!

Ein besonderer Dank gilt unseren Panellisten, sowie den Vorsitzenden des Panels, Prof. Christiane Thalgott und Bernhard H. Hansen. Durch ihr persönliches, ehrenamtliches Engagement unterstützen sie uns in unserer Mission und bieten Kommunen ihre Expertise und Erfahrung bei komplexen Herausforderungen an.

Wir hoffen, Sie konnten aus der gemeinsamen Arbeit positive Eindrücke schöpfen und bedanken uns für Ihren Einsatz.

Das Panel hofft, die Entwicklungspotentiale der Konversionsflächen sowie die der Stadt Bamberg vermittelt zu haben.

Think big! Think new!



Fischersiedlung „Klein-Venedig“

Foto: BAMBERG Tourismus & Kongress Service

Inhalt

ULI Panel und Projektmitarbeiter	6
1 Einleitung	7
2 Ziele.....	8
3 Rahmenbedingungen	9
4 Potentiale und Herausforderungen	12
5 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen.....	14

ULI Panel und Projektmitarbeiter

Vorsitzende des Panels

Prof. Christiane Thalgot, Stadtbaurätin München i.R.
Bernhard H. Hansen, Chair, Advisory Board ULI Germany

Moderation

Claudia C. Gotz, Executive Director, ULI Germany / Austria / Switzerland

PanellistInnen

Udo Bausch, Stadt Bad Kreuznach
Tim Philip Brendel, be Hamburg GmbH / Baumschlagler
Eberle Architekten
Johannes Krick, Bulwiengesa AG
Matthias Lowin, Feuring Hotelconsulting GmbH
Friederike Martin, Arton Real Estate AG
Ayosha Orth, REAG GmbH – Real Estate Advisory Group
Germany, A Division of Duff & Phelps
Rainer Pietschmann, Pietschmann Legal Rechtsanwalts-
gesellschaft mbH
Maximilian von der Leyen, Allgemeine SUEDBODEN
Grundbesitz AG
Thomas Wagner, GGM Gesellschaft für Gebäude-Management mbH

Projektverantwortliche ULI Germany

Claudia C. Gotz, Executive Director, ULI Germany / Austria / Switzerland
Michael Müller, Manager Event Programs & Community Outreach, ULI Germany / Austria / Switzerland

VertreterInnen der Stadt Bamberg

Projektverantwortliche der Konversion
Andreas Starke, Oberbürgermeister der Stadt Bamberg
Harald Lang, Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement
Alexander Schenk, Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement
Ruth Vollmar, Wirtschaftsförderung



Interner Workshop
Foto: ULI Germany

1 Einleitung

Mit dem Abzug der US-amerikanischen Truppen im Jahr 2014 steht die Stadt Bamberg vor der Aufgabe, die freigewordenen militärisch genutzten Flächen einer neuen, zivilen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen war bisher eine sog. „Turbokonversion“, die sowohl die Belange der Bamberger Bürgerinnen und Bürger als auch die Notwendigkeiten der akuten Wohnraumnachfrage (Unterbringung von Asylsuchenden) berücksichtigt und schnelle Umsetzungsperspektiven bietet. Die Fläche des Konversionsgeländes beträgt ca. 450 Hektar und damit ca. 8 Prozent des Stadtgebietes (siehe Abb. 1).

Daten und Fakten

Gesamtfläche des Konversionsgeländes: ca. 450 Hektar

Flugplatz: Erste Konversionsmaßnahme, ca. 89 Hektar

- Betrieb aktuell auf Basis eines Nutzungsvertrages zwischen Stadt Bamberg, BlmA und Aero Club
- Betriebsorganisation künftig durch StVP GmbH und Aero Club

Kasernengelände, ca. 190 Hektar

- Vorherige Nutzung: Geschosswohnungen, Einfamilienhäuser, Truppennutzung, Sport, Verwaltung
- Ursprünglich geplante zukünftige Nutzung: Wohnen, nicht störendes Gewerbe (z.B. Büro, Dienstleistung), Sport, Freizeit, Grünausstattung, möglicherweise Nutzung durch Bundespolizei
- Mögliche Restriktionen: Altlasten, Lärmbelastung, Bundesbedarf / Landesbedarf

Schießplatz, ca. 21 Hektar

- Künftig geeignet für Gewerbe
- Mögliche Restriktionen: Altlasten, Naturschutz

Munitionslager „Muna“, ca. 140 Hektar

- Aktuell Prüfung einer gewerblichen Nutzung, Beschluss über Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt
- Mögliche Restriktionen: Altlasten, Naturschutz, Wasserschutz

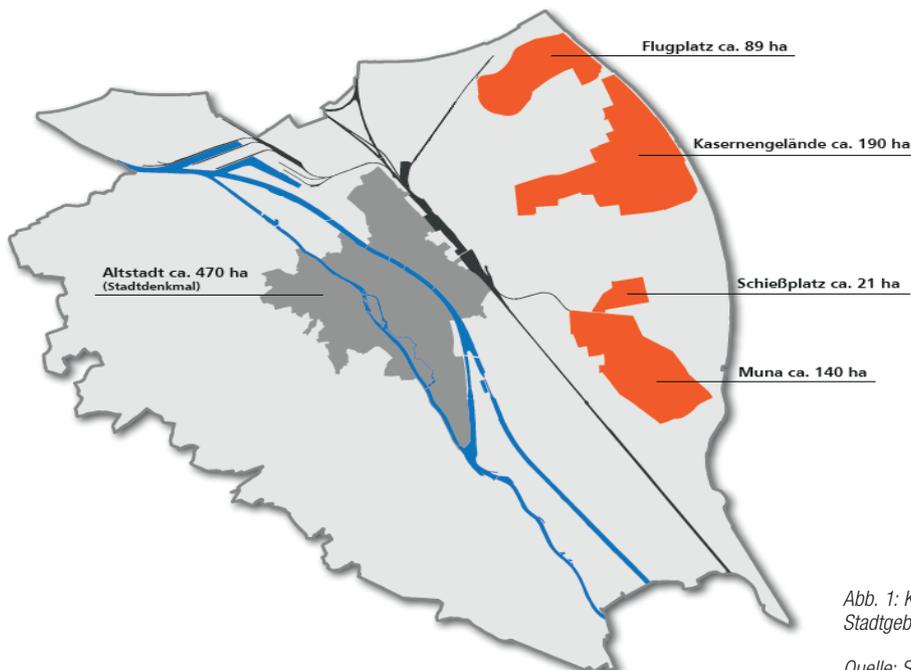


Abb. 1: Konversionsflächen im Stadtgebiet Bamberg;

Quelle: Stadt Bamberg.

2 Ziele

Das Konversionsprojekt bietet die Chance, dem Bamberger Osten ein neues Image zu verleihen.

Die aktive Rolle der Stadt Bamberg ist dabei gefordert, den emotional aufgeladenen Debatten um die zukünftige Entwicklung des Areals mit einer richtungweisenden Vision zu begegnen.

Die Konversion stellt die Stadt Bamberg vor zwei Kernfragen, zu deren Beantwortung die Expertise des ULI Panels hinzugezogen wurde:

1. Erwerb der Flächen:
Lohnt sich der Erwerb des gesamten Kasernenareals oder ist es sinnvoller, dieses in Teilflächen zu erwerben und zu entwickeln?
Welche Haltung nimmt die Stadt Bamberg bei den Kaufverhandlungen ein?
2. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung:
Wie kann die Konversion zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung sowohl des neuen Stadtteils als auch der Gesamtstadt beitragen?

3 Rahmenbedingungen

Stadt Bamberg

Die Stadt Bamberg ist ein Oberzentrum Oberfrankens mit ca. 73.000 Einwohnern. Sie besticht durch die Schönheit der historischen Altstadt (UNESCO Weltkulturerbe), die Gärtnertradition und die Biertradition. Der Tourismus ist geprägt von Tagesreisenden. Als Universitätsstadt und Standort der Automobilzulieferindustrie bestehen Potentiale, innovative Branchen am Standort anzusiedeln.

Beschreibung der Teilflächen

Das Kasernenareal gliedert sich in zwei Teilbereiche, die durch den Berliner Ring getrennt werden (Abb. 2).

Lagarde-Kaserne

Zentraler Bestandteil des Konversionsareals ist das Gelände der Lagarde-Kaserne, deren Backsteinbauten aus der Kaiserzeit Denkmalcharakter aufweisen, und beispielsweise Kunst, Kultur und einem digitalen Gründerzentrum sowie dem IT-Quartier Raum bieten sollen. Mit ca. 21 ha bietet dieses Areal vielfältiges Potential zur Entwicklung eines urbanen Mixed Use Quartiers; Herzstück der Bebauung ist die ehemalige Reithalle der Kavallerie, für die eventuell eine Nutzung durch die weltberühmten Bamberger Symphoniker vorgesehen ist. Die ehemaligen Verwaltungsgebäude können einem Hotel und Universitätsfakultäten Raum bieten. Die Gebäude der ehemaligen Stallungen schotten das Gelände gegen die radialen Ausfallstraßen ab und rahmen das Quartier. Der Unterhalt der leerstehenden Gebäude ist mit hohen Kosten verbunden, allein die Frostfreihaltung der Gebäude beläuft sich auf ca. 50.000 Euro pro Jahr.

Eine einzige Brücke verbindet die Areale über den Berliner Ring. Direkt anschließend befinden sich eine große Sporthalle und großzügige Sport-Außenanlagen.

Warner Baracks

Östlich der Sportanlagen liegen die ehemaligen Gebäude der Wehrmacht, der Memorial Park mit einem repräsentativen Gebäude, das als Kirche, Moschee und Synagoge gedient hat, und die ehemalige High School. Diese bot 700 Schülerinnen und Schülern Raum und verfügt neben Sportstätten auch über eine Großküche. Dieser zentrale Bereich der Warner Baracks ist für das Ausbildungszentrum der Bundespolizei vorgesehen. Die Pines Family Housing Area am nördlichen Rand der ehemaligen Panzer- und Artilleriekaserne wird derzeit von der Stadt Bamberg (Stadtbau GmbH) zu bezahlbarem Wohnraum entwickelt; Erstbezug ab Februar 2016. Der Flugplatz soll in seiner Nutzung erhalten bleiben; auch der Golfplatz wird weitergenutzt. Die 150 Einheiten der sog. NATO-Siedlung wurden bereits an die Eigentümer übergeben. Für die Erschließung entstanden Kosten in Höhe von ca. 250.000 Euro. In der Flynn Housing Area ist derzeit die Ankunfts- und Rückführungseinrichtung (ARE II) untergebracht.

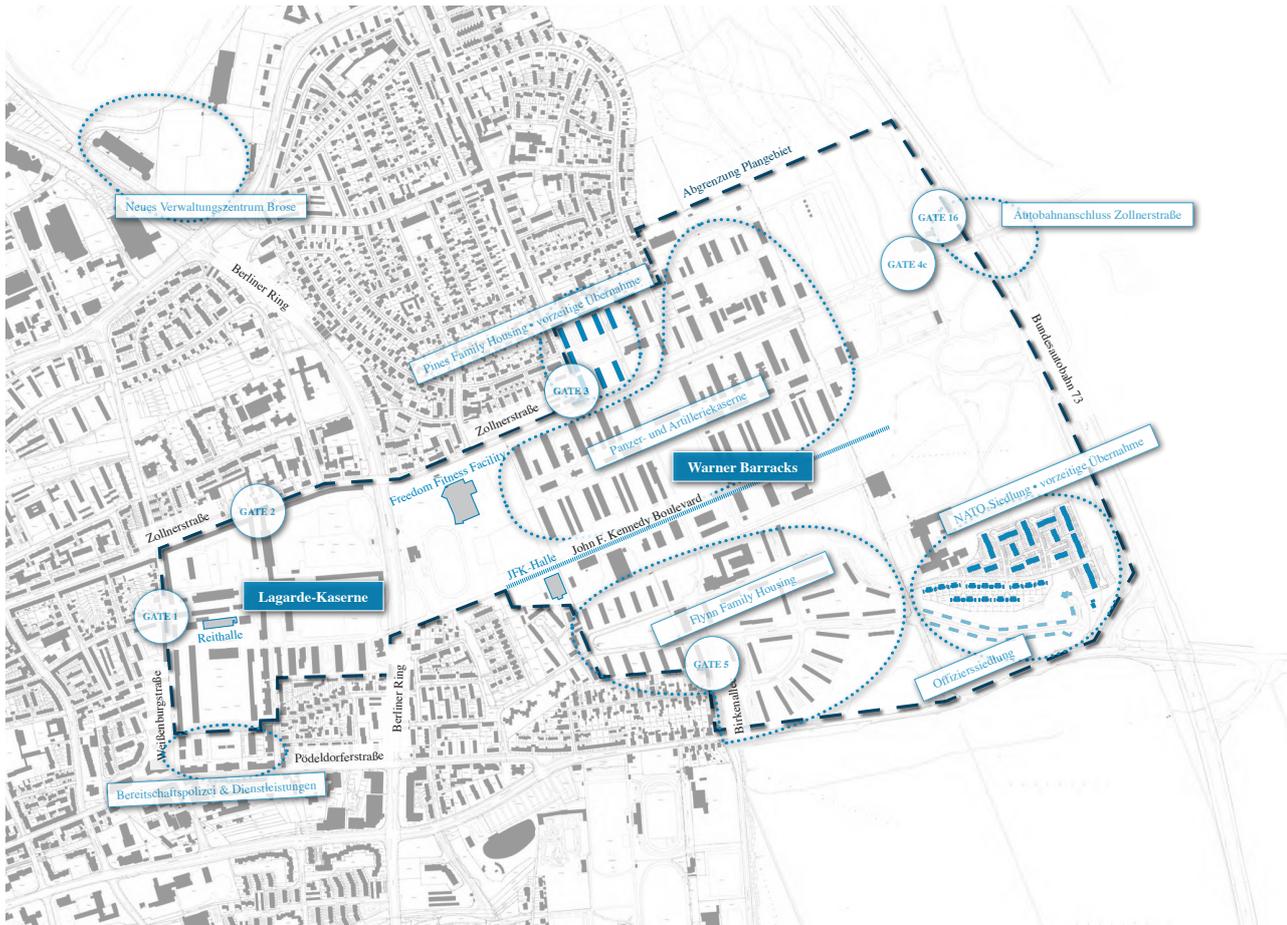


Abb. 2 : Übersichtsplan der Konversionsflächen, Quelle: Stadt Bamberg.

Eigentumsverhältnisse / Status Quo der Kaufverhandlungen

Derzeit entwickelt die Stadt Bamberg, über die Stadtbau GmbH, acht Gebäude der ehemaligen „Pines Housing Area“ als Wohnraum. Ein Teil der Gebäude des bisherigen Militär-Areals wird über die ARE II Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Die sog. NATO Siedlung am östlichen Rand der Warner Barracks wurde privat errichtet und als Ganzes an die US Streitkräfte vermietet. Nach der Kündigung 2014 wurden die Gebäude wieder an die Eigentümer übergeben.

Der Rest der Kasernenflächen befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Im Zuge der akuten Bedarfssituation zur Unterbringung von Geflüchteten und der Errichtung des Aus- und Fortbildungszentrums der Bundespolizei wurden die Veräußerungsprozesse der Konversionsflächen ausgesetzt. Um Teile des Kasernenareals zu erwerben und zu entwickeln, bedarf es einer Freigabeerklärung, die nach der Konkretisierung des flächen- und gebäudescharfen Raumbedarfs

der BImA erfolgt. Die Stadt Bamberg rechnet damit, zeitnah die Ankaufsverhandlungen zielführend wiederaufnehmen zu können.

Altlasten- und Erschließungskosten

Die öffentliche Erschließung der Gebäude ist mit hohem Aufwand verbunden. Die Gebäude unterlagen amerikanischen Energie- und Versorgungsstandards. Die Gebäude, in denen Geflüchtete untergebracht sind, wurden von außen erschlossen; die Stadt ist finanziell in Vorleistung gegangen (ca. 1 Mio. Euro). Auch die Lagarde-Kaserne ist nicht nach deutschen Standards energetisch erschlossen; darüber hinaus bestehen Probleme bei der Wasserversorgung. Eine Untersuchung ergab bakteriologische Befunde einschließlich Legionellen; zudem sind die Kanäle durchwurzelt. Derzeit werden die Gebäude auf Kosten der BImA warmgehalten. Die Kosteneinschätzung wird durch das Fehlen einer Dokumentation der Infrastruktur des Geländes erschwert. Bisher wurde lediglich eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt; potentielle Erkundungs- und Sanierungskosten können das Konver-

sionsprojekt erheblich belasten. Der Altlastenverdacht stützt sich auf potentielle Vorkommen von Schadstoffen, die aus Kampfmittleintrag in den Boden resultieren oder von Betriebsmitteln der Fahrzeuge herrühren können. In den Gebäuden wurden signifikante Konzentrationen an DDT gemessen.

Planung und Ziele der Stadt Bamberg

In Bezug auf eine langfristige Nutzung des Areals gibt es seitens der Stadt Bamberg derzeit keine detaillierten Entwicklungspläne, die den städtebaulichen Rahmenplan konkretisieren und um eine wirtschaftliche Komponente ergänzen.

Die Stadt hat drei zentrale Bausteine für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes definiert: Die Weiterentwicklung der Universität, die Automobilzuliefererbranche sowie den Gesundheitssektor. Die weichen Standortfaktoren sollen weiterentwickelt werden. Hier verfolgt die Stadt zwei Ansätze: die Verknüpfung der Stadt mit der Universität sowie die Kopplung von Stadtentwicklung und Kultur, um als Anziehungspunkt für Unternehmen attraktiv zu bleiben.

Derzeit wächst die Stadt um 300 bis 400 Einwohner pro Jahr. Bürgerinnen und Bürger sind aufgrund der hohen Grundstücks- / Immobilienpreise in das Umland gezogen, kehren nun aber in die Stadt zurück. Außerdem sind die Studierendenzahlen in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Aktuelle Entwicklung (Stand 20.11.2015)

Von 2011 bis 2015 wurde in einem dialogorientierten Gutachterverfahren ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und in einer Fortschreibung in das bestehende gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzept integriert. Bei diesem Verfahren arbeiteten sechs Planungsbüros parallel in einem dialogorientierten Wettbewerb. Die Planungsbüros präsentierten regelmäßig ihre Zwischenergebnisse auf Informationsveranstaltungen, bei denen die Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Wünsche für das Gelände äußern konnten.

Das Ergebnis des Wettbewerbs sieht zwei Siegerentwürfe vor: Für das Areal westlich des Berliner Rings (Lagarde-Kaserne) wurde das Büro Pesch & Partner prämiert, für das Areal östlich des Berliner Rings das Büro Morpho-Logic aus München. Aus den Ergebnissen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der eine Projektion für das Gelände im Jahr 2035 darstellt. Aus dem Rahmenplan soll auch das Planungsrecht entwickelt werden. Einer der zentralen Punkte des Rahmenplans ist die Entwicklung des Lagarde-Campus.

Das ämterübergreifende Konversionsreferat strukturiert / organisiert die Konversion. Nach Auskunft der Stadt soll vorerst keine städtische Projektentwicklungsgesellschaft gegründet werden.

Rund 1200 Geflüchtete leben auf dem Areal in der Ankunfts- und Rückführungseinrichtung (ARE II) (Stand Dezember 2015). In Zukunft soll die Kapazität der ARE II auf 4500 Personen erweitert werden; die Bewohner stammen sämtlich aus dem Westbalkan, sie können nur geringe Bleibechancen erwarten.

Die Bundespolizei wird auf dem Konversionsgelände ein Ausbildungszentrum eröffnen. Dort sollen ab September 2016 zunächst 700 Polizeianwärterinnen und -anwärter ausgebildet werden; zu Spitzenzeiten um 2019 werden es mindestens 2200 sein. Etwa 500 Stellen werden in Verwaltung und Ausbildung geschaffen. Die ehemalige High School wird der Bundespolizei zur Verfügung gestellt; ursprünglich war die Einrichtung für eine Montessori-Schule vorgesehen. Der Beschluss des Bundes, die Kapazitäten der ARE II auszuweiten und das Ausbildungszentrum der Bundespolizei anzusiedeln, wurden der Stadt kurzfristig mitgeteilt. Dadurch ist eine Fokussierung und Strukturierung der Entwicklung des Areals vorgegeben. Diese Rahmenbedingungen können bei langfristig sinnvoller städtebaulicher Strukturierung des Ausbildungszentrums auch positiv gesehen werden; zudem kann durch direkte Nach- bzw. Zwischennutzung der Gebäude deren Bestand gesichert werden. Geplant ist, das Gelände vom städtischen Quartier der Lagarde-Kaserne aus, in Richtung Stadtrand, zu entwickeln.

4 Potentiale und Herausforderungen

Zukunftsperspektive und Vision

Das Panel vermisst eine konkrete gesamtstädtische Zukunftsperspektive (Vision Bamberg 2030) und damit einen Leitfaden, an dem sich die Konversion bezüglich zukünftiger Entwicklungsziele konzeptionell auszurichten hat. Ein gewinn- und ergebnisorientiertes Konzept zur Entwicklung der Konversionsflächen muss sowohl präzise ausformulierte Entwicklungsziele als auch deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit enthalten. Ein derartiger Plan (mit Businessplan) liegt derzeit nicht vor.

Organisationsform

Um ein Projekt mit dieser Größenordnung und Komplexität plangemäß umzusetzen, bedarf es zusätzlicher Kompetenzen und Ressourcen, um die Kapazitäten des Amts für Stadtentwicklung und Konversionsmanagement zu erweitern. Für die Umsetzung, beispielsweise für die Ankaufverhandlungen, den Umgang mit Altlasten oder die Vermarktung und Veräußerung der Gebäude, sind Spezialkompetenzen nötig. Eine eigenständige Entwicklungsgesellschaft kann die Stadt darin unterstützen, eine klare und starke Position gegenüber Bund und Land zu beziehen. Derzeit ist keine Diskussion auf Augenhöhe möglich, auch verursacht durch das noch unverbindliche städtebauliche Konzept sowie die nicht klar ausformulierten Ziele. Externe Dienstleister können das Amt für Stadtentwicklung und Konversionsmanagement fachlich fundiert beraten und dem Organisationsapparat der BlmA effektiver entgegenreten. Die Verantwortung muss in eine eigene Gesellschaft verlagert werden. Best Practice Beispiele sind die Mannheimer Lösung, das Mainzer Modell oder die Hafencity Hamburg GmbH.

Bildung

Alternative Bildungseinrichtungen (wie Montessori-Schulen) und internationale Schulen können dabei helfen,

dem Standort Bamberg gerade für das bürgerliche Milieu mehr Attraktivität zu verleihen. Die nächste Internationale Schule hat ihren Sitz in Erlangen. Auch Musikschulen und Kindertagesstätten sind für die Zukunft der Stadt von elementarer Bedeutung.

Erschließung des Geländes

Eine der zentralen Fragen der Konversion ist die Problematik der fehlenden Erschließung. Unter anderem genügen die bestehenden Hausanschlüsse nicht den deutschen Standards. Die Wasserversorgung ist nicht normgerecht, das gesamte Leitungsnetz muss saniert werden, und es gibt bisher keine Möglichkeit, den Stromverbrauch für einzelne Haushalte zu messen. Die Erschließung wird zum Kraftakt, zumal kein Infrastrukturkonzept vorliegt. Darüber hinaus müssen einige der Straßen mit Gehwegen ausgestattet werden. Zusammengefasst sind dafür Investitionen in Millionenhöhe von Nöten, die in einen Businessplan integriert werden müssen.

Kosten und Ertrag

Bezüglich der Konversion wurde in Absprache mit der Regierung von Oberfranken ein Sonderetat von 40 Mio. Euro gebildet. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation sind möglicherweise Neubauten wirtschaftlich sinnvoller als die Sanierung des Bestandes. Auch bei schrittweiser Entwicklung gibt es selbst im ersten Abschnitt noch diverse Unwägbarkeiten auf der Kostenseite, vor allem, da es in den ersten Abschnitten nicht möglich ist, mit Höchstpreisen auf den Markt zu gehen. Hier vermissten die Experten des Panels einen Businessplan. Ohne „Exitstrategie“ kann die Stadt keinen Kaufpreis bestimmen. Darüber hinaus werden die Kosten der Altlastensanierung von der BlmA nur in einem Zeitraum von drei Jahren getragen; nach Ablauf dieser Frist muss der Eigentümer der Flächen für die Kosten der Sanierungsmaßnahmen aufkommen.

Ausbildung, Universität, Wirtschaft

Die Leitbranchen des Wirtschaftsstandortes finden sich derzeit nicht im Studienangebot der Universität wieder. Eine Ausweitung des Lehrangebots auf technische Bereiche wäre äußerst sinnvoll. Dies begünstigt auch die Ansiedlung neuer Wirtschaftskluster. Derzeit stellt sich der Präsident der Universität einer räumlichen Neuorientierung bzw. einer Erweiterung in den Weg. Das Expertengremium empfiehlt die Ansiedlung eines digitalen Gründerzentrums in direkter Nachbarschaft zu den Informatik-Lehrstühlen, da die räumliche Nähe zur Universität einen entscheidenden Erfolgsfaktor bei Spin-Offs darstellt.

Aus Expertensicht ist der Lagarde-Campus geeignet als Wissenschaftsstandort, auch, um die bisherigen Angebote beispielsweise durch eine Mechatronik-Ausbildung auszuweiten: Bedarf besteht durch die ansässigen Automobilzulieferbetriebe.

Entwicklung der Lagarde-Kaserne

Die Stadt Bamberg sieht für die zukünftige Entwicklung der Lagarde-Kaserne ein Medizinzentrum, ein Kreativzentrum und ein digitales Gründerzentrum vor.

Die Stadt Bamberg plant, einen Teil des Areals an den Bamberg Start Up e.V. zu geben, der es weiterentwickeln soll. Das Areal soll Raum für Künstler und Kreative bieten. Bezüglich einer Quantifizierung des Start-Up-Milieus bestehen keine gesicherten Erkenntnisse. Bisherige Rückschlüsse hat die Wirtschaftsförderung aus Workshops mit Schlüsselpersonen gezogen, die nicht vollumfänglich für die Start-Up-Szene sprechen können. Hier fehlt die Quantifizierung des Potentials; zudem konzentriert man sich auf Unternehmen, die bereits in der Stadt ansässig sind.

Messe- und Kongressbranche

Die Weiterentwicklung des Messe- und Kongressstandortes Bamberg ist eine interessante Möglichkeit, das Areal zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der Ansiedlung des Ausbildungszentrums der Bundespolizei (Thema: Sicherheit) ließen sich hier Synergien finden. Allerdings liegt der Standort fern der Innenstadt, was in diesem Segment einen deutlichen Nachteil bedeutet. Darüber hinaus ist

das Thema Hotellerie eine infrastrukturelle Notwendigkeit, wenn das Kongresszentrum erweitert werden sollte.

Voraussetzung für Investoren

Um den Standort bzw. die Konversionsprojekte für Investoren interessant zu gestalten, müssen Unklarheiten, wie die Kosten der Altlastensanierung und die zu erzielenden Verkaufspreise, sicher kalkulierbar sein. Die derzeitige fehlende Berechenbarkeit behindert die Investorenakquise. Weitere Punkte, die für Investments geklärt sein müssen, sind die Planung der Rechtssicherheit (Dokumentation, Bestandsschutz, Baugenehmigungen), die Baurechtsbeschaffung (Entwicklungsmöglichkeiten offenlassen) sowie eine Entwicklungssicherheit durch einen starken und verlässlichen Partner.



Gebäude in der Bamberger Lagarde-Kaserne.

Fotos: Dr. Karoline Keßler-Wirth, text & Kontext, Bamberg

5 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

Die beiden Kernfragen des Panels waren die Frage nach dem Ankauf von Flächen sowie die Frage, wie die Konversion zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung sowohl des neuen Stadtteils als auch der Gesamtstadt beitragen kann. Ausgehend von diesen Fragen, hat das Panel folgende Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Ankauf von Flächen

Das Gremium spricht sich für einen schrittweisen Ankauf von Teilflächen des Kasernenareals aus.

Durch den Ankauf der Gesamtfläche ginge die Stadt Bamberg hohe ökonomische Risiken ein, da zum einen der Kostenfaktor (Altlasten und Erschließung) nicht hinreichend geklärt ist und zum anderen die Ertragsrechnung noch keine kalkulierbaren Erlöse versprechen kann. Die Preisvorstellungen der BlmA sind aus den genannten Gründen nicht realistisch.

Würde die Stadt Bamberg im ersten Schritt lediglich das Areal der Lagarde-Kaserne erwerben, könnte sie dadurch ihre Verhandlungsposition gegenüber der BlmA deutlich stärken. Sie tritt als einziger potentieller Käufer der weiteren Teilflächen auf und verfügt über die Planungshoheit der Flächen. Die BlmA müsste dann bei zukünftigen Verkaufsverhandlungen kompromissbereit auf die Stadt Bamberg zugehen.

Wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungspotentiale – Think big! – Think new!

1. Leitidee: Vom Großen ins Kleine! **Think big!**

Für die Entwicklung des Areals ist eine konkrete, gesamtstädtische Zukunftsperspektive von entscheidender Bedeutung. Ohne klares, übergeordnetes Ziel zur Orientierung können die spezifischen Potentiale der Teilbereiche nicht zur Geltung kommen. Die Bedarfskalkulation der Wohnraumversorgung und die Bedürfnisse zukünftiger neuer Branchen sollen in das Konzept mit einfließen. Auch zur Integration des neuen Stadtteils in die Gesamtstadt ist eine gemeinsame Orientierung unerlässlich.

Zudem muss ein Erschließungsplan des Gesamtgeländes vor Beginn der Maßnahmen erarbeitet werden.

Bei der Konzeptionierung können die Vorzüge der Stadt und deren Traditionen einfließen. Im Fall der Stadt Bamberg sind dies:

- Gärtnerstadt
- Militärgeschichte
- Tradition in Lebens-Genussart
- Tradition im Stadtraum

2. Neue Wirtschaftscluster schaffen: **Think new!**

Das Panel empfiehlt, die Ansiedelung neuer Wirtschaftscluster zu fördern, um durch Branchenstreuung die Attraktivität des Standortes zu erhöhen, neue Potentiale zu schaffen sowie Ausbildung und Wirtschaft zu verknüpfen. Das Panel sieht als denkbare neue Wirtschaftscluster Mechatronik, Sicherheit, Forschung oder Ausstattungs- bzw. Beschaffungswesen. Mögliche Ansätze, welche die Ansiedlung dieser Technologien und Branchen fördern, sind eine School of Green City (Gärtnerstadt), eine School of Advanced Technology (Automotive) oder eine School of

Security (Forschung zur Sicherheit und Ausstattung der Bundespolizei). Diese Einrichtungen können in Kooperation mit neuen Universitätseinrichtungen entstehen.

3. Das neue Quartier als Universitätsstandort

Das Panel legt der Stadt Bamberg nahe, mit den Verantwortlichen der Universität intensiv in Verhandlung zu treten, dass diese langfristig einen Standort in das Konversionsgelände auslagert.

Die Verlagerung und Neugründung von Lehrstühlen auf dem zukünftigen Lagarde-Campus bietet viele Vorteile:

- Raum für Spin-Offs in unmittelbarer Nähe zu Lehrstühlen
- Raum für Ideen, Innovationen und Forschung
- Am Standort Innenstadt: Raum für Tourismus, Messen und Kongresse sowie kulturelle Angebote
- Neue Form der Zusammenarbeit mit Unternehmen als wesentlicher Bestandteil
- Zukunftsthemen und Ausstrahlung, die über die heutige Attraktivität der Universität hinausgeht

4. Entwicklungsgesellschaft

Das Panel spricht sich geschlossen für die Gründung einer zweckgebundenen Entwicklungsgesellschaft aus, um die Konversion erfolgreich umzusetzen. Die Gesellschaft, zu 100 Prozent in städtischer Hand, soll die Stadt Bamberg mit Spezialkompetenzen und zusätzlichen Kapazitäten unterstützen.

Eine lohnende Ergänzung wäre zudem, ein privates Unternehmen beratend heranzuziehen, das sich auf Gesellschafterebene einbringt.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen empfiehlt das Gremium eine Aufteilung im Verhältnis 80/20.

80 Prozent der Fläche werden an Investoren abgeben, 20 Prozent entwickelt die Stadt Bamberg mit eigenen Ressourcen. Dabei muss sich die Kommune in eine zielgerich-

tete und prozessorientierte Umsetzung einbringen. Private Investoren können als Schnittstelle fungieren. Aufgabe der Stadt ist es, die Frage der Marktentwicklung und damit Prognosen für die Büroflächenentwicklung sowie Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung im Blick zu behalten.

Konversion als Chance

Das ULI Technical Assistance Panel sieht in dem Konversionsgelände eine große Chance für die zukünftige Entwicklung der Stadt Bamberg. Abschließende Empfehlungen des Panels:

- Lassen Sie die Reitergeschichte leben!
- Lassen Sie das Flair des Geländes und den Spirit der US-Geschichte leben!
- Profitieren Sie von der Nachbarschaft (Gartenstadt, Potential für Einzelhändler, Sportanlagen)!
- Profitieren Sie von den Erfahrungen des Denkmalschutzes und dem dazugehörigen Handwerk!
- Bauen Sie Fahrradwege, erweitern Sie Buslinien, genießen Sie den Wald und nutzen Sie das Potential der Einpendler!



Luftbild der Lagarde-Kaserne

Foto: Ronald Rinklef

ULI Technical Assistance Panel Report



1025 Thomas Jefferson Street, NW
Suite 500 West
Washington, DC 20007-5201
USA
www.uli.org



Germany

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main
Germany
www.uli-germany.de
germany@uli.org
069 / 21 00 22 00