



Informationen zur

# KONVERSION BAMBERG

Ausgabe 04 ▶ 29.07.2015

## ▶ Lust auf Zukunft?

### ▶ Editorial

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Konversionsssenat hat den Rahmenplan für die künftige Entwicklung der Konversionsflächen als Zielkonzept 2035 beschlossen. Damit sind die Eckpunkte und Leitlinien für den Ankauf und die zivile Nachnutzung des Kasernenareals im Bereich der Lagarde-Kaserne und der Warner-Barracks gesetzt.

Den Orientierungsrahmen für diesen Plan bieten sowohl das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK 2014), die Ergebnisse des planerischen Wettbewerbs 2015 und die Empfehlungen der Jury als auch die politischen Empfehlungen des interfraktionellen Workshops. Der Rahmenplan spiegelt aber auch – durch das dialogorientierte Beteiligungsverfahren

ermöglicht – viele Wünsche der Bürgerschaft wider. Wünsche, die in den unterschiedlichsten Bürgerbeteiligungsformaten von den Bürgerinnen und Bürgern an die Verantwortlichen herangetragen wurden – sei es in den ARENEN, den Fachforen oder Exkursionen und Stadtspaziergängen oder im offenen Wettbewerbsverfahren bei den Planerwerkstätten selbst. Ohne die erfolgreiche Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft wäre diese Planung nicht möglich gewesen. Herzlichen Dank dafür.

Mit dem Beschluss des Rahmenplans ist ein Meilenstein im Konversionsprozess gesetzt. Die Kaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) können nun intensiviert werden – das Ziel dabei ist klar: 2016 möchte die Stadt Bamberg gerne das gesamte Kasernenareal erwerben.

Unterdessen geht die Bürgerbeteiligung zum Konversionsprozess weiter – mit jedem weiteren Entwicklungsschritt auf dem Gelände in vertiefender Art und Weise. Viele große Aufgaben stehen uns noch bevor, bei denen den künftigen Nachbarn und Bewohnern eine kooperative Beteiligung an den Qualitäten und Inhalten – angefangen von der Verkehrserschließung über die Energieversorgung und den kulturellen Projekten bis hin zur Freiraumgestaltung – ermöglicht wird.

Für uns gehört die Teilhabe der Bürgerschaft zu unserer klaren Philosophie und wir sind jenen dankbar, die mit Rat und Tat daran mitwirken. Nur so können sich die Kasernenflächen in Zukunft zu einem attraktiven und lebendigen Stadtquartier entwickeln.

Ihr

Andreas Starke · Oberbürgermeister

### ▶ Intro

Mit dem Beschluss des Rahmenplans am 30. Juni 2015 hat der Konversionsssenat einen Meilenstein im Konversionsprozess gesetzt. Was der **Rahmenplan** ist und welche Aufgabe er erfüllt, das erfahren Sie auf Seite 4.

Das „kontakt – das Kulturfestival 2015“ hat es ausprobiert und gezeigt: Das Gelände der Lagarde-Kaserne hat jede Menge Potenzial für ein echtes „Kreativquartier“. Zum Ausdruck bringt das der Rahmenplan: Es ist das Ziel der Stadt, dort ein Zentrum für Kunst und Kultur zu schaffen. Was das für die Stadtentwicklung bedeutet, stellen wir Ihnen auf Seite 3 vor. Soviel vorweg: Es wird bunt und lebendig!

Die **Montessori-Schule** Bamberg hat sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, bereits im kommenden Schuljahr 2015/16 in der ehemaligen High-School ihren Schulbetrieb aufzunehmen. Doch bevor die erste Schulstunde beginnen kann, müssen zahlreiche Gutachten erstellt und rechtliche Grundvoraussetzungen geschaffen werden. Der Bamberger **Architekt Arne Vogels** ist mit der Steuerung dieses Prozesses beauftragt. Im Interview berichtet er auf Seite 5 über den aktuellen Stand und die Komplexität des Verfahrens.

Seite **2**  
Der Rahmenplan

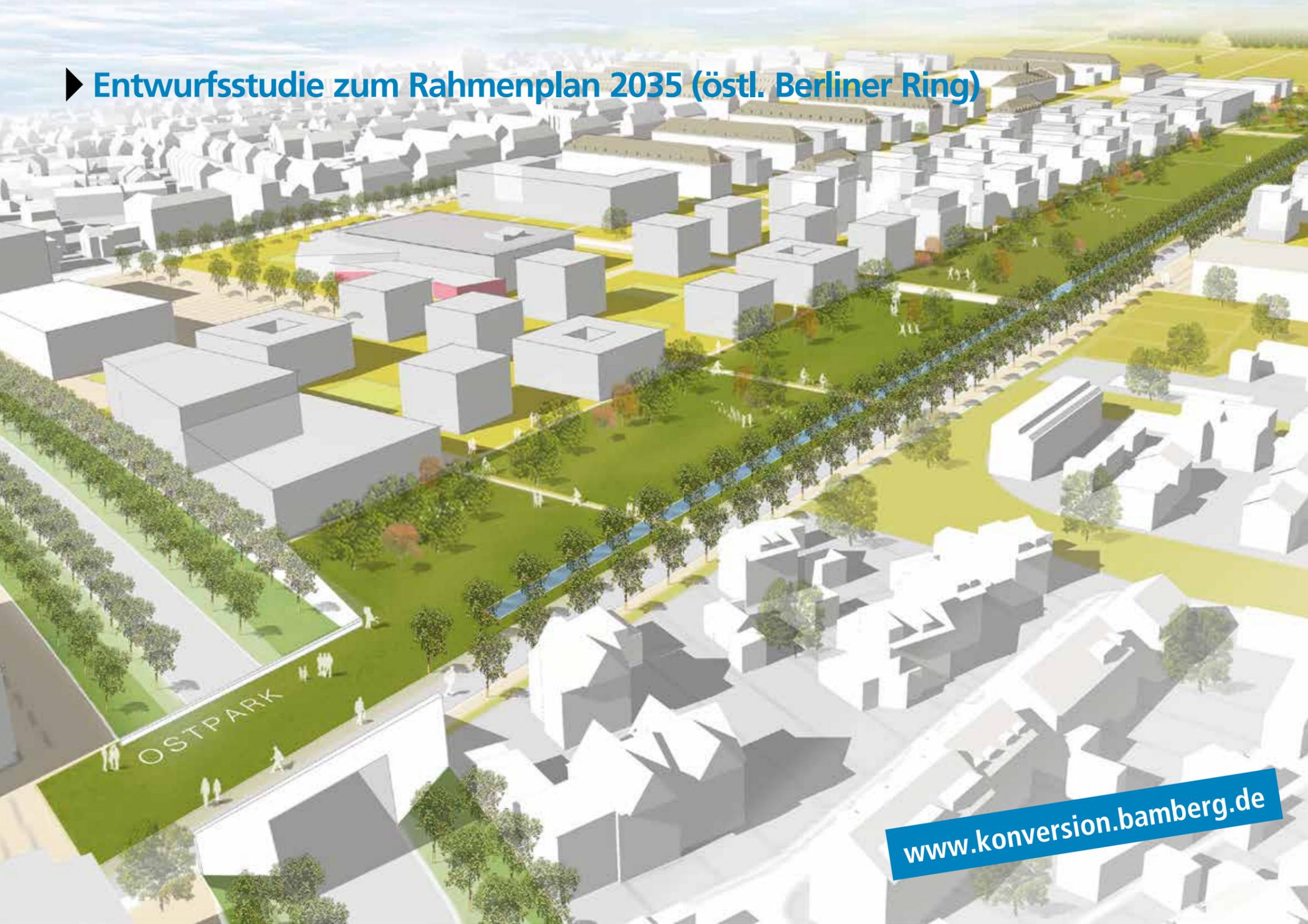
Seite **3**  
Stadt kreativ denken

Seite **5**  
Im Interview:  
Architekt Arne Vogels

Seite **7**  
Die ARENA  
der Zahlen

Seite **8**  
Konversion  
selber machen

## ► Entwurfstudie zum Rahmenplan 2035 (östl. Berliner Ring)



## ► Rahmenplan für das Konversionsareal steht!

Am 30. Juni 2015 hat der Konversionsrat den Rahmenplan für das Konversionsgelände als Zielkonzept 2035 im Bamberger Osten beschlossen. Es war der wichtigste Beschluss im bisherigen Konversionsprozess. Mit ihm treten nun die Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), der Planungsprozess und konkrete Investorengespräche in eine neue Runde. In den vergangenen Monaten wurde im Rahmen zahl-

reicher Veranstaltungen die Vision für das Kasernengelände mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern konkretisiert: Das neue Quartier soll bunt, lebendig und faszinierend sein. Alt und Jung sollen hier ebenso ein neues Zuhause finden wie kreative Köpfe, Kulturbesessene oder Dienstleister aus der Gesundheitsbranche. Grünflächen, Mehr-Generationen-Häuser, ein urbanes Quartier für Familien, eine Nahversorgung mit Bäcker, Kindertagesstätte und Gemüsehändler oder

moderne Büroräume für Start-up-Unternehmen – alles ist westlich und östlich des Berliner Rings möglich!

Den Orientierungsrahmen für den Plan bieten das Städtische Entwicklungskonzept (SEK 2014), die Ergebnisse des planerischen Wettbewerbs sowie die Empfehlungen der Jury und das Ergebnis der Diskussion im Stadtrat. Der Entwurf des Siegerteams **Pesch & partner** im planerischen Wettbewerb für

die Lagarde-Kaserne ist flexibel angelegt und ermöglicht gerade im Bereich der Zwischennutzung verschiedene „Experimente“. Auch die von dem Team vorgeschlagene Kombination von Wohnen und Arbeiten findet sich in dem Rahmenplan wieder. Ebenso der neue städtische Platz innerhalb des Ensembles der Reithalle, der Werkstattgebäude und der Markthalle – dem neuen „Kreativquartier“.

### Der Rahmenplan

... stellt das Gesamtkonzept für die Entwicklung eines Gebiets dar. Es ist ein informelles rechtlich nicht verbindliches Planungsinstrument. Im Gegensatz zum Bebauungsplan können hier auch soziale und andere Vorstellungen abgebildet werden wie beispielsweise Energiekonzepte. Der Rahmenplan dient als Grundlage für die Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung und Investorenverfahren.

Für den Bereich des Kasernengeländes östlich des Berliner Rings hat das zweite Siegerteam **Morpho-Logic** eine Nord-Süd-Grünverbindung vorgeschlagen, die als „Grüne Spange“ mit privaten, öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie Infrastrukturen einen guten Beitrag zu einer lebendigen Quartiersentwicklung bietet. Diese Idee wurde ebenso in den Rahmenplan integriert wie der Erhalt der Housing-Areas in diesem Bereich. Damit ist die Chance auf eine schnelle und zielführende Wiederbelebung der Wohngebäude für alle Gesellschaftsschichten für die nächsten Jahre sichergestellt.

Der Rahmenplan – Zielkonzept 2035 definiert den Korridor für die städtebauliche Entwicklung des Kasernengeländes in den kommenden Jahren. Er wird kontinuierlich überprüft, fortgeschrieben und aktuellen Entwicklungen angepasst – eine komplexe Daueraufgabe also. ✓





## ► Stadt kreativ denken – Die Idee „Kreativquartier im Lagarde-Campus“

Eine Stadtentwicklung mit den Faktoren „Kultur“ und „Kreativität“. Das ist die Idee zur Schaffung eines Kultur- und Kreativquartiers Lagarde-

werden nicht mehr herausgespielt, nein, sie werden „kreiert“. Und jetzt soll es auch noch „Kreativquartiere“ geben? Richtig, denn die bringen ganz viele Chancen mit sich! Damit sind aber weit mehr als singuläre Überlegungen für einen Konzertsaal, einen Kunstraum oder soziokulturelle Wirkstätten gemeint. Kulturräume und -akteure verschiedenster Art sind notwendig, um ein echtes Kultur- und Kreativquartier zu schaffen. Dabei darf Bamberg nicht versuchen, große Metropolen zu kopieren, sondern die Stadt kann und muss hier eigene Wege gehen und eigene Akzente setzen. Aus diesem Grund wurde in einem ersten Schritt auch die städtische Arbeitsgruppe „Kreativquartier“ gegründet, die sich aus Teilnehmern verschiedenster Bereiche zusammensetzt: Die Bamberger Museen und das Kulturamt sind hier ebenso vertreten, wie die Stadtheimatpflege, der Sozialbereich, die Wirtschaftsförderung oder das Immobilienmanagement. Die Arbeitsgruppe möchte einen konzeptionellen Rahmen für das „Kreativquartier“ entwickeln. Zur Mitarbeit grundsätzlich bereit erklärt haben sich auch die Verantwortlichen des Kontaktfestivals, die mit ihrer wunderbaren Veranstaltung im Mai gezeigt haben, dass das Gelände bestens für kulturelle Nutzungen geeignet ist.

Aber warum boomt das Thema „Kreativquartiere“ in Deutschland? Die Städte haben erkannt, dass die Wirkungsmechanismen solcher Quartiere keine Modererscheinung sind, sondern nachhaltig Stadtstruktur, Stadtgesellschaft und die Wirtschaft geprägt haben – beste Beispiele hierfür sind Städte wie Hannover, Leipzig

oder Zürich. Die Vorteile solcher Quartiere liegen klar auf der Hand: Ein Kulturquartier befördert ein starkes kreatives und soziokulturell geprägtes Milieu, das dem

Wohnen und einer lebendigen Kulturszene eine städtebauliche Aufwertung für einen Stadtteil, der ein doch etwas stiefmütterliches Dasein fristen musste. Keine Frage,



Campus – was mit dem Beschluss des Rahmenplans am 30. Juni 2015 durch den Konversionssenat auch bestätigt wurde.

Kreativität ist aktuell gefragt. Es gibt kreative Fernsehköche und kreative Internet-Shops, Torchancen im Fußball



Stadtviertel eine attraktive Identität verleiht, die von der Kultur des Miteinanders und Füreinanders geprägt ist. Außerdem verbindet es alle Lebensbereiche des Viertels eng mit dem „Faktor Kultur“ und schafft so eine Magnetfunktion für Bewohner, Bürger, Unternehmen und Touristen. Nicht zu vergessen sind die wirtschaftlichen Auswirkungen: Die gewünschte Kombination von Kultur, Wohnen und Arbeiten befördert die zusätzliche Ansiedlung von Unternehmen und damit von neuen Arbeitsplätzen. Im Bamberger Osten plant die Stadt Bamberg mit der Ansiedlung von IT-Unternehmen und Firmen aus dem Sektor der Medizin- und Gesundheitswirtschaft sowie urbanem

auch die umliegenden Stadtteile werden von einem attraktiven, neuen Stadtquartier im Osten profitieren.

Kreativität braucht aber auch Raum und Ideen brauchen Gebäude. All dies ist in der Lagarde-Kaserne vorhanden. Für eine Zwischennutzung oder langfristige Nutzung stehen u. a. denkmalgeschützte Verwaltungs- bzw. Mannschaftsgebäude in Ziegelbauweise, die ebenfalls denkmalgeschützte Reithalle und das Werkstattgebäude zur Verfügung. Insgesamt rund 14.000 m<sup>2</sup>.

Viel Platz also für viele Ideen zu bezahlbaren Konditionen! ✓

## Fachforum „Wohnen II“ beim Kontaktfestival

**M**ehr als 20.000 Menschen haben das „Kontakt – Das Kulturfestival 2015“ in der Lagarde-Kaserne besucht. Die Stimmung war großartig. Auch Michael Schmitt vom Organisationsteam des Kulturprojekts zeigte sich begeistert. Die Lagarde-Kaserne auf dem Konversionsgelände sei ein „besonderer Glücksfall“ gewesen. Man habe dort einen Meilenstein gesetzt, und dies noch dazu „komplett ehrenamtlich“, so Schmitt. Seiner Ansicht nach ist das Gelände „ideal als Nutzung für Kunst und Kultur“. Erstmals fand im Rahmen des Festivals mit dem Fachforum „Wohnen II“ eine Bürgerveranstaltung zur Konversion im Objekt der Begierde statt: In der ehemaligen Reithalle der Lagarde-Kaserne.

In der zweiten Auflage des Fachforums „Wohnen“ diskutierten Initiativen, Wohnungsbauunternehmen und die Bamberger Bürgerschaft über Fragen wie: Wer hat welche Wünsche an seine künftigen eigenen vier Wände, ist Barrierefreiheit nur etwas für Reiche oder wie können mehrere Generationen unter einem Dach leben?

### Bamberger Wohnungsmarkt

In einem Impulsvortrag erläuterte Dr. Thomas Goller vom Amt für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement die Besonderheiten des Bamberger Wohnungsmarktes. So liege der Schwerpunkt der Wohnungsnachfrager nicht bei Familien

und Studenten, sondern vielmehr bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen sei aber auch durch Zuzügler bedingt, die aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität nach Bamberg kämen. Zentraler Punkt bei der Frage wie das Wohnungsangebot in Zukunft aussehen soll, seien die Wohnwünsche der Bevölkerung. Eine Befragung hat ergeben, dass auf eine geringe Anzahl an Wohnungen pro Gebäude ebenso großer Wert gelegt wird, wie auf ein Angebot an Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 100 Quadratmetern, auf ein großes Tageslichtbad oder, aufgrund des Sicherheitsbedürfnisses, auf ein Wohnungsangebot oberhalb des Erdgeschosses.

### Innovative Sanierung

Wie die Gebäude der Pines Housing und des Lindenangers innovativ saniert werden könnten, das stellte Prof. Natalie Eßig vom Lehrstuhl für Bauklimatik der Hochschule München anhand eines studentischen Projekts vor. Die Entwürfe zeigten Kasernenbauten der 50er Jahre, die mit einer neuen Fassade ausgestattet wurden. Dadurch würden die Gebäude nicht nur energetisch optimiert, sondern auch gestalterisch zu einem neuen Hingucker. Auch wurden in den Entwürfen die Zuschnitte der Wohnungen angepasst und teilweise sogar über zwei Stockwerke ausgeweitet. So könnten unterschiedliche Wohnungstypen für die verschiedenen Nutzergruppen angeboten werden.



Prof. Natalie Eßig erläutert Beispiele für innovative Sanierung.

### Wie wollen wir wohnen?

In einer offenen Diskussionsrunde vertieften die Podiumsteilnehmer Veit Bergmann (Geschäftsführer Stadtbau GmbH), Gerhard Kautler (Sparkasse Bamberg), Marianna Heusinger (Stabsstelle Sozialplanung und -controlling, Stadt Bamberg), Anton Zahneisen (A.R.G.E. – Arbeitsgemeinschaft der älteren Bürger Bambergs), Malte Krüger als studentischer Vertreter sowie Harald Lang vom Konversionsamt gemeinsam mit der Bürgerschaft die Frage, wie ein künftiges Wohnungsangebot in Bamberg aussehen soll.

Aus Sicht von Anton Zahneisen müsse bei der Planung von Wohnungsangeboten unbedingt der demografische Wandel

berücksichtigt werden: Wohnungen sollten daher vermehrt den Anforderungen älterer Menschen entsprechen, also barrierefrei sein. Malte Krüger sprach sich dafür aus, auch günstigen Wohnraum für die Studenten anzubieten, da hier ein großer Bedarf bestünde. Außerdem müsse für die Einwohner des neu entstehenden Stadtteils im Bamberger Osten eine umfassende soziale Infrastruktur geschaffen werden, so Marianna Heusinger von der Stabsstelle Sozialplanung und -controlling der Stadt Bamberg.

„Wohnen“ bleibt auch in Zukunft ein Topthema der Stadt Bamberg und wird bei der Entwicklung des Konversionsareals weiterhin eine zentrale Rolle spielen. ✓

## Von anderen lernen

**W**ie läuft der Gestaltungsprozess für ehemalige US-Konversionsflächen in anderen Städten? Welche innovativen Impulse können gesetzt werden, um die Konversionsflächen für eine gewerbliche Nutzung zu rüsten? Wie lassen sich die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) optimieren? Mit vielen Fragen im Gepäck ist eine Delegation von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wirtschaftsförderung und des Amts für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement nach Mannheim gefahren, um sich mit den Verantwortlichen des dortigen Konversionsprozesses zu einem Erfahrungsaustausch an einen Tisch zu setzen.

In einem Kraftakt von Bürgerschaft, Experten, Wirtschaft und Verwaltung und einer neu geschaffenen Mannheimer Wohn-, Stadt- und Projektentwicklungsgesellschaft ist dort seit dem Abzug der Amerikaner 2011 ein breit aufgestelltes Netzwerk zur Konversion entstanden, das Impulse für die gesamte Stadtentwicklung gesetzt hat. Die Stadt Mannheim wird sich dadurch zu einer Wissenschafts- und Kulturstadt mit neuen zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und jeder

Menge Platz zum Wohnen weiterentwickeln.

Auf dem Programm stand ein Besuch des Turley-Areals, welches die Stadt Mannheim 2012 als erste Kasernenfläche von der BImA erworben hat und bereits einen Tag später zu großen Teilen an den Investor Tom Bock weiter veräußern konnte. Das Gelände ist mit dem der Lagarde-Kaserne vergleichbar: Denkmalgeschützte Kasernenbauten deuten auf die über hundertjährige Geschichte des Areals hin, welches nun in eine hochwertige, urbane Mischung aus Wohnen, innovativem Arbeiten und Forschen, Gemeinbedarf und Stadtteilkultur entwickelt wird. Erste Wohnungen sind bereits fertig, Unternehmen haben inzwischen ihren neuen Firmensitz gefunden und in einer Ballettschule üben kleine und große Ballerinas die fünf Fußpositionen.

Es herrscht Pioniergeist auf Turley und schnell wird deutlich, dass es für denkmalgeschützte Gebäude enorme Entwicklungsmöglichkeiten gibt. „Turley war der Einstieg in die Mannheimer Konversion und hat Vorbildfunktion für eine beteiligende Stadtentwicklung. Wir wollen in Bamberg mit der Lagarde-Kaserne in einem ersten

Schritt ein Areal entwickeln, das ähnlich wie das Mannheimer Turley-Gelände in erster Linie von historischen Bestandsgebäuden geprägt wird. Auch in der Lagarde wollen wir Wohnen, Arbeiten und Leben verbinden – Kunst und Kultur sollen dabei den zentralen Motor der Entwicklung spielen“, betont Harald Lang, Leiter des Amts für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement.

Wie in Mannheim ist auch das Team der Wirtschaftsförderung der Stadt Bamberg erster Ansprechpartner für Unternehmen bei der Vermittlung von Gewerbeflächen. Um auf die Bedürfnisse der Unternehmen reagieren zu können, ist hier und da eine enge Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Stellen notwendig. Neben den konkreten Anfragen sind aber natürlich auch strategische Überlegungen zur Standortentwicklung eine wichtige Aufgabe der Wirtschaftsförderung. In Mannheim werden beispielsweise ein „Energieeffizienzcenter Rhein-Neckar“ sowie ein „Green Logistic Park“ geplant.



Anna Frese von der Tom Bock Group erklärt Quartiersentwicklung von Turley in Mannheim.

In Bamberg hat die Wirtschaftsförderung bereits verschiedene Initiativen gestartet, um in dem Bereich der Lagarde-Kaserne zukunftsfähige Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln. So gab es mit Vertretern der IT-Branche bereits einen Workshop, in dem sie ihre Anforderungen an ein IT-Quartier formulierten. Diese werden in den weiteren Konversionsprozess eingespielt. Für die Gesundheitsbranche ist für den Herbst 2015 eine Machbarkeitsstudie geplant. „Mannheim hat uns gezeigt, wie wichtig es für eine erfolgreiche Entwicklung ist, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen“, so Ruth Vollmar, Leiterin der Wirtschaftsförderung. ✓

## „So ein Konversionsprozess fühlt sich wie ein Krimi an“

*Sie koordinieren die Gutachterverfahren, die derzeit für die ehemalige High-School erstellt werden und steuern den gesamten Abstimmungsprozess. Um welche Gutachten handelt es sich hierbei?*

Seitens der Stadt Bamberg wurden zur Ermittlung der Grundlagen für den Wertgutachter Voruntersuchungen in den Bereichen Tragwerk, Brandschutz, Schadstoffe, Haustechnik, Elektrotechnik, Bauphysik, Freianlagen und Kanal beauftragt. Wir selbst haben hierbei neben der reinen Koordination die Aufgabe, die wesentlichen Inhalte herauszuarbeiten und zudem eine allgemeine Bewertung des Bestands hinsichtlich konstruktiver, sicherheitstechnischer und funktionaler Aspekte vorzunehmen.

*Wie ist denn der aktuelle Stand? In welchem Zustand ist das Gebäude und ist es überhaupt noch realistisch, dass die Montessori-Schule im Schuljahr 2015/16 ihren Betrieb aufnehmen kann?*

Im ersten Schritt haben wir versucht, möglichst viele Informationen zum Bestand aus den vorhandenen Datenbeständen zu finden. Wo es dann noch notwendig war, haben wir vor Ort Bauteilöffnungen hergestellt. Derzeit sind wir damit befasst, die Bestandsdaten auszuwerten und daraus Bewertungen für den Bestand und den erforderlichen Sanierungsumfang abzuleiten. Das Gebäude unterscheidet sich aus baulicher Sicht wenig vom Großteil der anderen Schulen in der Stadt Bamberg. Es wurde über die Jahre immer wieder erweitert und überarbeitet. Nicht immer zum Besseren. Baualtersbedingt ist der Zustand des Gebäudes sanierungsbedürftig. Die Schwierigkeit besteht für uns Planer darin, eine Lösung zu entwickeln, wie man mit einfachen Mitteln eine Inbetriebnahme des Objektes erreichen kann. Zusammen mit dem künftigen Nutzer haben wir hier eine erste Lösung gefunden, die sich innerhalb einer relativ kurzen Zeit umsetzen lässt. Zu klären waren hierbei neben den komplexen Belangen des Brandschutzes insbesondere die Versorgung des Gebäudes mit Wärme, Wasser, Strom, Medien und Abwasser. Da die Schule derzeit auf einem „abgeklemmten“ Gelände liegt ist dies nicht ganz einfach.

Der Zeitplan für die Inbetriebnahme im kommenden Schuljahr ist sehr sportlich und erfordert von allen Beteiligten ein hohes Maß an Engagement. Unmöglich ist es nicht, jedoch bleibt abzuwarten ob ein Betriebsbeginn bereits ab September herstellbar ist oder dieser erst im Laufe des ersten Schulhalbjahres erfolgen kann. Sofern die Schadstoffuntersuchung grünes Licht gibt, muss im Prinzip am gleichen Tag begonnen werden, nach Handwerkern zu suchen, die kurzfristig im Verlauf der Ferien die Inbetriebnahme der gesamten Technik und die wenigen baulichen Eingriffe im Gebäude erbringen können.

Werden im Gebäude Schadstoffe gefunden, die Auswirkungen auf den Nutzer haben, ist mit einer Inbetriebnahme ab dem neuen Schuljahr in keinem Fall zu rechnen. Prinzipiell handelt es sich im ersten Schritt immer um eine Interimsnutzung, die eine zeitnahe Generalsanierung des Objektes voraussetzt.

*In knapp sieben Wochen beginnt die Schule. Was ist bis dahin noch zu tun?*

Ein wesentlicher Punkt für die Inbetriebnahme ist die Herstellung der Versorgungen für Trinkwasser, Heizung, Strom, Glasfaser und Kanal. Hierbei beinhaltet die Konversion zahlreiche Besonderheiten, die seitens der Versorger zu berücksichtigen sind. Neben der bereits laufenden Spülung des Trinkwassernetzes, muss eine mobile Heizzentrale erstellt werden und es müssen verschiedene Umschlussarbeiten an den Versorgungsleitungen in der Erde erfolgen. Den größten Part wird der Nutzer, die Montessori-Schule, zu bewältigen haben. Mit der Regierung und dem Schulamt läuft derzeit ein Abstimmungsprozess über die Zustimmung zu einer künftigen Sanierung und der Erteilung einer schulrechtlichen Genehmigung. Zudem muss die Montessori-Schule die gesamten Bereiche einrichten, die Verwaltung umziehen, das Netzwerk wieder in Betrieb nehmen und die gesamte Verkehrserschließung und schulische Nutzung organisieren.

*Der Konversionsprozess ist sehr komplex. Warum?*

Schon bei normalen Projekten ist die größte Herausforderung für den Architekten alle Beteiligten mit Ihren Vorstellungen und Zielen nicht nur an einen Tisch, sondern unter einen Hut zu bringen. Erst dann können Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Dieser Punkt erreicht bei der Konversion

eine neue Dimension. Es gibt sehr viele Beteiligte, mit unzähligen Interessen. Keiner will und kann zu früh irgendein Zugeständnis machen, dass er hinterher nicht einhalten kann oder das zu Schwierigkeiten im weiteren Konversionsprozess führt. Vor dem Hintergrund einer gesamtheitlichen Entwicklung eines neuen Stadtteils wird durch den Voraberwerb der Bereiche von Flynn, Pines und High-School deutlich, welche Unterschiede gegenüber herkömmlichen städtebaulichen Prozessen hier vorhanden sind. In der Kaserne passen die umgesetzten Standards nicht immer zu unseren Standards und Vorgaben für die Stadt- und Gebäudeplanung. Für ein Gebäude wie die High-School gibt es keine Baugenehmigung im herkömmlichen Sinne. Demzufolge stehen sich zwei Rechtslagen gegenüber: die der Amerikaner und unsere. Es entstehen dadurch zahlreiche rechtliche Fragen, zum Beispiel nach dem Bestandsschutz, die zuerst geklärt werden müssen.

Für alle Beteiligten ergeben sich somit vollkommen neue Aspekte, die ein hohes Maß an Kreativität und Einsatz erfordern, um gangbare Wege zu finden.

Eine Schlüsselposition besetzt in diesen Prozessen das Team vom Amt für strategische Entwicklung und Konversion“ der Stadt Bamberg. Für mich als vollkommener „Konversionsneuling“ ist es enorm spannend zu erfahren, mit wie viel Einsatz und Fingerspitzengefühl hier gearbeitet wird.

*Können Sie die Komplexität an einem konkreten Beispiel darlegen?*

Dies lässt sich aus meiner Sicht gut an der Nutzung des Kanals für die vorab erworbenen Gebäude darstellen. In der Regel liegt bei uns der Abwasserkanal in der öffentlichen Straße und es gibt für jedes Flurstück einen Hausanschluss zum Gebäude. Die gesamte Kaserne besteht aus einem Flurstück. Demzufolge liegen die Kanäle nicht immer im Bereich der zukünftigen öffentlichen Straßen. Es stellt sich also die Frage wie hier zu verfahren ist. Die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch ist zwar möglich, aber hinsichtlich Reparaturkosten und Versicherung nicht ganz einfach zu bewerkstelligen.

Im konkreten Fall der Nutzung der High-School stellen sich noch weitere Probleme, die geklärt werden müssen: Die Stadt erwirbt eine Fläche innerhalb der Kaserne, inkl. der Zufahrtstrasse bis zum Gate 5 in der Birkenallee. Die Entwässerung dieses Grundstücks verläuft jedoch quer durch das gesamte Kasernengelände und liegt somit nicht auf dem Grundstück, das die Stadt von der BImA erwirbt. Die Stadt benötigt daher eine Gestattung der BImA, dass sie die Kanäle nutzen darf. Umgekehrt tritt dieser Fall allerdings auch ein. Das Abwasser der restlichen Kaserne läuft an mehreren Stellen quer über das Grundstück,

**D**ie Montessori-Schule Bamberg plant schon ab dem kommenden Schuljahr eine Weiternutzung der ehemaligen High-School.



Ziel ist es, dass die Stadt Bamberg das Gelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erwirbt und an die Montessori-

Schule vermietet. Doch bis es soweit ist, müssen Stadt und BImA die rechtlichen Grundlagen klären und das bis zu 60 Jahre alte Gebäude auf Tragwerk, Brandschutz und Schadstoffe überprüfen. Ein vielschichtiger Prozess, der im Auftrag des Konversionsmanagements der Stadt Bamberg von dem Bamberger Architekten Arne Vogels aus dem Architekturbüro SCHMITT.VOGELS ARCHITEKTEN betreut wird.

das die Stadt erwirbt. Somit benötigt im Umkehrschluss die BImA ebenfalls eine Gestattung der Stadt für die Durchleitung ihres Abwassers. Vor dem Hintergrund wer wann für welche Leitungen und Schäden verantwortlich ist, wird deutlich wie viel Verhandlungsbedarf allein dieser Sachverhalt birgt.

Derartige Schwierigkeiten begleiten beinahe alle Leitungen und Gebäude, die in der Kaserne vorhanden sind. Denkt man dabei an eine künftige Aufteilung der Kaserne in neue Grundstücke wird klar, wie viel „Zündstoff“ allein in solchen Dingen liegen kann.

*Sie sind der erste freie Architekt, der ein Projekt auf dem Bamberger Konversionsareal betreut und leisten damit Pionierarbeit. Wie fühlt sich das für Sie an?*

Dass dem so ist, war mir zu Beginn gar nicht bewusst. So ein Konversionsprozess fühlt sich durchaus ein wenig wie in einem Krimi an und man hat hin und wieder ein etwas kribbeliges Gefühl, weil die Lösung weit weg scheint. Meist weiß man vorher nicht, was einen hinterher erwartet und wie man zu einer Lösung kommt. Aber am Ende ist es eine Teamarbeit in der jeder seinen Teil beisteuert und selbst aktiv mitwirkt.

Die intensive Beschäftigung mit den Konversionsprozessen im Rahmen dieses Projektes weckt in mir das Gefühl der Neugierde, welche Chancen für unsere Stadt hier verborgen liegen. Daran knüpft sich Hoffnung an, daraus eine qualitätsvolle Stadterweiterung zu bewirken. Klar ist für mich, dass dies alles Zeit braucht, nicht um die Hände in den Schoß zu legen, sondern um der Stadt Bestes zu finden und nicht Lobby-Interessen nachzugeben. ✓

Foto: Arne Vogels



## ► Die NATO-Siedlung boomt



In der NATO-Siedlung am östlichen Rand des Konversionsareals ist ganz schön was los: Nachmittags spielen hier die Kinder, an lauen Sommerabenden wird hier und da der Grill angeschmissen und an den Samstagen werden Rasen gemäht und Pflanzen gesetzt.

Die NATO-Siedlung hat auf dem Konversionsgelände einen Sonderstatus: Ende der 90er Jahre wurden hier 149 Reihen-, Doppelhäuser sowie ein Einfamilienhaus von einem privaten Investor gebaut und an Privateigentümer veräußert, die dann ihr Eigentum an die US-Army vermietet haben. Viele Jahre lang lebten hier die US-Soldaten mit ihren Familien – mit dem



Abzug der Army standen die Immobilien leer, sie wurden im Oktober 2014 von den Amerikanern an die Eigentümer zurückgegeben. Seitdem sind die Häuser auf dem Bamberger Wohnungsmarkt zu haben. Manche wechselten den Eigentümer, andere wurden vermietet. Anfangs war die Nachfrage eher schleppend, seit März 2015 jedoch hat sie stark zugenommen: Bereits Ende Juni 2015 wohnten fast 400 Personen in über 120 Häusern in dieser Siedlung. Die Haushaltsgröße von 3,27 Personen pro Haushalt liegt deutlich über dem Bamberger Durchschnitt von 1,77 Personen pro Haushalt. Die Altersstruktur entspricht der von Familien mit Kindern, also gerade den Altersklassen, die in den letzten Jahren verstärkt aus Bamberg in den Landkreis gezogen sind – einige unter ihnen scheinen nun wieder nach Bamberg zurückzukommen: 152 der neuen Einwohner stammen nämlich nicht aus Bamberg, der Löwenanteil kommt vielmehr aus dem Landkreis. Es wird davon ausgegangen, dass bis Herbst dieses Jahres, also nach nicht einmal einem Jahr,



alle verfügbaren Einfamilienhäuser bewohnt sein werden. Im Rahmenplan, der am 30.6. vom Konversionssenat beschlossen wurde, ist eine moderate Erweiterung

der Siedlung mit weiteren Doppel- und Reihenhäusern geplant. Hier könnten weitere 60 Familien ein neues Zuhause finden. ✓

## ► Die Pines-Housing – urbanes Modell im Mikrokosmos

Die Pines-Housing – an der Ecke Hauptmoorstraße und Zollner Straße gelegen – soll als erstes kleines Konversionsareal aus den ehemaligen Warner-Barracks durch die Stadt (Stadtbau Bamberg GmbH) erworben werden. Diesen Beschluss des Stadtrates gibt es seit dem 22.01.2015. Ziel dabei war der Erwerb bis zum 01.07.2015.

Doch die notwendige Begutachtung der Gebäude und ihrer technischen Ausstattung bis hin zum Kanal wurde erst möglich, nachdem die Stadtbau GmbH selbst viel Geld und Engagement in die Hand nahm. Dieser „TÜV“-Bericht ist nun dokumentiert und dem Wertgutachter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) überreicht worden. Wäre es nach der BImA gegangen, noch heute würden wir uns die Frage nach Zustand und Qualität der Wohngebäude vergeblich stellen.

Von den rund 100 Wohnungen in neun baugleichen Gebäuden sollen nach und nach die Häuser und Wohnungen in die Sanierung kommen – mit unterschiedlichen Ansprüchen. Von der Schadstofffreiheit nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist

dabei immer auszugehen. Die Unterscheidung kann der mögliche Mieter oder Käufer selbst treffen – barrierefrei und top-saniert? Oder doch nur das Bezahlbare für den schmalen Geldbeutel und eine günstige Sanierung? Eine bunte Durchmischung der

Bewohnerschaft – quasi ein Spiegelbild der Bamberger Bevölkerung – ist das Ziel des wohnungspolitischen Auftrages.

Dabei stellt die grundsätzliche Wohnungsgröße von 130 Quadratmetern eine große

Herausforderung für alle Beteiligten dar. Der Verkäufer (BimA) sieht großes Potenzial, der Käufer große Risiken in der Sanierung und Vermarktung und der Mieter die große Nebenkostenabrechnung aufgrund des immens hohen energetischen Nachholpotenziales der Wohnungen – ein immobilienwirtschaftlicher Teufelskreis, bei dem letztlich nach Kauf das alleinige Risiko auf Seiten der Kommune und ihrer beauftragten Unternehmen bleibt – im Zweifelsfall durch Leerstand.

Die bisherige Anmelde-Liste bei der Stadtbau GmbH für die Wohnungen ist selbst nach einhalb Jahren überschaubar klein. Das liegt sicherlich an den noch unbekanntem Mietkosten und Verkaufspreisen – und damit an dem für die Stadt Bamberg nach wie vor unbekanntem Kaufpreis der Pines-Housing. Ein echter immobilienwirtschaftlicher und modellhafter Mikrokosmos am Rande der Gartenstadt – oder mittendrin, je nach Sichtweise ihrer künftigen Bewohner. Trauen Sie sich. Im Osten steckt die Zukunft Bambergs – Qualität und Lebenslust inbegriffen. ✓

Harald Lang



## ► Die ARENA der Zahlen: 8. ARENA beschäftigte sich mit den Kosten

Welche Kosten entstehen eigentlich bei der Entwicklung einer Konversion und was bleibt unterm Strich? Nachdem in den bisherigen ARENEN mit der Fortschreibung des Städtebauliches Entwicklungskonzeptes (SEK) für den Bamberger Osten, dem planerischen Wettbewerb und dem gerade vom Konversionsssenat beschlossenen Rahmenplan planerische Überlegungen zum Konversionsgelände im Fokus standen, richtete die ARENA 8 den Blick nun auf die etwas spröde Materie der Zahlen.

Da der Kaufpreis, den die BImA von der Stadt verlangen wird, noch nicht feststeht, konnte natürlich noch keine exakte immobilienwirtschaftliche Berechnung aufgestellt werden. Es ging vielmehr darum, die Prinzipien zur Finanzierung einer Konversion zu erörtern. Hierzu berichtete Dr. Dieter Kraemer, InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum, im Foyer der Graf-Stauffenberg-Schule am 09. Juli 2015 den rund 80 interessierten Bambergerinnen und Bambergern von seinen langjährigen Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft. Anhand pragmatischer Rechenmodelle verdeutlichte er, wie schnell aus einer scheinbar profi-

tablen Projektentwicklung ein Zuschussgeschäft wird, wenn etwa zusätzliche Altlasten ins Spiel kommen. Aber auch eigene Qualitätsvorstellungen seien von vorn herein in die Rechenmodelle zu integrieren. So zeigte Kraemer auf, wie sich beispielsweise eine Reduzierung der Bebauungsdichte zugunsten von öffentlichen Freiräumen in den Zahlen niederschlagen kann. Einige Bochumer Beispiele verdeutlichten außerdem die vielfältigen Optionen zur Quartiersentwicklung: angefangen bei einfachen Sanierungen, über umfangreiche Bestandserneuerungen bis hin zum Neubau.

Im Anschluss an den Vortrag erörterte dann ein von Prof. Dr. Klaus Selle moderiertes Bamberger Podium, mögliche Folgerungen in und für Bamberg. In dem Gespräch bekannten sich alle Podiumsteilnehmer dazu, das Gelände „so schnell wie möglich“ entwickeln zu wollen. Gleichzeitig müsse jedoch ein hoher Qualitätsstandard gewährleistet werden. Christian Hinterstein (Referent für Zentrale Steuerung, Personalwesen und Konversionsmanagement der Stadt Bamberg) berichtet aus seiner Funktion als Vorsitzender des Arbeitskreises „Militär-



konversion“ im Bayerischen Städtetag, dass die zeitlichen Abfolgen von Stadt zu Stadt sehr verschieden sind. Bamberg habe für die ersten Pioniernutzungen der Pines Area und der High-School angesichts der vielen Informationslücken schon einen ambitionierten Zeitplan.

Um in der Pines Area wirklich schadstofffreie Wohnungen anbieten zu können, musste die Stadtbau GmbH für die Gebäude zunächst umfangreiche Gutachten erstellen, berichtet Gert Papke (Architekt der Stadtbau GmbH). Monika Maucher von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erklärt, dass auch für eine Nachnutzung der High-School erst eine solide Informationsgrundlage geschaffen werden musste. Martin Ammermann und Klaus Weidner, Vertreter der Montessori-Schule, die demnächst in die ehemalige High-School einziehen soll, berichteten, wie schwierig es sei, den Bestand wirtschaftlich zu nutzen. Die Klassenzimmer seien eigentlich zu groß und der Energieverbrauch viel zu hoch. Doch inzwischen sei für die zwei Pilotprojekte die nötige Informationsbasis geschaffen, so dass beide Projekte die Chance haben, noch in diesem Jahr umgesetzt werden zu können.

Insbesondere die neue Schulnutzung stelle eine große Chance dar, nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch die Entwicklung neuer Quartiere mit Arbeitsplätzen und sozialen und kulturellen Einrichtungen vorzubereiten. Die Entstehung von lebendigen Stadtquartieren in einem Bamberger Maßstab sei das erklärte Ziel, so Harald Lang, Leiter des Amtes für Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement der Stadt Bamberg. Roland Huber (Drees & Sommer) erläutert, dass hierzu beispielsweise die Gründung einer eigenen Stadtentwicklungsgesellschaft sinnvoll sei. Dr. Kraemer konnte dem nur beipflichten, da dies die Voraussetzung für eine effiziente

und zielorientierte Prozesssteuerung und Qualitätssicherung sei.

Die Grundlage für die Konversionsentwicklung stellt der gerade vom Konversionsssenat beschlossene Rahmenplan (Zielkonzept 2035) dar, der in der ARENA abschließend noch einmal dargestellt wurde. Der Plan speist sich aus einem langen und umfangreichen Prozess, an dem Politik und Verwaltung, externe Experten, die Bamberger Fachöffentlichkeit sowie die Bürgerschaft gleichermaßen mitgewirkt haben.

In der nächsten ARENA soll genau dieses Engagement der Bambergerinnen und Bambergern dann im Fokus stehen, wenn Bürgerinnen und Bürger eigene Ideen und Projekte vorstellen. Weitere Informationen dazu finden Sie im Projektaufruf auf Seite 8. ✓



## ► Konversion selber machen: Selbst- und Mitmach-Projekte gesucht

In den letzten Jahren wurden Schritt für Schritt die planerischen Konzepte für die Entwicklung des Bamberger Ostens entwickelt. Dabei stand und steht die Frage im Mittelpunkt, wie die ehemals militärisch genutzten Flächen zu einem neuen, attraktiven Quartier in der Stadt werden können, von dem alle Bamberger profitieren. Gelingt es der Stadt Bamberg, das gesamte Gelände oder doch große Teile zu erwerben, um es später an Nutzungsinteressierte weiter zu veräußern, ist eine wesentliche Voraussetzung geschaffen, um aus den Plänen für einen lebendigen Stadtteil Wirklichkeit werden zu lassen. Dabei ist das Engagement von Wohnungsunternehmen, Immobilienentwicklern und anderen gefragt. Aber auch Bürgerinnen und Bürger können sich aktiv an der Quartiersentwicklung beteiligen: Sei es, dass sie selbst Grundstücke oder Wohnungen erwerben, sei es, dass sie Konzepte für gemeinsames Wohnen, für kulturelle Einrichtungen, für die Nutzung

Fotos: Klaus Welle / netzwerkstatt



Quartier Vauban in Freiburg/Breisgau

von Freiflächen und ähnlichem entwickeln. Insbesondere in der Anfangsphase sind vor allem auch Zwischennutzungen von Bedeutung, um auch schon vor späteren Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen das Gelände in Besitz zu nehmen.

### Bürger erobern Konversionsgelände

Bis sich auf dem gesamten Kasernenareal ein neues Quartier entwickelt, wird es viele Jahre oder gar Jahrzehnte dauern. Doch mit den ersten Nachnutzungen öffnen sich Stück für Stück die

Tore rund um das bislang unzugängliche Gelände. Noch ist die Konversionsfläche für viele Bambergerinnen und Bamberger Terra Incognita – unbekanntes Land, das es noch zu erobern gilt. Hierfür werden nun erste Pioniere gesucht.

Das Spektrum der eingegangenen Projektideen wird am **22. Oktober 2015, von 19 – 21 Uhr, in der ARENA 9** präsentiert. Hier werden auch Beispiele vorgestellt, mit denen an anderen Orten Bürgerinnen und Bürger aktiv an der Entwicklung neuer Quartiere mitgewirkt haben.

Im Anschluss an die ARENA sollen mit möglichen Initiatoren und Interessenten weitere Projektgespräche geführt werden, um Ideen zu konkretisieren und Möglichkeiten zur Umsetzung zu suchen. ✓



Französisches Viertel in Tübingen

### Wer kann mitmachen?

Wir laden Sie herzlich ein, die Bamberger Konversion selbst mitzugestalten. Teilen Sie uns dazu Ihre Projektideen und den Projektverantwortlichen mit. Ob Privatpersonen oder Vereine, Bürgerinitiativen, Interessensgemeinschaften oder Institutionen – alle sind eingeladen, ihren Beitrag einzureichen. Die Projekte können dauerhaft oder auch nur als Zwischennutzungen oder als Event (wie beispielsweise das Kontakt-Festival) angelegt sein. Es sollte sich jedoch um Selbst- und Mitmachprojekte handeln, die eigenständig und selbstverantwortlich umgesetzt werden können.

### Gesucht werden ...

1. ... Menschen, die eine **gute Idee** für ein temporäres oder längerfristiges Projekt haben und dieses
2. **selbst** oder im Zusammenschluss mit anderen umsetzen wollen und können.

### Wie kann man mitmachen?

Bitte reichen Sie Ihren Vorschlag für ein Selbst- oder Mitmach-Projekt bis zum **01.10.2015** per Mail an [konversion@stadt.bamberg.de](mailto:konversion@stadt.bamberg.de) ein.



### ► IMPRESSUM

Herausgeberin **Stadt Bamberg**



Redaktion **Amt für**

**Strategische Entwicklung  
und Konversionsmanagement**

Tel. **0951 87-1822**

Fax **0951 87-1960**

E-Mail [pressestelle@stadt.bamberg.de](mailto:pressestelle@stadt.bamberg.de)

Konzeption **Stephanie Schirken-Gerster,**

**Pressestelle Stadt Bamberg;**

**scheuven + wachten**

Grafikdesign **Wolf Hartmann**

**HOCHVIER GmbH & Co. KG, Bamberg**

Gesamtherstellung **creo**

**Druck & Medienservice GmbH,  
Bamberg, Tel. 0951 188-254**

Auflage **60.000 Stück**

Erscheinungsweise **unregelmäßig**

**als Beilage im WOBLA**

**Gerichtsstand Bamberg**

Gefördert durch:

Freistaat Bayern  
Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium  
des Innern, für Bau und Verkehr



## Buchmers dickes Ende: Konvers(at)ionen

