

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0084/2023
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	06.04.2023
Weiteres Vorgehen und Weiterentwicklung der städtebaulichen Grobkonzepte und Umsetzungsstrategien für das Bürgerspitalareal		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hannich, Jasmin		
Beratungsfolge	26.04.2023	Bauausschuss
	08.05.2023	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt folgende in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Grobkonzepte in Eigenplanung weiterzuentwickeln und deren grundsätzliche Umsetzbarkeit zu prüfen:

2. Bei der Weiterentwicklung sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

3. Für die entsprechenden Konzepte ist jeweils eine konkrete Umsetzungsstrategie zu erarbeiten.

Sachstandsbericht:

Der durch die Stadt Amberg initiierte Bürgerrat zur zukünftigen Entwicklung des

Bürgerspitalareals hat unter Einbeziehung externer Experten zum städtebaulichen Denkmal- und Klimaschutz dem Stadtrat Empfehlungen unter anderem zu den Themen Bebauung, Freiflächen, Parken & Mobilität sowie Nachhaltigkeit & Klimagerechtigkeit unterbreitet. Der Stadtrat beschloss daraufhin in seiner Sitzung vom 30.01.2023 auf Basis dieser Empfehlungen, der Zielsetzungen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und weiterer Planungsvorgaben und Erkenntnissen für dieses Areal bis zu 3 Konzeptentwürfe zu entwickeln und die Projektvarianten z.B. Grundstücksverkauf, Wettbewerbsverfahren für die bestmögliche Abwicklung zu prüfen.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Das Referat für Stadtentwicklung und Bauen hat aufbauend auf diesen Vorgaben 5 städtebauliche Grobkonzepte erarbeitet, die in der Anlage 1 dargestellt sind.

Die umfassende Prüfung der Projektvarianten ist erst nach einer weiteren Vertiefung der vorgelegten Konzepte möglich.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die reine Grundstücksveräußerung nicht dem formalen Vergaberecht unterfällt. Geht mit dem Grundstücksgeschäft jedoch gleichzeitig eine Beschaffung einher, ist je nach Schwellenwert das europäische oder nationale Vergaberecht anwendbar. Ob der Beschaffungscharakter zu bejahen ist, hängt von der inhaltlichen Ausgestaltung des späteren Kaufvertrages oder Erbaurechtsvertrages ab. Liegen folgende Voraussetzungen nebeneinander vor, muss ein formales Vergabeverfahren durchgeführt werden:

- Einklagbare Bauverpflichtung
- Entscheidender Einfluss der Stadt auf Konzeption
- Unmittelbares wirtschaftliches Interesse der Stadt

Möchte die Stadt z.B. den Grundstückverkäufer dazu verpflichten, eine Kindertagesstätte auf dem Areal zu errichten, in die sie sich die Stadt dann einmietet, ist ein formales Vergabeverfahren durchzuführen.

Liegen die genannten Voraussetzungen nicht vor, kann das Grundstück im „freien“ Verfahren auf Basis des Verkehrswertes vergeben werden. In Betracht kommt eine Direktvergabe, ein Bieterverfahren oder aber auch eine Konzeptvergabe, bei der neben dem Preis auch die Qualität des Konzeptes in die Wertung mit einfließt.

Ob es erneut notwendig wird, einen Bebauungsplan für das Areal aufzustellen, lässt sich ebenfalls erst nach einer Weiterentwicklung der Entwürfe abschließend bewerten. Derzeit erscheint eine Beurteilung nach § 34 BauGB grundsätzlich denkbar. Es besteht ein enger Bebauungszusammenhang, der es möglich macht, die Nutzung und die mögliche Baumasse festzulegen. Das Grundstück ist zudem zwischenzeitlich archäologiefrei. Aufgrund der vorangegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren AM 134 "Bürgerspitalareal" und AM 155 "Bürgerspitalareal II" hat die Stadt bereits zahlreiche aktuelle Erkenntnisse über das Areal gewonnen. Ihr liegen auch die jeweiligen Gutachten und Untersuchungen vor. Bei den Verfahren wurden insbesondere die Verträglichkeit hinsichtlich Verkehr und Lärm überprüft. Letztlich erfolgten die Untersuchungen jedoch vorhabensspezifisch. Die konkrete Ausgestaltung der Konzepte und die möglichen Nutzungen, entscheiden schließlich, ob ein Planungserfordernis besteht.

Städtebauliche Zielsetzungen können unabhängig davon vertraglich gesichert werden. Die umgebende Bebauung, der Ensembleschutz und die Baugestaltungssatzung geben die erforderliche Gestaltung vor.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Der Stadtrat entscheidet über die weitere Entwicklung dieses städtischen Grundstücks und das weitere Vorgehen. Die Konzeptentwürfe waren ein erster Schritt, die Empfehlungen des Bürgerrats und die städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang zu bringen. Die Entwürfe sind nun nach den notwendigen Maßgaben des Stadtrats fortzuschreiben und hierauf aufbauend die bestmögliche Umsetzung aufzuzeigen. Es soll eine zuverlässige Grundlage für Gespräche mit Investoren, Fachbehörden und Fördergebern geschaffen werden.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen lassen sich auch auf Basis der städtebaulichen Grobkonzepte noch nicht konkret benennen. Zielsetzung ist weiterhin vorrangig die Entwicklung des Areals durch einen oder mehrere Investoren, wobei auch genossenschaftliche Beteiligungen in Betracht kommen.

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Es ist keine weitere Eigenplanung gewünscht. Die Weiterentwicklung der Entwürfe oder weitere Konzeptstudien werden nach außen vergeben, ein Ideenwettbewerb durchgeführt oder eine Konzeptvergabe angestrebt, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal auszuloten und zu erhalten.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Die weiterentwickelten Entwürfe und konkreten Projektvarianten werden im Bauausschuss und Stadtrat möglichst im Mai/Juni 2023 vorgestellt.

Anlagen:

Präsentation "Zukünftige Nutzung des Bürgerspitalareals"

Beschluss:

26.04.2023

Bauausschuss

SI/BA/76/23

Beschluss:

4. Die Verwaltung wird beauftragt folgende in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Grobkonzepte in Eigenplanung weiterzuentwickeln und deren grundsätzliche Umsetzbarkeit zu prüfen:

5. Bei der Weiterentwicklung sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

6. Für die entsprechenden Konzepte ist jeweils eine konkrete Umsetzungsstrategie zu erarbeiten.

Protokollnotiz:

Es entwickelte sich eine ausführliche Diskussion, an der sich die Stadträte Herr Dr. Scharl, Frau Frauendorfer, Frau Niklaus, Herr Füger, Herr Bumès, Herr Witt, Herr Maier, Herr Amann, Herr Weigl beteiligten. Mit großer Einigkeit wurde sich auf die Varianten 1 und 2 und die weiteren Maßgaben für die Weiterentwicklung festgelegt.

Die nachfolgenden Maßgaben bei der Weiterentwicklung der Entwürfe 1 und 2 hat Herr Oberbürgermeister Cerny zusammengefasst:

- Zielsetzung ist zusätzlichen Wohnraum in der Altstadt zu schaffen, Orientierung der Baukörper an den Höhen der umgebenden Bebauung
- Parkierung soll die Anforderungen aus dem Quartier abdecken, Parkplätze unter die Erde, zusätzlich alternative Mobilitätskonzepte, rechtliche Maßgaben sind einzuhalten
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen mit genossenschaftlichem Gedanken wünschenswert, Bezahlbarkeit ist sicherzustellen, barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen und kleinere Wohnformen sind zu berücksichtigen
- Anbindung an Kino optional, damit keine Abhängigkeiten bei der Realisierung entstehen
- Mit Blick auf die zeitgenössische Architektur erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit dem Denkmalschutz

Über diese wurde abgestimmt.

Herr Oberbürgermeister Cerny merkte noch an, dass in der Stadtratssitzung am 08.05.2023 der Hinweis auf die Einigung zur Weiterentwicklung der Varianten 1 und 2 gegeben wird, aber die Varianten 3, 4 und 5 nochmals erwähnt werden.

Außerdem werde der Bürgerrat noch für ein Austauschgespräch eingeladen bzw. einge-bunden. Dies übernimmt Referat 5.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussergänzung aus Bauausschusssitzung vom 26.04.23:

Zu 1) Die Verwaltung wird beauftragt folgende in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Grobkonzepte in Eigenplanung weiterzuentwickeln und deren grundsätzliche Umsetzbarkeit zu prüfen:

Entwurf 1 und 2

Entwurf 1:

Zustimmung : 10

Ablehnung: 0

Entwurf 2:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 1 (Hr. Bumes)

Zu 2) Bei der Weiterentwicklung sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Zielsetzung ist zusätzlichen Wohnraum in der Altstadt zu schaffen, Orientierung der Baukörper an den Höhen der umgebenden Bebauung
- Parkierung soll die Anforderungen aus dem Quartier abdecken, Parkplätze unter die Erde, zusätzlich alternative Mobilitätskonzepte, rechtliche Maßgaben sind einzuhalten
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen mit genossenschaftlichem Gedanken wünschenswert, Bezahlbarkeit ist sicherzustellen, barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen und kleinere Wohnformen sind zu berücksichtigen
- Anbindung an Kino optional, damit keine Abhängigkeiten bei der Realisierung entstehen
- Mit Blick auf die zeitgenössische Architektur erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit dem Denkmalschutz

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

Zu 3) Für die entsprechenden Konzepte ist jeweils eine konkrete Umsetzungsstrategie zu erarbeiten.

Frau Hannich wird diese erarbeiten.

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

08.05.2023
SI/tr/33/23

Stadtrat

Beschlussvorschlag:

7. Die Verwaltung wird beauftragt folgende in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Grobkonzepte in Eigenplanung weiterzuentwickeln und deren grundsätzliche Umsetzbarkeit zu prüfen:

8. Bei der Weiterentwicklung sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

9. Für die entsprechenden Konzepte ist jeweils eine konkrete Umsetzungsstrategie zu erarbeiten.

Beschlussergänzung aus Bauausschusssitzung vom 26.04.23:

Zu 1) Die Verwaltung wird beauftragt, folgende in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Grobkonzepte in Eigenplanung weiterzuentwickeln und deren grundsätzliche Umsetzbarkeit zu prüfen:

Entwurf 1 und 2

Zu 2) Bei der Weiterentwicklung sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Zielsetzung ist, zusätzlichen Wohnraum in der Altstadt zu schaffen, Orientierung der Baukörper an den Höhen der umgebenden Bebauung
- Parkierung soll die Anforderungen aus dem Quartier abdecken, Parkplätze unter die Erde, zusätzlich alternative Mobilitätskonzepte, rechtliche Maßgaben sind einzuhalten
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen mit genossenschaftlichem Gedanken wünschenswert, Bezahlbarkeit ist sicherzustellen, barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen und kleinere Wohnformen sind zu berücksichtigen
- Anbindung an Kino optional, damit keine Abhängigkeiten bei der Realisierung entstehen
- Mit Blick auf die zeitgenössische Architektur erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit dem Denkmalschutz

Zu 3) Für die entsprechenden Konzepte ist jeweils eine konkrete Umsetzungsstrategie zu erarbeiten.

Frau Hannich wird diese erarbeiten.

Geänderter Beschluss Stadtrat 08.05.2023:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, folgende in Anlage 1 dargestellten städtebaulichen Grobkonzepte in Eigenplanung weiterzuentwickeln und deren grundsätzliche Umsetzbarkeit zu prüfen:

Variante 1

Variante 2

2. Bei der Weiterentwicklung sind folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Zielsetzung ist, zusätzlichen Wohnraum in der Altstadt zu schaffen, Orientierung der

 - Baukörper an den Höhen der umgebenden Bebauung

- Parkierung soll die Anforderungen aus dem Quartier abdecken. Die Varianten zu den

 - politisch unterschiedlichen Quartiersdefinitionen sind darzustellen und mit den Ergebnissen der Arbeitsgruppe abzustimmen

- Parkplätze sollen unter die Erde, zusätzlich alternative Mobilitätskonzepte prüfen,

 - rechtliche Maßgaben sind einzuhalten

- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen mit genossenschaftlichem Gedanken ist wünschenswert, Bezahlbarkeit ist sicherzustellen, barrierefreies und

seniorengerechtes

 - Wohnen und kleinere Wohnformen sind zu berücksichtigen

- Anbindung an Kino optional, damit keine Abhängigkeiten bei der Realisierung entstehen

- Mit Blick auf die zeitgenössische Architektur erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit

 - dem Denkmalschutz

- Möglichkeiten zur Verbesserung der Lebensmittelversorgung sollen berücksichtigt

 - werden

3. Für die entsprechenden Konzepte ist jeweils eine konkrete Umsetzungsstrategie zu erarbeiten.

Protokollnotiz:

Zu diesem Tagesordnungspunkt entwickelte sich eine ausführliche Debatte, an der sich folgende Stadtratsmitglieder beteiligten:

StR Dr. Schöberl, StR Bumès, StRin Fruth, StR Mußemann, StR Frey, StR Maier, StR Weigl, StR Aytén, StR Dr. Scharl, StR Amann, StRin Herding

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 39

Ablehnung: 0

