

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0030/2020
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	23.01.2020
Grundsatzbeschluss zur geänderten Planung am Bürgerspitalareal		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Jasmin Hannich		
Beratungsfolge	03.02.2020	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der geänderten Planung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundstückskaufvertrag vom 04.06.2018 in Teilen neu zu verhandeln und die notwendigen Anpassungen zu erarbeiten. Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 134 "Bürgerspitalareal" und die entsprechende Anpassung des Durchführungsvertrages vorzubereiten. Das verkehrs- und schalltechnische Gutachten ist vorab vorzulegen.

Sachstandsbericht:

Nach dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Verpflichtung im Durchführungsvertrag und der Bauverpflichtung im Kaufvertrag ist auf dem sog. Bürgerspitalareal u.a. die Errichtung einer Tiefgarage mit 2 Untergeschossen vorgesehen. Die Vorhabenträgerin teilte Ende letzten Jahres mit, dass die Untersuchung des Baugrundes ergeben habe, dass die Errichtung des geplanten 2. Untergeschosses aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Fels) und des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich sei. Diese Situation, ihre Auswirkungen und die Entscheidungsprozesse hat die Vorhabenträgerin zusammen mit einer geänderten Planung in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.01.2020 vorgestellt und mit den Mitgliedern des Bauausschusses erörtert.

Im Ergebnis kann technisch eine dichte Baugrubenumschließung "Badewanne" und damit auch das zweite Untergeschoss erstellt werden.

Der durch die Vorhabenträgerin beauftragte Statiker rät jedoch von der Ausführung des zweiten Untergeschosses ab. In Amberg herrsche eine außergewöhnliche geologische Situation vor. Das Baufeld bestehe heterogen aus Sand und Fels, wobei der Fels äußerst klüftig sei. Die mit Wasser gefüllten Klüfte seien der kritische Punkt bei der Herstellung der Baugrube. Würde das zweite Untergeschoss ausgeführt, müsste für eine Gründung eine Bohrpfahlwand hergestellt werden. Durch das Setzen der Pfähle könnte es in kurzen Abständen zu einem Zerschneiden der Klüfte kommen und es würde Wasser in die Baugrube eindringen. Der Wassereintrag erfolge dann von einer Stelle, die nicht platziert werden könne, gegebenenfalls auch noch aus mehreren hundert Metern entfernt, da die Lage und Größe der Klüfte nicht bestimmt werden könne. Das Risiko, dass Setzungen in einem größeren Umfeld stattfinden könnten, ließe sich daher nicht einschätzen und beherrschen. Würde nur ein Untergeschoss erstellt, könne der Verbau anderweitig erfolgen (sog. Berliner Verbau), es müssten also keine Pfähle gesetzt werden.

Der Bauausschuss hält diese Ausführungen für nachvollziehbar.

Die Vorhabenträgerin schlägt nachfolgende geänderte Planung vor (Anlage 1): Für das Vorhaben werden 101 Stellplätze im ersten Untergeschoss geschaffen, was einem Minus von 40 Stellplätzen entspricht. Die Anzahl der Stellplätze kann dadurch erreicht werden, dass z.B. die Kellerabteile der Wohnungen nun im Erdgeschoss untergebracht werden und die Rampe in das zweite Untergeschoss entfällt. 72 Stellplätze sind durch die geplante Wohnnutzung (47 Wohnungen) belegt. Die restlichen Stellplätze sind noch den Gewerbeeinheiten zuzuordnen, wobei der Nahversorger auf Stellplätze verzichtet. Stellplätze für das Quartier entstehen nicht. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Ziegelgasse (Zufahrt) und den Spitalgraben (Ausfahrt), das Zu- und Abfahrtsbauwerk in der Bahnhofstraße entfällt. Die neue Zu- und Ausfahrt wurden nach Aussage der Vorhabenträgerin bereits verkehrs- und schallschutztechnisch begutachtet und grundsätzlich als machbar angesehen.

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan wirken sich die Planänderungen im Wesentlichen wie folgt aus:

Die Tiefgarage muss um ein Geschoss reduziert werden. Hierdurch müssen die noch vorhandenen Stellplätze neu verteilt werden. Im Verfahren muss untersucht werden, ob der Nahversorger ohne Stellplätze umsetzbar und verträglich ist. Letztlich muss eine Regelung im Bebauungsplan gefunden werden, da dies über die Stellplatzsatzung nicht mehr abgedeckt werden kann. Die neu vorgesehene Zu- und Ausfahrtssituation muss im Verfahren verkehrs- und schallschutztechnisch überprüft werden. Dass die geänderte Planung rechtlich Bestand hat bzw. ein entsprechendes Baurecht entsteht, kann nicht abschließend beurteilt werden. Die nunmehr betroffenen öffentlichen und privaten Belange müssen neu ermittelt, bewertet und gegebenenfalls gerecht untereinander abgewogen werden.

Beim Durchführungsvertrag sind neben den Planunterlagen insbesondere der Bauzeitenplan, die Durchführungsfristen, die Regelungen zum Ausfahrtsbauwerk (Ziegelgasse) und zu den Stellplätzen anzupassen.

Der Kaufvertrag einschließlich Anlagen muss daneben insbesondere hinsichtlich folgender im bisherigen Kaufvertrag enthaltener Regelungen angepasst werden:

- Bauvorhaben: Bauvorhaben der Erwerberin mit Ausfahrtsbauwerk; Einfahrtsbauwerk durch die Stadt mit Selbstvornahmerecht durch die Erwerberin; Schnittstellen samt Kosten; Fristen
- Bauverpflichtung
- Durchfahrtsrechte
- „Quartierspool“ (ca. 40 Stellplätze)
- Rücktrittsrechte
- Bürgschaften

Nachdem der Zuschlag im Rahmen des Wettbewerbs auf einer abweichenden Grundlage erfolgte, ist zu überprüfen, ob Leistung und Gegenleistung mit der geänderten Planung noch dem Wettbewerbsergebnis entsprechen. Erspart sich beispielsweise die Vorhabenträgerin durch den Verzicht auf das zweite Untergeschoss Aufwendungen, ist gegebenenfalls der Kaufpreis neu zu verhandeln. Daneben wird die bereits bestehende städtische Tiefgarage unterhalb der Wirtschaftsschule nicht mehr wie bisher über die Zu- und Abfahrt der Stadt in der Bahnhofstraße erschlossen. Eine etwaige Beteiligung an den Herstellungskosten,

laufenden Unterhaltskosten etc. der Ausfahrt in den Spitalgraben ist ebenfalls zu verhandeln.

Die Eckdaten sind vor dem Beschluss zur Änderung des Bauungsplanes zu verhandeln, um sicherzustellen, dass eine Einigung zustande kommt, bevor weitere Kosten im Bebauungsplanverfahren und auch für die Erstellung des Bauantrags ausgelöst werden.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Die Änderungen haben keine personellen Auswirkungen zur Folge.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren (z.B. Verkehrs- und Lärmgutachten) trägt die Vorhabenträgerin. Kosten, die durch Änderungen und Ergänzungen des Kaufvertrages ausgelöst werden, sollen durch die Vorhabenträgerin getragen werden.

Die für das Haushaltsjahr 2020 bereitgestellten Mittel für das Zu- und Abfahrtsbauwerk und die in der Finanzplanung vorgesehenen Haushaltsmittel werden nicht mehr benötigt. Gegebenenfalls muss sich die Stadt teilweise an der Herstellung und dem Unterhalt des neuen Ausfahrtsbauwerks in den Spitalgraben beteiligen, da hierüber auch die bisher nicht erschlossenen Stellplätze der Stadt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden. Weitergehende finanzielle Auswirkungen sind derzeit offen und abhängig von den notwendigen Änderungen und Ergänzungen der jeweiligen Verträge.

Alternativen:

Die geänderte Planung wird nicht akzeptiert. Die Verwaltung wird beauftragt,

1. die mögliche Durchsetzung der geschuldeten Bauausführung zu prüfen und gegebenenfalls vorzubereiten.

2. die Modalitäten der Rückabwicklung der Verträge zu prüfen und entsprechend vorzubereiten.
3. eine wiederum abweichende Planung zu verhandeln.

Eine abweichende Bauausführung ohne eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht möglich. Befreiungen können zwar auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich beantragt und erteilt werden, vorliegend sind jedoch die Grundzüge der Planung berührt, Befreiungen sind dann jedoch von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Es besteht ein Planungserfordernis. Der Durchführungsvertrag muss dem Ergebnis des Bauleitplanverfahrens entsprechend an die geänderte Planung angepasst werden. Ebenso muss der Grundstückskaufvertrag zwingend angepasst werden, da andernfalls ein Vollzug nicht möglich ist und Regelungslücken entstehen.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

Grundriss TG mit Zu- und Ausfahrt