

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



AMBERG

|                                                                                                                                        |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0005/2023</b> |
|                                                                                                                                        | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|                                                                                                                                        | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>20.12.2022</b>    |
| <b>Behandlung der Empfehlungen des Bürgerrats an den Stadtrat zur zukünftigen Nutzung des Bürgerspitalareals und weiteres Vorgehen</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Hannich, Jasmin</b>                                                     |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                                                                  | <b>18.01.2023</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|                                                                                                                                        | <b>30.01.2023</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat befürwortet grundsätzlich die als Anlage 1 beigefügte Empfehlung des Bürgerrats zur zukünftigen Nutzung des Bürgerspitalareals. Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der Empfehlung und der Ergänzungen und Einlassungen des Stadtrates Konzeptentwürfe für die konkrete Nutzung des Bürgerspitals und das weitere Vorgehen für eine Realisierung der Konzeptentwürfe zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Sachstandsbericht:

Der durch die Stadt Amberg initiierte Bürgerrat zur zukünftigen Entwicklung des Bürgerspitalareals hat unter Einbeziehung externer Experten zum städtebaulichen Denkmal- und Klimaschutz intensive Beratungen insbesondere zu den Themen Bebauung, Freiflächen, Wohnbebauung, Attraktivität, Parken & Mobilität sowie Nachhaltigkeit & Klimagerechtigkeit und die Frage der Zwischennutzung geführt. Daraus ergab sich zusammengefasst im Wesentlichen die Empfehlung an den Stadtrat:

- das Bürgerspitalareal soll bebaut werden
- der Neubau soll dabei ein überregionales Pilotprojekt mit Vorbildcharakter in Sachen Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit werden: dem Gedanken der Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit soll bei der Bebauung Rechnung getragen werden, das Areal soll auch als „grüne Oase“ mit ökologischen Aufgaben in Ambergs Altstadt verstanden werden
- die Bebauung soll kleinteilig sein und eine ausgewogene Balance zwischen Freiraum und bebautem Raum ermöglichen
- ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Aufenthaltsqualität der Freiflächen, die insbesondere nachfolgende Anforderungen erfüllen sollen:

- es soll ein sicherer, niederschwelliger und sozialinklusive Ort der Begegnung für die Amberger Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden
  - bei der Planung der Freiflächen (und der Gebäude) sollen möglichst die historischen Mauerreste und das Keltengrab einbezogen werden und sichtbar bleiben
  - der Pausenhof der angrenzenden städtischen Wirtschaftsschule soll in die Gesamtplanung der Freifläche integriert werden
  - Angebote für die Freizeitnutzung sowie regelmäßige wohnverträgliche Kulturangebote sollen ermöglicht werden
  - Fahrradstellplätze sollen integriert werden
  - ein großer Anteil des Raums soll allgemein zugänglich für die Bürgerinnen und Bürger bleiben
- die Gebäudehöhen sollen sich am Kontext des Altstadtensembles orientieren
  - der Schwerpunkt bei der Gebäudeplanung soll bedarfsgerecht auf eine Wohnbebauung mit generationenübergreifendem Wohnen sowie Vielfalt und sozialer Mischung gesetzt werden, untergeordnet sollen Raumangebote für Handel, Gewerbe, Dienstleister oder Ärzte möglich sein
  - auf der Fläche des Bürgerspitals durch eine anprechende zeitgenössische Architekturprache und durch den Fokus auf die Prinzipien der Nachhaltigkeit soll ein Anziehungspunkt in der Altstadt entstehen
  - das Ring-Theater und die Spitalkirche sollen in ein Gesamtkonzept für das Areal eingebunden werden
  - das Thema Parken soll innovativ und flächenschonend im Sinne der Nachhaltigkeit gelöst werden
    - es sollen so wenig neue Parkplätze wie möglich gebaut werden
    - die Nutzung der noch nicht erschlossenen Tiefgarage unter der städtischen Wirtschaftsschule soll ausschließlich über eine einzige Rampe (Zu-/Abfahrt über Ziegelgasse) ermöglicht werden
    - es soll nur Anwohnerparken sowie An- und Ablieferung für Gewerbe und Dienstleistung möglich sein.
    - durch innovative Konzepte alternativer Mobilität (Sharing-Angebote Fahrrad/Lastenrad/Auto, Radstellplätze etc.) soll eine Reduktion der notwendigen Stellplatzzahl ermöglicht werden
    - der Bau einer neuen Tiefgarage auf der Fläche des Bürgerspitals wird abgelehnt, es soll auf vorhandene Parkinfrastruktur zurückgegriffen oder die Tiefgarage unter der Wirtschaftsschule gegebenenfalls maßvoll erweitert werden
  - eine Zwischennutzung soll unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich eng begrenzt möglich sein

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der Empfehlungen des Bürgerrats wurden dem Bauausschuss in seiner Sitzung vom 30.11.2022 vorgestellt und zur Behandlung an den Stadtrat übergeben. Eine inhaltliche Befassung mit der Empfehlung hat durch diesen zu erfolgen. Da die nachvollziehbaren, konkreten Empfehlungen des Bürgerrats in wesentlichen Punkten auch mit den bisherigen städtischen Zielsetzungen zur Entwicklung des Bürgerspitalareals im Einklang stehen,

können die Empfehlungen Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals sein. Der Stadtrat kann zudem die Empfehlung um neue, eigene Zielsetzung ergänzen und Schwerpunkte bilden. Die Zielsetzungen und Anforderungen bzw. deren bestmögliche städtebauliche Umsetzung sind durch entsprechende Konzeptentwürfe darzustellen und zu belegen. Hierauf aufbauend kann eine effiziente Umsetzungsstrategie erarbeitet werden. Zielsetzung ist dabei eine möglichst zeitnahe Umsetzung, weshalb zeitaufwendige Vergabe- und Bebauungsplanverfahren im Rahmen des rechtlich zulässigen vermieden werden sollen. Die Erkenntnisse über das Areal und dessen Nutzung bzw. Nutzungskonflikte sind durch die vorangegangenen Planungen und Verfahren sehr umfangreich und stehen der Stadt auch in Form der bisher erstellten Gutachten vollumfänglich für die weiteren Planungen zur Verfügung. Des Weiteren sind die städtebaulichen Zielsetzungen derart konkret, dass ein weiteres Wettbewerbsverfahren nach erster Einschätzung entbehrlich erscheint. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB erscheint möglich. Beides wird auf Basis der Konzeptentwürfe erneut beurteilt.

**b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme**

Die Behandlung der Empfehlungen des Bürgerrats obliegt dem Stadtrat. Dieser entscheidet letztlich über die weitere Entwicklung und das weitere Vorgehen dieses städtischen Grundstücks. Die Konzeptentwürfe sind notwendig, um die Umsetzbarkeit der Empfehlungen aufzuzeigen und die städtebaulichen Zielsetzungen zu konkretisieren und zu visualisieren. Dies erleichtert die Erarbeitung einer optimalen Umsetzungsstrategie und die Abstimmungen mit etwaigen Investoren, Fördergebern etc.

**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 derzeit noch nicht konkret benennen. Zielsetzung ist die Entwicklung des Areals durch einen oder mehrere Investoren, wobei auch genossenschaftliche Beteiligungen in Betracht kommen. Der Kaufpreis für das Grundstück soll bei der Bewertung etwaiger Angebote wiederum nur ein Kriterium sein, um vor allem eine nachhaltige, qualitätvolle Entwicklung des Areals zu gewährleisten bzw. vorrangig bewerten zu können. Sofern zur Findung des Grundstückskaufpreises kein Wettbewerb durchgeführt wird, ist aufgrund des Europäischen Beihilferechts ein Verkehrswertgutachten unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung zu erstellen. Die öffentlichen Flächen sind ggf. durch die Stadt zu entwickeln und zu errichten, wobei hier Förderungen (insbesondere Städtebaufördermittel) in Betracht kommen können.

**a) Finanzierungsplan**

---

**b) Haushaltsmittel**

---

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

---

#### d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

---

#### **Alternativen:**

Der Stadtrat weist die Empfehlungen des Bürgerrats zurück oder entwickelt eigenständige Empfehlungen.

Alternativ zu den Konzeptentwürfen der Verwaltung können Konzeptstudien nach außen vergeben werden. In Betracht kommt daneben unter anderem die Durchführung eines Ideenwettbewerbs. Haushaltsmittel sind derzeit nicht vorhanden.

#### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Die Konzeptentwürfe und die Umsetzungsstrategie werden dem Stadtrat voraussichtlich im 1. Halbjahr 2023 zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

#### **Anlagen:**

Empfehlung Bürgerrat

#### **Beschluss:**

18.01.2023

Bauausschuss

SI/BA/73/23

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat befürwortet grundsätzlich die als Anlage 1 beigefügte Empfehlung des Bürgerrats zur zukünftigen Nutzung des Bürgerspitalareals. Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der Empfehlung und der Ergänzungen und Einlassungen des Stadtrates Konzeptentwürfe für die konkrete Nutzung des Bürgerspitals und das weitere Vorgehen für eine Realisierung der Konzeptentwürfe zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### **Nachfolgende Beschlussänderung wurde in der Bauausschusssitzung am 18.01.23 beschlossen:**

**Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, auf Basis der Empfehlungen des Bürgerrats, der im Bürgerbeteiligungsprozess entwickelten Ziele des ISEK, der grundsätzlichen Planungsvorgaben des Stadtrates für den Bereich der Innenstadt und des Bürgerspitalareals sowie der Erkenntnisse, welche im Wettbewerblichen Dialog beispielsweise durch Gutachten gewonnen wurden, in den kommenden sechs Wochen bis zu drei Konzeptentwürfe im Sinne von Machbarkeitsstudien zu entwickeln, auf deren Basis der Stadtrat diskutieren und prüfen kann, welche grundsätzlichen städtebaulichen Ziele und welche möglichen konkreten Nutzungen auf dem Areal weiterverfolgt werden sollen und gegebenenfalls konkrete Vorgaben, beispielsweise hinsichtlich der Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit, der Weiterentwicklung der bestehenden Tiefgarage oder des Umgangs mit öffentlichen Flächen entwickeln kann. Die Verwaltung soll darüber**

**hinaus prüfen, welche Projektvarianten –beispielsweise Grundstücksverkauf, Wettbewerbsverfahren, andere Möglichkeiten – für die bestmögliche Abwicklung bestehen und – soweit in diesem Stadium möglich – welche Kosten bei welchen Varianten für die Kommune zu tragen wären.**

#### **Protokollnotiz:**

Herr Oberbürgermeister Cerny verlas den von der CSU-Fraktion gestellten Antrag auf Beschlusserweiterung. Diese beinhaltet u. a. in den kommenden 6 Wochen bis zu drei Konzeptentwürfe im Sinne von Machbarkeitsstudien zu entwickeln.

Nach eingehender Diskussion mit allen Beteiligten wurde übereinstimmend die Beschlussergänzung angenommen und dem Stadtrat empfohlen. Herr Dr. Kühne merkt an, dass eine Vorlage der gewünschten Entwürfe voraussichtlich im März 2023 erfolgen kann. Als Ergebnis der Diskussion soll der Bürgerrat zu den Ergebnissen mit eingebunden werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

(Zu geändertem Beschlussvorschlag)

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

30.01.2023

Stadtrat

SI/tr/30/23

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat befürwortet grundsätzlich die als Anlage 1 beigefügte Empfehlung des Bürgerrats zur zukünftigen Nutzung des Bürgerspitalareals. Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der Empfehlung und der Ergänzungen und Einlassungen des Stadtrates Konzeptentwürfe für die konkrete Nutzung des Bürgerspitals und das weitere Vorgehen für eine Realisierung der Konzeptentwürfe zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### **Nachfolgende Beschlussänderung wurde in der Bauausschusssitzung am 18.01.23 beschlossen:**

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, auf Basis der Empfehlungen des Bürgerrats, der im Bürgerbeteiligungsprozess entwickelten Ziele des ISEK, der grundsätzlichen Planungsvorgaben des Stadtrates für den Bereich der Innenstadt und des Bürgerspitalareals sowie der Erkenntnisse, welche im Wettbewerblichen Dialog beispielsweise durch Gutachten gewonnen wurden, in den kommenden sechs Wochen bis zu drei Konzeptentwürfe im Sinne von Machbarkeitsstudien zu entwickeln, auf deren Basis der Stadtrat diskutieren und prüfen kann, welche grundsätzlichen städtebaulichen Ziele und welche möglichen konkreten Nutzungen auf dem Areal weiterverfolgt werden sollen und gegebenenfalls konkrete Vorgaben, beispielsweise hinsichtlich der Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit, der Weiterentwicklung der bestehenden Tiefgarage oder des Umgangs mit öffentlichen Flächen entwickeln kann. Die Verwaltung soll darüber hinaus prüfen, welche Projektvarianten –beispielsweise Grundstücksverkauf,

Wettbewerbsverfahren, andere Möglichkeiten – für die bestmögliche Abwicklung bestehen und – soweit in diesem Stadium möglich – welche Kosten bei welchen Varianten für die Kommune zu tragen wären.

#### **Geänderter Beschluss Stadtrat am 30.01.2023:**

1. Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung, auf Basis der Empfehlungen des Bürgerrats, der im Bürgerbeteiligungsprozess entwickelten Ziele des ISEK, der grundsätzlichen Planungsvorgaben des Stadtrates für den Bereich der Innenstadt und des Bürgerspitalareals sowie der Erkenntnisse, welche im Wettbewerblichen Dialog beispielsweise durch Gutachten gewonnen wurden, in den kommenden sechs Wochen bis zu drei bzw. vier Konzeptentwürfe im Sinne von Machbarkeitsstudien zu entwickeln, auf deren Basis der Stadtrat diskutieren und prüfen kann, welche grundsätzlichen städtebaulichen Ziele und welche möglichen konkreten Nutzungen auf dem Areal weiterverfolgt werden sollen und gegebenenfalls konkrete Vorgaben, beispielsweise hinsichtlich der Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit, der Weiterentwicklung der bestehenden Tiefgarage oder des Umgangs mit öffentlichen Flächen entwickeln kann. Die Verwaltung soll darüber hinaus prüfen, welche Projektvarianten –beispielsweise Grundstücksverkauf, Wettbewerbsverfahren, andere Möglichkeiten – für die bestmögliche Abwicklung bestehen und – soweit in diesem Stadium möglich – welche Kosten bei welchen Varianten für die Kommune zu tragen wären.
2. Dem Bürgerrat sollen die Ergebnisse und die Ideen zur weiteren Vorgehensweise vorgestellt werden.

#### **Protokollnotiz:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt entwickelte sich eine ausführliche Debatte, an der sich insbesondere folgende Stadtratsmitglieder beteiligten:  
Dr. Matthias Schöberl, Birgit Fruth, Martin Frey, Dieter Amann, Hans-Jürgen Bumès, Uli Hübner, Dr. Rudolf Scharl, Rudolf Maier, Michaela Frauendorfer, Stefan Ott

StR Frey nahm Bezug auf die Beschlussergänzung im Bauausschuss. Es sollen ja drei Varianten vorgestellt werden. Inhaltlich habe sich jedoch inzwischen eine Änderung ergeben, nämlich, dass der Stadtrat grundsätzlich die Empfehlung des Bürgerrates befürworte.

StR Hübner knüpfte an und erklärte, dass die Meinung im Bauausschuss war, diese Punkte nicht nur zur Kenntnis zu nehmen, sondern dass der Stadtrat mit der neuen Zielsetzung übereinstimmen müsse.

StR Dr. Schöberl fasste zusammen und erklärte, dass der Stadtrat das gesamte Verfahren begrüße. Die Empfehlungen des Bürgerrats gerne eingearbeitet würden. Dies eine Richtschnur darstelle, um darin weiterzugehen und das Thema auszubauen.

StR Dr. Scharl legte Wert auf die Festlegung, dass den 40 Mitgliedern des Bürgerrats alle Ergebnisse und die weitere Vorgehensweise vorgestellt werden solle.

StR Ott war damit nicht einverstanden und erklärte, dass er dagegen stimmen

werde, wenn der Bürgerrat künftig in die Entscheidungen über das Bürgerspital-Areal mit einbezogen werde. Der Bürgerrat sein kein politisch gewähltes Gremium, sei unterstützend für den Beteiligungsprozess einberufen worden. Somit solle und könne es nicht in die politischen Entscheidungen der Stadt Amberg eingebunden werden.

**Abstimmungsergebnis über geänderten Beschluss:**

Zu Punkt 1:

Zustimmung: 36

Ablehnung: 0

Zu Punkt 2:

Zustimmung: 31

Ablehnung: 5

Für den Beschluss stimmten StR Dr. Scharl, StR Frey, StRin Netta, StRin Zapf, StRin Dandorfer