



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0005/2023
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	28.12.2022
Behandlung der Empfehlungen des Bürgerrats an den Stadtrat zur zukünftigen Nutzung des Bürgerspitalareals und weiteres Vorgehen		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Hannich, Jasmin		
Beratungsfolge	18.01.2023	Bauausschuss
	30.01.2023	Stadtrat

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:
 - o 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 ansprechende zeitgenössische Architektursprache 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, qualitätsvolle 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.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

Empfehlung Bürgerrat