Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0012/2011** **öffentlich** **02.02.2011**
Zentrum für Betreuung, Beratung und Wohnen für Senioren sowie Gewerbe und Dienstleistung mit Tiefgarage auf dem Bürgerspitalareal		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Frau Dietrich**		
Beratungsfolge	**17.02.2011 Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss**	

Beschlussvorschlag:

A)
Die Verwaltung wird beauftragt, den ersten Preisträger des Wettbewerbsergebnisses im Sanierungsgebiet K mit der Umsetzung des ausgelobten Raumprogramms zu beauftragen.

B)
Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der weiteren Planung auch andere Nutzungen wie Dienstleistungen und Einzelhandel zu berücksichtigen zur Stärkung der Einzelhandelsstruktur in der Altstadt. Außerdem ist in den Obergeschossen Wohnen bzw. betreutes Wohnen zu berücksichtigen.

C)
In beiden Fällen ist die in der Auslobung zum Wettbewerb dargestellte öffentliche Tiefgarage mit zu planen.

Sachstandsbericht:

Verfahrensstand des Wettbewerbs
Der Hauptausschuss beauftragte mit Beschluss vom 25.09.2008 die Verwaltung einen begrenzt offenen, einstufigen Realisierungswettbewerb durchzuführen (Vorlage Nummer 005/0066/2008).
Die Wettbewerbsvorbereitungen und die Verfahrensabwicklung erfolgten durch Prof. Dr. Ing. Kurt Brey in Zusammenarbeit mit Dipl. Ing. Architekt Andreas Kampik.

Aufgabenstellung des Wettbewerbes war es, den überwiegenden Teil der Gebäude des Altenpflegeheimes abzubrechen und durch die Realisierung des zu planenden Neubaus für betreutes Wohnen im Alter zu ersetzen. Der Auslober sah weiterhin die Möglichkeit für die Wettbewerbsteilnehmer vor, in ihrem Gebäudeentwurf geeignete und im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen stehende Verkaufs-, Dienstleistungs- und Praxisflächen anzubieten (Friseur, Zeitschriftenladen, Kiosk, Physiotherapeut, Massagepraxis).
Der Hauptausschuss billigte in seiner Sitzung am 16.07.2009 den Auslobungstext zur Durchführung des Realisierungswettbewerbs (Vorlage Nummer 005/0074/2009). Der Stiftungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 17.11.2009 über den Wettbewerb und sein Raum- und Flächenprogramm informiert (Vorlage 005/014/2009).

Die Fraktionen erhielten im Bauausschuss am 19.05.2010 eine Dokumentation über das Wettbewerbsergebnis. Die Entwürfe der Preisträger 1 bis 4 und der Ankäufe wurden anhand dieser Dokumentation und der Power Point Präsentation den Ausschussmitgliedern vorgestellt.
Herr Oberbürgermeister Dandorfer bat gemäß der Protokollnotiz vom 19.05.2010 die Stadträte, sich Gedanken über die Nutzungsmöglichkeiten in den Erdgeschossbereichen des ersten Preisträgers zu machen.

Antrag vom 04.01.2011 auf Änderung des Raumprogramms
Mit Datum vom 04.01.2011 beantragt Herr Stadtrat Wolfgang Hottner, die Beschlussfassung des Stadtrats bezüglich der baulichen Gestaltung des Bürgerspital-Areals aufzuheben, da das bisher beschlossene Bauprogramm überholt sei. Die Verwaltung solle beauftragt werden ein Bebauungskonzept vorzulegen, das Einzelhandel und Dienstleistung zulässt, um notwendige Frequenzen für die Altstadt zu generieren, da mit einer zeitnahen Entwicklung der Storg-Immobilie nicht zu rechnen sei (Anlage 1).

Einzelhandelsnutzung in der Altstadt
Durch die Gewerbebau Amberg GmbH ist derzeit ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept für die Stadt Amberg beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, das durch die GMA erstellt wird, werden voraussichtlich Mitte 2011 veröffentlicht. Im jetzigen Verfahrensstand ist bereits festzustellen, dass zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels weitere Einzelhandelsflächen in der Altstadt ausgewiesen werden können, ohne mit dem Einzelhandelsbestand in Konkurrenz zu treten. Damit soll die Einzelhandelsfunktion auch gerade gegenüber dem sekundären Einzelhandelsnetz gestärkt werden.
Gute Flächenpotentiale in der Altstadt finden sich hierbei sowohl in dem seit 2003 leer stehenden Forum (6.500m² Verkaufsfläche), als auch in den Erdgeschossflächen (optionale 2 x 800m² Verkaufsfläche) und im ersten Obergeschoss der beiden Kuben des Wettbewerbsergebnisses in dem Sanierungsgebiet K. Dennoch besitzen beide Standorte unterschiedliche Standortkriterien, die sich bei der Ansiedlung von Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen bemerkbar machen:

Lage
Das Kaufhaus Forum besitzt eine ausreichende und gut organisierbare Erschließung von der bestehenden Fußgängerzone aus (A Lage).
Die beiden Kuben des Wettbewerbsergebnisses befinden sich schlechter einsehbar etwa 50 m hinter der Lauflage der Fußgängerzone (B Lage).

Flächenverfügbarkeit
Die Verkaufsflächen des Forum sind flexibel gestaltbar und besitzen eine geeignete Größe für den Einzelhandel.
Verkaufsflächen in den Wettbewerbskuben sind aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der notwendigen Rücksichtnahme und Innenorganisation für das geplante Betreute Wohnen eher für Dienstleistung oder Fachgeschäfte geeignet.

Parken / Anlieferung
Das Forum besitzt kein ausreichendes und geeignetes Stellplatzangebot für die Kunden. Stellplätze sind aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur nur in einer begrenzten Anzahl als Tiefgarage unter dem Forum zu realisieren. Die Anlieferung und Lagerhaltung muss verbessert werden.

Die städtische Fläche im Sanierungsgebiet K kann eine Garagenanlage mit etwa 200 Stellplätzen aufnehmen. Die Zufahrt ist jedoch noch zu lösen.

Funktionsmischung
Um die Qualitäten des Altstadtkerns auch in diesem Quadranten aufrecht zu erhalten, sollte eine Funktionsmischung mit Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und Freizeitgestaltung dringend beachtet werden.

.....

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:
Antrag Stadtrat Hottner vom 04.01.2011
Wettbewerbsergebnis erster Preisträger
Luftbild Altstadt