AMBERG



Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen

Leopoldkaserne Amberg

IMPRESSUM

Stand 16. Juli 2025

Auftraggeber
Stadt Amberg

AMBERG

Verfasser

Salm & Stegen
Dr. Volker Salm
Geograph und Stadtplaner ByAK

Hess Architektur
Dipl.-Ing. Architektin Kathrin Hess

dwplanung
Dipl.-Ing. Daniel Waldhoff, Stadtplaner SRL
Elias Bohn, M.A.

SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner PartG

Kathrin Hess
Dipl.-Ing. Architektin

Dieses Projekt wird mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums verwendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung des Maskulinums geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

INHALTSVERZEICHNIS

Impressum

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung **10**

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung 10
1.2 Das Untersuchungsgebiet 14
1.3 Herangehensweise und Methodik der Vorbereitenden Untersuchungen 14
1.4 Verkehrswertgutachten 18

2 Regionale Einordnung **20**

2.1 Aussagen der Landes- und Regionalplanung 20
2.2 Regionale Entwicklungsdynamik 24

3 Einordnung in die Stadtentwicklung **28**

3.1 Formale Planungsgrundlagen 28
3.2 Informelle Planungsgrundlagen 29
3.3 Demographie und Wohnraumbedarf 34

4 Bestandsanalyse **44**

4.1 Historie und Nutzungsstruktur 44

4.2 Denkmalschutz 50

4.3 Bausubstanz und Gebäudestruktur der Bestandsgebäude 52

4.4 Geologie und Baugrund 60

4.5 Kampfmittel und Altlasten 60

4.6 Freiflächen und Grünstrukturen 62

4.7 Natur- und Artenschutz 67

4.8 Erschließung 68

4.9 Technische Infrastruktur 69

4.10 Verkehr und Mobilität 70

4.11 Immissionen 76

5 Werte & Mängel **78**

5.1 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände und des öffentlichen Interesses gemäß § 136 BauGB 82

6 Beteiligungsprozess **84**

6.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB 84

6.2 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB 85

7 Städtebauliches Entwicklungs- und Erneuerungskonzept **88**

7.1 Sanierungsverfahren 88

7.2 Sanierungsrechtliche Abwägung 90

7.3 Übergeordnete Sanierungsziele 94

7.4 Städtebauliches Entwurfskonzept 96

7.5 Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 100

7.6 Maßnahmenkonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB 102

7.7 Handlungsempfehlungen 110

7.8 Umsetzungsphase 116

7.9 Verwertungsmodell 118

7.10 Fördermöglichkeiten und -quellen 121

7.11 Exkurs: Konzeptvergabe 132

8 Anmerkungen **134**

9 Literaturverzeichnis **140**

Anlage 1 Steckbriefe Bestand **145**

Anlage 2: Auswertung TÖB-Beteiligung **180**

Anlage 3: Entwurf Sanierungssatzung **244**







1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften zählte in der jüngeren Vergangenheit der Stadt Amberg immer wieder zu den Aufgaben der Stadtentwicklung. Zu nennen sind u.a. die Konversion des Heeres-Nebenzeugamtes der Wehrmacht (heute Stadtteil Bergsteig), die ehemalige Möhlkaserne (heute Sebastianviertel), die Kaiser-Wilhelm-Kaserne (heute Campus der OTH Amberg) sowie das Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses, das einer gemischten urbanen Nutzung zugeführt wurde.

Nach dem Abzug der Panzerbrigade 12 im Jahr 2018 ergibt sich nun aus der möglichen Konversion der ehemaligen Leopoldkaserne eine weitere große Entwicklungschance für die Stadtentwicklung. Es handelt sich dabei um die letzte militärische Konversionsfläche der Stadt Amberg.

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung ging das Areal der ehemaligen Leopoldkaserne in das Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Die BImA übernimmt unter anderem die Verwaltung und wirtschaftliche Verwertung von Grundstücken, die für Zwecke des Bundes nicht mehr benötigt werden. Bevor die BImA die Liegenschaften privaten Projektentwicklern und Investoren anbietet, wurde der Stadt Amberg die Möglichkeit zum Erwerb der Liegenschaften eingeräumt. [1]

Für dieses so genannte Erstzugriffsrecht sind vom Bund folgende Regularien festgelegt worden: [2]

- Die Erwerberin erklärt verbindlich, dass der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung/Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Soll der Grundstückserwerb im Wege des Erstzugriffs durch eine privatrechtliche Gesellschaft/Unternehmen, eine Stiftung oder Anstalt erfolgen, so muss die Kommune/Gebietskörperschaft an dieser Einrichtung zumindest mehrheitlich beteiligt sein. Weiterhin ist die Zweckerklärung zusätzlich auch durch die Kommune/Gebietskörperschaft verbindlich abzugeben.



- Sobald die künftig planungsrechtlich zulässige zivile Nutzung aus fachlicher Sicht der Bundesanstalt hinreichend verbindlich feststeht, veranlasst die Bundesanstalt die Ermittlung des vollen Wertes im Sinn der Bundeshaushaltsordnung durch ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, das den Erfordernissen der Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung sowie der „Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ [3] entspricht.
- Die Bundesanstalt hat durch vertragliche Vereinbarungen mit der Erwerberin dafür Sorge zu tragen, dass die Bundesanstalt an Wertsteigerungen des Grundstücks, die in einem Zeitraum von bis zu 20 Jahren nach Vertragsschluss auf der Grundlage baurechtlicher Veränderungen beruhen, beteiligt wird. **Die Höhe der Beteiligung der Bundesanstalt muss mindestens 50 v.H. des Wertzuwachses betragen, der sich in diesem Zeitraum gegenüber dem vereinbarten Kaufpreis durch die Änderung der baurechtlichen Grundlagen ergeben hat („Besserungsschein“)**.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 09. März 2022 wurde die Verwaltung der Stadt Amberg beauftragt, gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die förmliche Ausübung des Erstzugriffsrechts sowie die Zweckerklärung hinsichtlich der Entwicklung der Konversionsliegenschaft Leopoldkaserne abzugeben.

Im März 2024 wurde dann im Hinblick auf die Konversion der Leopoldkaserne die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH als hundertprozentige Tochter der Stadt Amberg gegründet. Wenn das Erstzugriffsrecht durch eine städtische Tochtergesellschaft ausgeübt werden soll, ist von dieser Gesellschaft eine gleichlautende Zweckerklärung gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abzugeben. Es wurde der BImA sodann eine Zweckerklärung mit dem Titel „Entwicklungskonzept Konversion Leopoldkaserne Amberg“ vorgelegt. Die Zweckerklärung sieht eine Nachnutzung der Leopoldkaserne als mischgenutztes städtisches Quartier vor. Im Vordergrund steht dabei eine Wohnnutzung mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Auf der Basis der Zweckerklärung wurde ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.

Zur Bewältigung der sich aus der Konversion ergebenden umfassenden Aufgaben und Investitionen strebt die Stadt Amberg an, die städtebauliche Erneuerung und Sanierung des Areals im Rahmen eines geeigneten Förderprogramms durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob die städtebauliche Erneuerung und Sanierung als Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB auf der Basis eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durchgeführt werden kann und soll. Im Dezember 2023 fasste der Stadtrat der Stadt Amberg dazu den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für das Areal der ehemaligen Leopoldkaserne.
Neben der Erarbeitung der Beurteilungsgrundla-

gen für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wurde den mit der Durchführung der VU beauftragten Fachbüros die Aufgabe gestellt, ein Verwertungsmodell zu erarbeiten. Das Verwertungsmodell soll als strategischer Handlungsrahmen das Sanierungskonzept ergänzen und Strategien und Instrumente zur Umsetzung des Sanierungskonzeptes aufzeigen (Fördermöglichkeiten, Vergabeverfahren, vertiefende Planungsleistungen etc.).

Sowohl das Sanierungskonzept als auch das Verwertungsmodell müssen sich dabei in einem Rahmen bewegen, der vor allem durch folgende Eckpunkte definiert wird:

- Grundsätzliche Orientierung des Sanierungskonzeptes an den städtebaulichen Zielvorgaben der Zweckerklärung. Nachverhandlungen mit der BImA aufgrund einer höheren Wertentwicklung des Grundstücks in Folge einer höheren Nutzungsdichte als in der Zweckerklärung vorgesehen, sollen möglichst vermieden werden.
- Einhaltung der Vorgaben des Denkmalschutzes

1.2 Das Untersuchungsgebiet

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Amberg vom 18. Dezember 2023 wurden für das Areal der Leopoldkaserne vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB eingeleitet.

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes umfasst die Liegenschaften der ehemaligen Leopoldkaserne im Südosten der Stadt Amberg mit einer Gesamtfläche von etwa 10 Hektar. Kein Bestandteil des Untersuchungsgebietes gemäß § 141 BauGB sind die beiden ehemaligen Familienwohnhäuser Leopoldstraße 8 a-d, die bereits vor einigen Jahren von der Stadtbau GmbH Amberg erworben und saniert wurden.

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes wird begrenzt durch die Leopoldstraße im Norden, die Gerresheimer Straße im Osten sowie die Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf im Westen. Südlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Strukturell und historisch lässt sich der bis dato städtebaulich isolierte Kasernenkomplex dem östlich angrenzenden Bergsteigviertel bzw. dem Planungsbezirk 4 zuordnen.

Die ehemals militärisch genutzte Kaserne ist geprägt durch den markanten, denkmalgeschützten Gebäudebestand, der sich an einer Mittelachse symmetrisch anordnet. Zwei großformatige, repräsentative Mannschaftsgebäude bilden die städtebauliche Adresse der Kaserne zur Leopoldstraße. Die bauliche Struktur zeigt sich als offene Blockrandbebauung, die zwei große, teils nachverdichtete Höfe, ausbildet und sich introvertiert vom städtischen Umgriff abgrenzt. Der einzige Zugang erfolgt über die ehemalige Sicherheitsspforte an der Leopoldstraße im Nordwesten.

1.3 Herangehensweise und Methodik der Vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen prüfen, ob ein öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung besteht und ob eine Erneuerung und Konversion des Untersuchungsgebietes nach den Grundsätzen der städtebaulichen Sanierung (§ 136 BauGB) durchgeführt werden kann.

In diesem Sinne ist es Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen, ergebnisoffen an diesen Prüfauftrag heranzutreten. Dazu gehört es, auch andere Instrumente des besonderen Städtebaurechts für die Umsetzung der geplanten Konversionsmaßnahme in Erwägung zu ziehen. Zu nennen sind die Stadtumbaumaßnahmen gemäß § 171a ff BauGB oder das Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB.

Die vorbereitenden Untersuchungen beinhalten auch die Analyse der Verflechtung der funktionalen und strukturellen Probleme des Untersuchungsgebietes mit den umgebenden Stadtteilen und der Gesamtstadt. Das künftige Nutzungskonzept, der Erhalt und die Gestaltung der Freiflächen, die innere und äußere Erschließung und auch die städtebauliche Gestalt wirken sich auf die angrenzenden

Rechts: Die Kaserne im Luftbild mit dem Umgriff des Untersuchungsgebiets



Gebiete aus, ebenso wie das Untersuchungsgebiet von dort Einflüssen ausgesetzt ist.

Wichtige Leitfragen bei der Ausarbeitung eines Konzeptes für die Konversion sind:

- Welche Bedarfe und Nutzungsansprüche an das neue Quartier entstehen aus der Quartiersentwicklung selbst (endogene Bedarfe)?
- Welche Bedarfe und Nutzungsansprüche bestehen gesamtstädtisch, die in dem neuen Quartier dargestellt werden können (exogene Bedarfe)?

Zu den exogenen Bedarfen gehört unter anderem der Bedarf an bestimmten Wohnformen und Grundrisstypen, sozialer Infrastruktur oder an Freizeit- und Erholungsflächen. Aufbauend auf dem vorläufigen Nutzungskonzept (Zweckerklärung) werden Entwicklungsansätze vertieft, neue – ergänzende – Entwicklungsansätze werden empfehlend formuliert.

Diese Ausführungen verdeutlichen, wie sehr jedes Untersuchungsgebiet Teil eines größeren Ganzen ist (übergreifende Planungsebene). Andererseits stellt das Untersuchungsgebiet selbst eine Gesamtheit dar, die aus einzelnen städtebaulichen Elementen zusammengesetzt ist (unterbauende Planungsebene). Ein Erneuerungs- oder Konversionskonzept wird nur dann erfolgreich sein, wenn es diese wechselseitigen Einflusspotenziale der Planungsebenen einbezieht.

In der Ausarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen konnte auf zahlreiche vorhandene Bestandserhebungen und Planungsgrundlagen zurückgegriffen werden.

Dazu zählen insbesondere:

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2020
- Entwurf des Verkehrswertgutachtens für die Konversionsfläche Leopoldkaserne
- Angrenzende Bebauungspläne
- Abschlussbroschüre "Soziale Stadt - Am Bergsteig Amberg"

Diese vorhandenen Untersuchungen und Planungen wurden gesichtet, ausgewertet und die zentralen Erkenntnisse wurden in der Ableitung der städtebaulichen Missstände sowie der Herleitung eines Sanierungsbedarfs verdichtet.

Die vorhandenen Bestandserhebungen und Untersuchungen wurden durch eigene Ortsbegehungen ergänzt (u.a. am 30. Januar 2024 und 21. Mai 2024).

Ergänzende Expertengespräche wurden geführt mit:

- Geschäftsführung der Stadtbau Amberg GmbH
- Stadtwerke Amberg GmbH
- Abteilung Stadtentwicklung / Smart City der Stadt Amberg

- Klimaschutzmanagement, Sachgebiet Stadtentwicklung, Stadt Amberg
- Staatliches Bauamt Amberg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informations- und Besichtigungsveranstaltung auf dem Areal der Leopoldkaserne fand am 31. März 2025 statt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gemäß § 139 BauGB in der Zeit vom 18. Dezember 2024 bzw. 19. Dezember 2024 bis 07. Februar 2025 beteiligt.

Mit der Stadtverwaltung Amberg und der Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH fanden folgende Abstimmungsgespräche statt:

- Auftaktbesprechung am 30. Januar 2024
- Besprechung am 21. Mai 2024
- Videokonferenz am 5. Juli 2024
- Zwischenpräsentation 2. Oktober 2024
- Videokonferenz am 30. April 2025

1.4 Verkehrswertgutachten

- Stand 2022
- Auftraggeber: Stadt Amberg, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Grundlage: Zweckerklärung der Stadt Amberg (2022)

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige, auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Größe (stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.

Die Bewertung erfolgte auf Basis des städtebaulichen Grobkonzepts der Stadt Amberg vom 16. Februar 2022.

Aufgrund der kommunalen Planungshoheit der Stadt Amberg sowie der im Rahmen der geplanten Konversion stadtseitig bereits eingeleiteten planungsrechtlichen Schritte (Erstellung einer Entwicklungsplanung, Entwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes) wurde von einer hinreichenden Sicherheit der baulichen Nachnutzung des Kasernengeländes ausgegangen. Das Bewertungsreal wurde daher in Anlehnung an § 3 Abs. 2 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland" eingestuft.

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann gemäß § 42 „[…] in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden".

Für die Bewertung werdenden Baulands hat sich sowohl in der Fachliteratur als auch in der Praxis das „Kalkulationsverfahren für werdendes Bauland" der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) durchgesetzt.

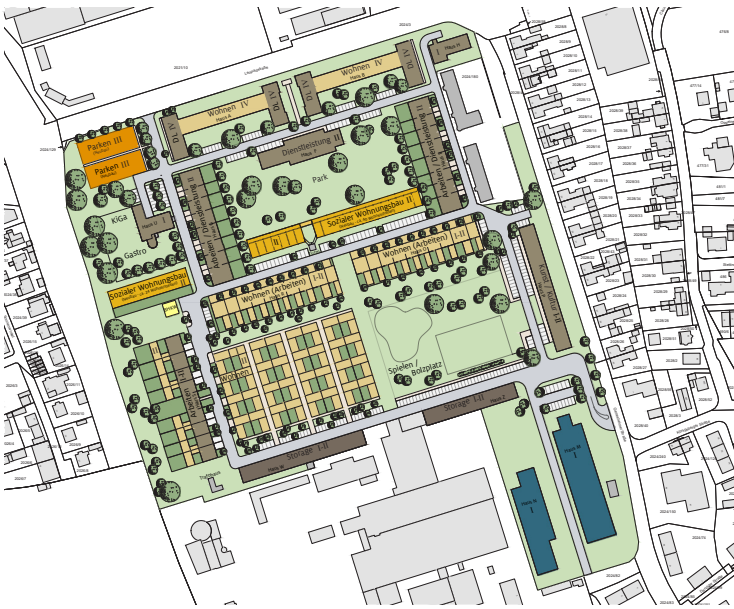
Es handelt sich hierbei um einen deduktiven Preisvergleich, welcher in der Praxis derweil auch die Bezeichnung „deduktives Verfahren“ trägt. Ausgangspunkt des deduktiven Verfahrens ist der Verkehrswert des baureifen, erschließungsbeitragsfreien Landes, welcher aus entsprechenden Vergleichsdaten (Bodenrichtwerte, Vergleichspreise) unter Berücksichtigung der zukünftigen Verhältnisse des zu bewertenden Bauerwartungslandes abgeleitet wird. Hierbei sind entsprechende Flächenabzüge für Verkehrsflächen vorzunehmen.

Von diesem Verkehrswert sind im Anschluss die Kosten abzuziehen, die für die Herstellung des dem Verkehrswert zugrundeliegenden Zustandes erforderlich sind (u.a. Baulandfreimachungs- und Erschließungskosten). Da das baureife Grundstück nicht unmittelbar zur Verfügung steht, ist der ermittelte Wert jeweils über eine Wartezeit mit einem angemessenen Zinssatz zu diskontieren. Das sich aus verschiedenen Wagnissen ergebende Risiko kann über einen Abschlag berücksichtigt werden. Eventuelle Erlöse aus Zwischennutzungen sind als Positiveinkünfte anzusetzen.

Die Kosten für eine Beseitigung von Altlasten flossen nicht in die Wertermittlung ein. [4]

Die im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswerte für einzelne Baufelder sind Teil einer Mischkalkulation zur Ermittlung des Verkehrswertes für die Gesamtentwicklungsmaßnahme. Sie sind nicht als tatsächlich einzeln zu erzielende Verkehrswerte zu verstehen. [5]

Über den ermittelten Verkehrswert bzw. den vereinbarten Kaufpreis wurde zwischen der BImA und der Stadt Amberg Stillschweigen vereinbart.



Rechts: Städtebauliches Grobkonzept [6]

2 Regionale Einordnung

2.1 Aussagen der Landes- und Regionalplanung

Die kreisfreie Stadt Amberg liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz sowie in der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6). Amberg als Teil der Metropolregion Nürnberg liegt in etwa 60 Kilometer östlich von Nürnberg und 50 Kilometer nördlich von Regensburg. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan stufen die Stadt Amberg als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen ein.

Der Regionalplan enthält zahlreiche Zielaussagen und Grundsätze, von denen **für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes folgende als besonders relevant bzw. richtungsweisend erscheinen:** [7]

3.3 (Z+G)
Die Region ist aufgrund ihrer Randlage und ihrer Einstufung als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) besonders zu unterstützen und zu fördern.
Von den verbesserten Fördermöglichkeiten, die sich durch die Lage im RmbH ergeben, soll verstärkt Gebrauch gemacht werden. Der Information potenzieller Förderempfänger kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

1.7 (Z) Wohnsiedlungswesen
In Räumen mit größerem Siedlungsdruck, wie im Kooperationsraum Stadt-Umland-Amberg/Sulzbach-Rosenberg, soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung des Wohnwertes und des Wohnumfeldes soll hingewirkt werden.

2 Stadt- und Dorferneuerung
2.2 Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden. Maßnahmen zur Stadt- und Dorferneuerung sollen insbesondere in Amberg, (...) durchgeführt werden.

Siedlungsstruktur: Eine verstärkte Siedlungstätigkeit kommt dem Wunsch der Bevölkerung in allen Teilen der Region nach Wohneigentum oder Eigenheim entgegen. Sie trägt dazu bei, die Bevölkerung an die Heimat zu binden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo

die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. (...) Eine aktive, vorausschauende Bodenpolitik der Gemeinden trägt dazu bei, dass bei der Siedlungsentwicklung häufig auftretende Problem der Bodenverfügbarkeit und überhöhter Baulandpreise zu entschärfen.
Die Zunahme der bebauten Flächen ist in den genannten Gebieten besonders hoch. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen kann den zunehmend an Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.

Wohnsiedlungswesen
Entsprechend den im LEP (vgl. LEP 2006, B VI 1.3) formulierten landesplanerischen Zielen zur Siedlungsentwicklung kommt den zentralen Orten und den Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen als Siedlungsräume für eine überorganische Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu. Im Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg wird im Zuge der Suburbanisierung weiterhin ein höherer Siedlungsdruck bestehen, der auf leistungsfähige Standortbereiche für Wohnen gelenkt werden soll.

1.6 (Z) Wirtschaft
Die Hochschulstandorte Amberg und Weiden i.d.OPf. einschließlich ihrer dezentralen Forschung- und Lehrangebote sowie die in der Region ansässigen wirtschaftsnahen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Technologietransferstellen sind bedarfsgerecht auszubauen.

Wirtschaft: (Z)
Für die Weiterentwicklung und Profilierung der Region Oberpfalz-Nord als wettbewerbsfähiger, innovativer Wirtschaftsstandort sind die vorhandenen Hochschulen und wirtschaftsnahen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen von entscheidender Bedeutung. Die Einrichtungen der Ostbayerischen Technischen Hochschule an den Standorten Amberg und Weiden i.d.OPf. übernehmen wichtige Funktionen – etwa im Hinblick auf Innovationsfähigkeit, Wissenstransfer und Fachkräfteausbildung – für die dynamische, nachhaltige Entwicklung der nördlichen und mittleren Oberpfalz und sichern die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit des Standorts. Dem weiteren Ausbau des Studienangebotes kommt deshalb besondere Bedeutung zu.
Im Hinblick auf die oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Amberg für die Region Oberpfalz-Nord sind insbesondere der weitere Ausbau des Studienangebotes an der Ostbayerischen Technischen Hochschule, die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors sowie die Stärkung des innerstädtischen Handels durch Revitalisierung der östlichen Altstadt anzustreben.

Zu 5.7 (Z) Wirtschaft
Im März 2015 hat die bayerische Staatsregierung das Konzept zur Behördenverlagerung in Bayern beschlossen. Als Bestandteil der Heimatstrategie und wichtiges Element aktiver Strukturpolitik sollen rd. 3.150 Behördenarbeitsplätze und Studierende aus den Bal-

lungsräumen in den ländlichen Raum verlagert werden. Dadurch werden insbesondere in Mittelzentren im ländlichen Raum sichere Arbeitsplätze geschaffen, welche die Infrastruktur in den Zentralen Orten stärken und ein positives Signal – auch für die regionale Wirtschaft – an die Kommunen im ländlichen Raum aussenden. Durch die zeitliche Streckung auf einen Zeitraum von bis zu 10 Jahre können die Verlagerungen vorrangig durch natürliche Personalfluktuation umgesetzt werden. In der Region Oberpfalz-Nord wurden das Oberzentrum Amberg, das (gemeinsame) Oberzentrum Waldsassen, die Mittelzentren Kemnath, Vohenstrauß, Oberviechtach, Schwandorf und Nabburg sowie das (gemeinsame) Mittelzentrum Windischeschenbach in einem ersten Schritt als Standorte für mehr als 330 Beschäftigte ausgewählt. Über die bisher bekannten Verlagerungspläne hinaus, soll auf weitere Aktivitäten zur Regionalisierung von Verwaltung in die Region Oberpfalz Nord hingewirkt werden. Daneben ist auch der langfristige Erhalt bestehender regionaler Behörden und Arbeitsplätze von großer Bedeutung. Da von der Verlagerung positive Effekte auf Bevölkerungsstruktur und Wirtschaft zu erwarten sind, ist es im Interesse der Region, dass die Prozesse bestmöglich unterstützt und dadurch in ihrer Umsetzung beschleunigt werden. Zur Optimierung der Ausstrahlungseffekte auf den Zentralen Ort selbst und seinen Verflechtungsbereich soll das jeweils verantwortliche Ressort lokale und regionale Aspekte der Verlagerung in enger Abstimmung mit der betroffenen Kommune behandeln.

(G) Für die Unterbringung der behördlichen Arbeitsplätze können in manchen Fällen ohne größeren Aufwand bestehende Behördenstandorte genutzt werden; in anderen Fällen bedarf es hingegen umfangreicher Investitionen in Erweiterungs-, Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen. ***Die damit verbundene Gelegenheit, mindergenutzte, jedoch regional bedeutsame und Identität stiftende Gebäude einer hochwertigen, nachhaltigen Nutzung zuzuführen, sollte mit Nachdruck verfolgt und von kommunal- und regionalpolitischer Seite nach Kräften unterstützt werden.***

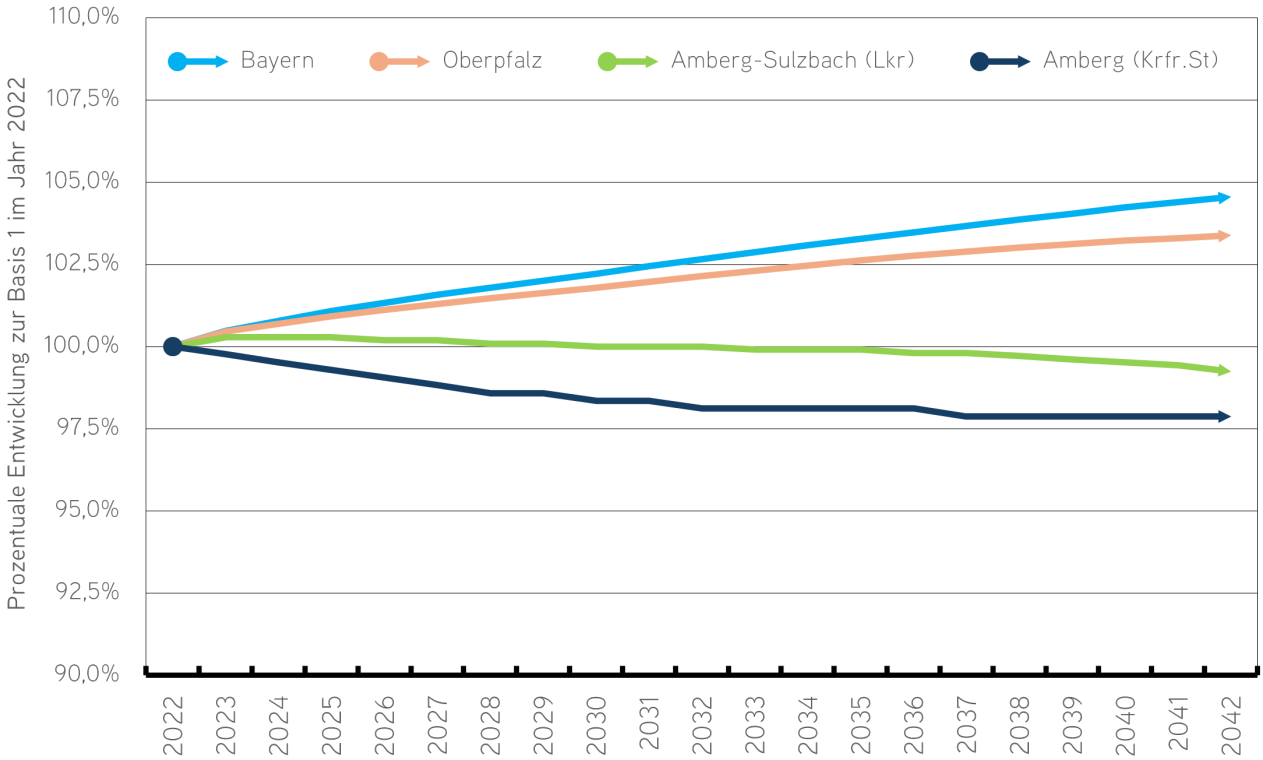
Der Regionalplan weist damit auf folgende regionale Bedarfe hin, die ggf. für die Entwicklung (künftige Nutzung) des Untersuchungsgebietes wichtig sind:

- Ausdifferenzierung und Erweiterung des Wohnraumangebotes, dabei vor allem flächensparende Siedlungsentwicklung durch Aktivierung von Brachen und Innenentwicklungspotenzialen
- Ausbau des Studienangebotes der OTH Amberg
- Dezentralisierung von Behördenarbeitsplätzen, insbesondere unter Reaktivierung mindergenutzter, aber regional bedeutsamer und identitätsstiftender Gebäude
- Ausbau der sozialen Infrastruktur im Bereich besonderer Angebote für Jugendliche und innovativer, kooperativer Ansätze für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter

Soziale und kulturelle Infrastruktur: 2.2.2 (G)
Kommunen, öffentliche Stellen und Einrichtungen und Vereine sollen insbesondere in den Räumen, die von rückläufigen Bevölkerungszahlen der unter 18-jährigen geprägt sind, gemeinsam Anstrengungen unternehmen, Angebote für Jugendliche vorzuhalten.
Jugendtagungshäuser ermöglichen es, regelmäßig Tagungen und Bildungsmaßnahmen für Jugendliche abzuhalten. Nach der Schließung des Tagungshauses in Windischeschenbach besteht derzeit in der Region lediglich eine derartige Einrichtung in der Gemeinde Ensdorf, die es zu erhalten gilt. Auf die Schaffung weiterer Kapazitäten in der Region soll hingewirkt werden.

Pflege- und Seniorenangebote
2.3.1 (G) Stationäre Wohn- und Pflegeeinrichtungen und ambulant sozial-pflegerische Dienste sollen in der Region flächendeckend zur Verfügung stehen. Die Umsetzung innovativer und kooperativer Ansätze und Angebote, die ein möglichst selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter ermöglichen sowie das kommunale Engagement spielen für die Sicherstellung von Pflege- und Seniorenangeboten eine wichtige Rolle und sollen daher besonders gefördert werden.

Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Amberg und Region
Daten: LfStat 2024, Berechnungen: Salm & Stegen 2024



2.2 Regionale Entwicklungsdynamik

Demographie

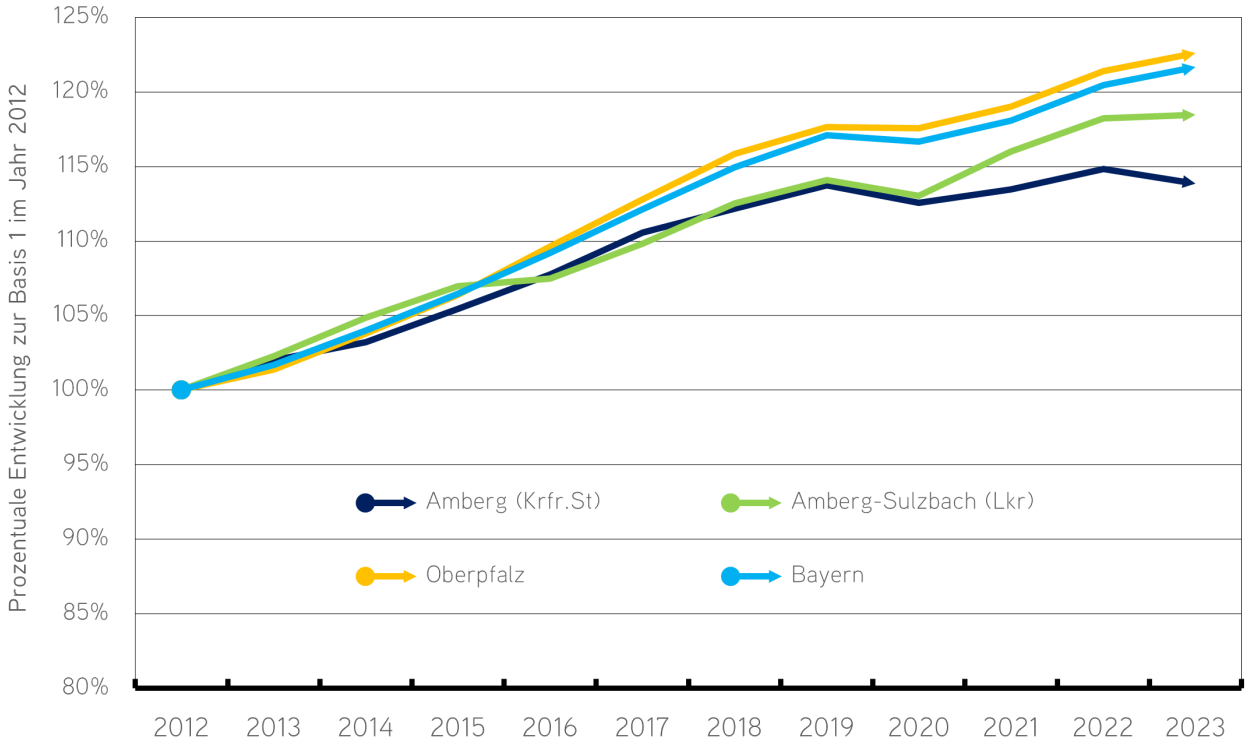
Zum Stichtag 31. Dezember 2023 lag die amtliche Einwohnerzahl der Stadt Amberg bei 42.676 Einwohnern. Auf Basis des Zensus 2022 wurde für den Stichtag 15. Mai 2022 eine Einwohnerzahl von 41.876 für die Stadt Amberg ermittelt. Zum Vergleich: der amtliche Endwert zum 31. Dezember 2022 lag bei 42.534. Zum März 2024 konnte über einen Registerauszug des Einwohnermeldeamtes (EMA) eine Einwohnerzahl (nur Erst- und Hauptwohnsitze) von 43.555 Einwohnern ermittelt werden. Die Differenz zwischen den amtlichen Werten, den Auswertungen des EMA und dem Zensus 2022 sind beachtlich. Es ist davon auszugehen, dass es im Zuge der weiteren Auswertungen des Zensus 2022 zu einer Datenbereinigung und Korrektur der amtlichen Einwohnerzahl nach unten kommen wird.

Für die weiteren Analysen des Wohnraumbedarfs wird auf die amtlichen Zahlen und die aktuellen Haushaltszahlen des Zensus 2022 abgestellt.

Der Demographiespiegel Bayern (Stand Februar 2024) ordnet den Landkreis Amberg-Sulzbach und die kreisfreie Stadt Amberg den „stabilen Regionen" zu. Stabile Regionen sind Regionen, in denen die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2022 bis 2042 der Vorausberechnung nach zwischen -2,5 und +2,5 Prozent liegen wird. Tatsächlich werden sowohl für den Landkreis als auch für die Stadt

Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im räumlichen Vergleich

Daten: LfStat 2024, Berechnungen: Salm & Stegen 2024



Amberg Bevölkerungsrückgänge erwartet. Bis zum Jahr 2042 soll die Einwohnerzahl in der Stadt Amberg um rund 1.000 Einwohner auf 41.600 Einwohner sinken. [8]

Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

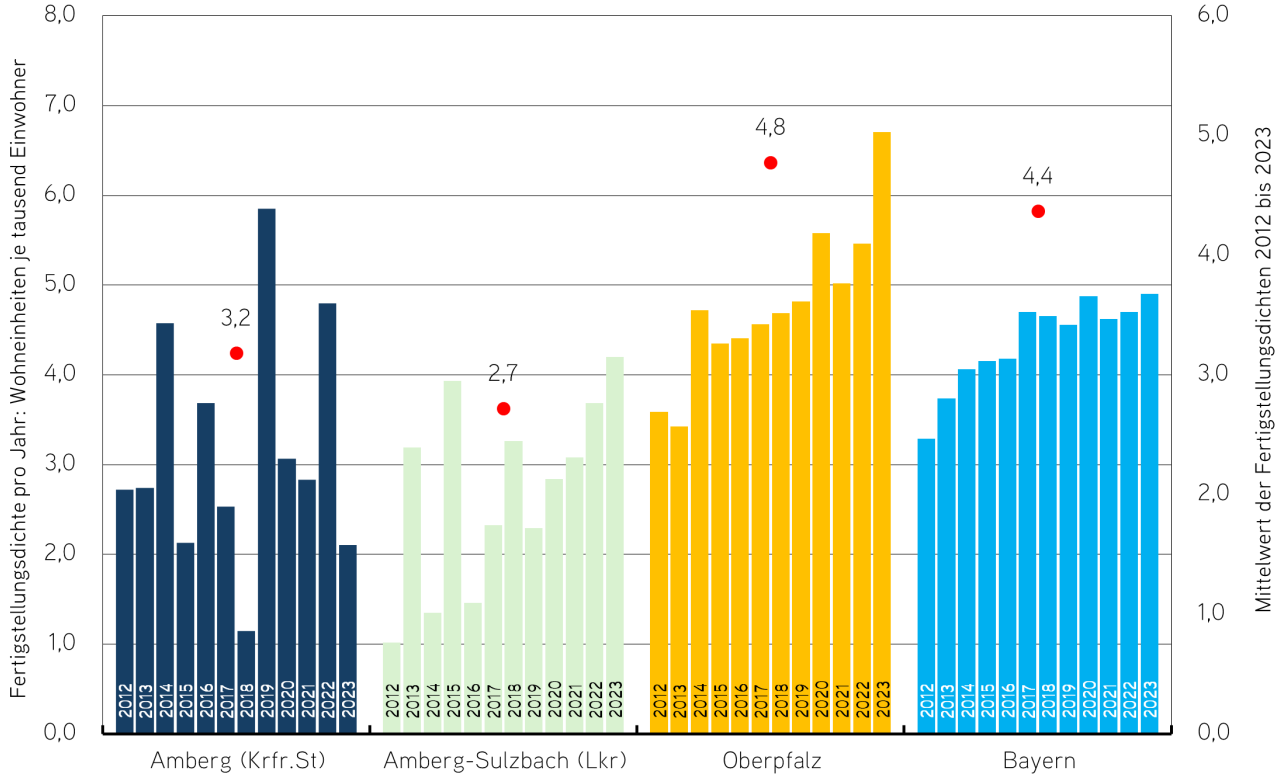
Eine positive Beschäftigtenentwicklung ist nicht nur ein Indikator für eine allgemein positive Entwicklungsdynamik. Ein absoluter Zuwachs der Arbeitsstätten zieht auch eine steigende Nachfrage nach Wohnraum am jeweiligen Standort nach sich. Die Verlagerung des Wohnsitzes an den Ort der Arbeitsstätte trägt in der Regel auch zur Verkürzung von Wegstrecken bei (inklusive der damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung und die Umweltbilanz).

Die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Amberg verlief im Zeitraum 2012 bis 2023 positiv. Die Zahl der Beschäftigten wuchs um 14 Prozent von rund 24.500 auf rund 27.920 an. Die Entwicklungsdynamik liegt wenige Prozentpunkte unter der Entwicklung im Landkreis Amberg-Sulzbach sowie unter der Beschäftigtenentwicklung im Freistaat Bayern und Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Beschäftigtenentwicklung der letzten fünf Jahre der Stadt Amberg ist eher von einer leichten Stagnation geprägt.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Amberg wird von größeren, produzierenden Unternehmen mit teils starker Exportorientierung geprägt.

Fertigstellungsdichte 2012 bis 2023 im räumlichen Vergleich

Daten: LfStat 2024, Berechnungen: Salm & Stegen 2024



Die Industrie- und Handelskammer Regensburg stuft die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Amberg in eine mittlere Kategorie mit leichtem Wachstum ein.

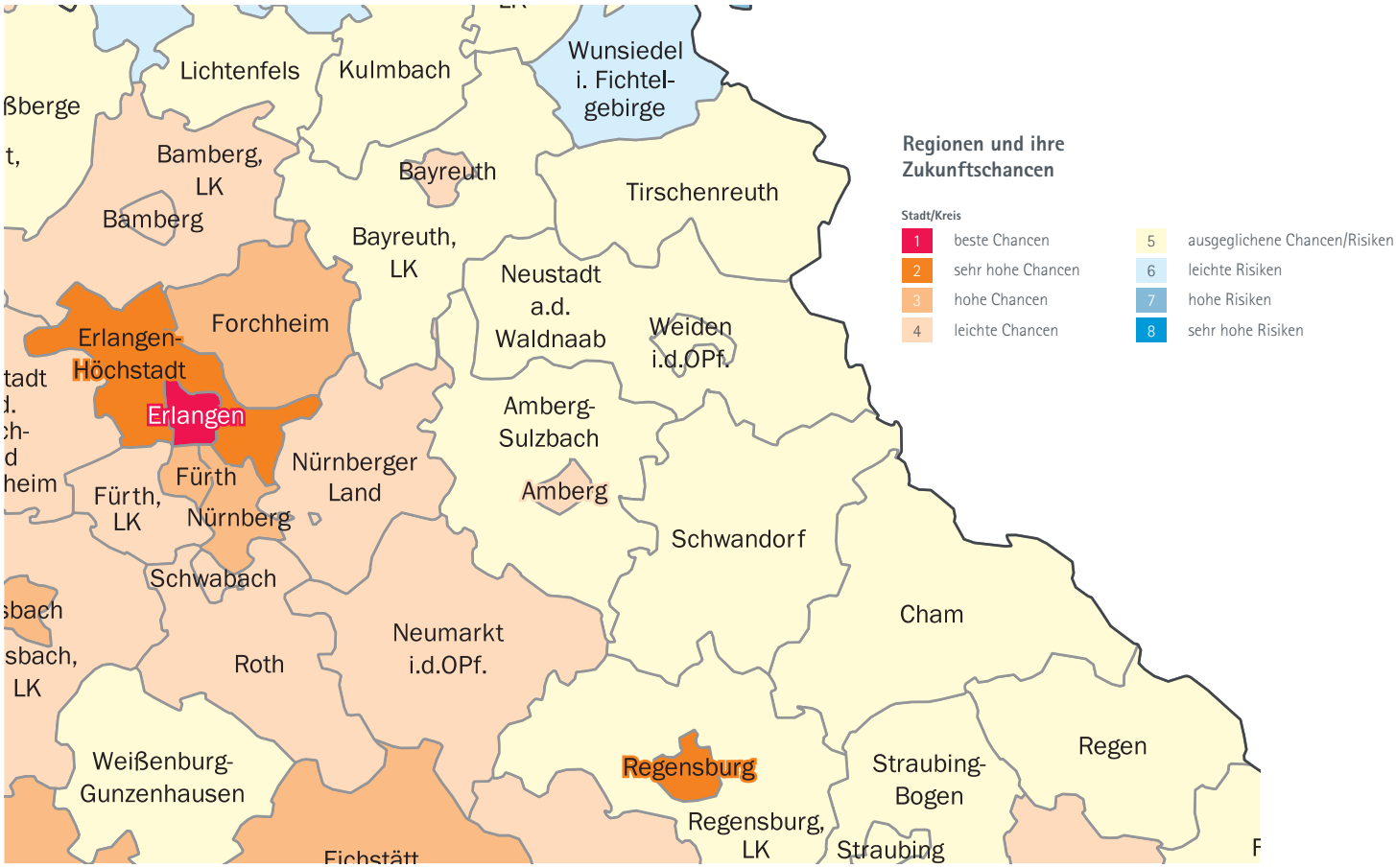
Zu den dafür erforderlichen Rahmenbedingungen zählen vor allem die Flächenverfügbarkeit für Unternehmenserweiterungen sowie die Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte. [9]

Fertigstellungsdichte

Die Fertigstellungsdichte (Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten je tausend Einwohner) ist ein guter Indikator für die Dynamik der Baulandentwicklung und spiegelt auch die Dynamik von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Teilen wider.

Die Fertigstellungsdichte betrug in der Stadt Amberg im Mittel der Jahre 2012 bis 2023 3,2 Wohneinheiten je tausend Einwohner. Die mittlere Fertigstellungsdichte der Stadt Amberg liegt damit über dem Niveau des Landkreises Amberg-Sulzbach (2,7), aber doch deutlich unter dem Niveau des Freistaates Bayern (4,4) und des Regierungsbezirks Oberpfalz (4,8).

Die Zahl der Baugenehmigungen zog in Amberg gegenüber dem zeitraumbezogenen Tiefstwert im Jahr 2021 (nur 94 genehmigte Wohneinheiten) im Jahr 2022 deutlich an (184 genehmigte Wohneinheiten) und lag im Jahr 2023 bei 108 genehmigten Wohneinheiten. Im Schnitt der Jahre 2013 bis 2023 wurden 158 Wohnungen genehmigt. [10]



PROGNOS-Zukunftsatlas

Seit 2004 überprüft der Prognos-Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber. Somit ist der Zukunftsatlas das einzige bundesweite Ranking, das regionale Entwicklungen seit mittlerweile fast zwei Jahrzehnten sichtbar macht.

Wie gut die Regionen für die Zukunft aufgestellt sind, wird in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand von 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren bewertet, die sich vier großen Themenfeldern zuordnen lassen:

- Demografie
- Arbeitsmarkt
- Wettbewerb und Innovation
- Wohlstand und soziale Lage

Die 29 Indikatoren unterteilen sich in Stärke- und Dynamikindikatoren. Die Stärkeindikatoren geben Auskunft über den Ist-Zustand eines Kreises/einer Stadt.

Zum Beispiel:

- Ist der Kreis/die Stadt attraktiv für junge Erwachsene?
- Wie hoch ist die Arbeitslosigkeit?
- Wie viele Patente werden in der Region angemeldet?

Die Dynamikindikatoren bilden ab, wie sich der Kreis bzw. die Stadt im Verlauf der Zeit entwickelt hat.

Beispielsweise:

- Wie hat sich die Bevölkerungszahl in der Region entwickelt?
- Konnte der Kreis/die Stadt in den letzten Jahren Beschäftigung aufbauen?

Bundes- und bayernweit gehört die Region Amberg-Sulzbach zu den Regionen mit eher durchschnittlichen bzw. moderaten Zukunftschancen. [11]

Links: Ausschnitt aus dem PROGNOS-Zukunftsatlas [12]

3 Einordnung in die Stadtentwicklung

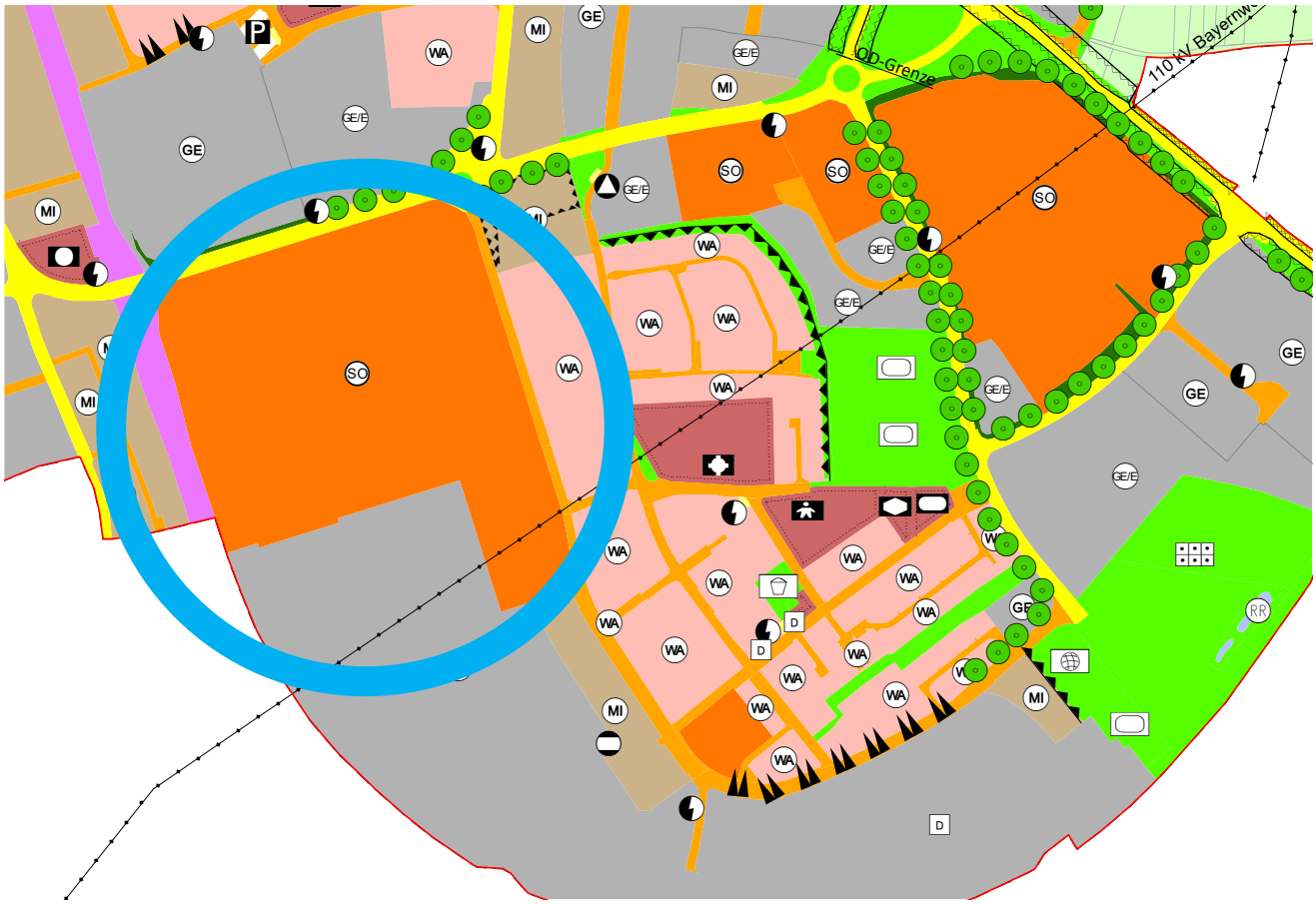
3.1 Formale Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Areal der Leopoldkaserne aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung noch als Sondergebiet dargestellt. [13]

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des FNP vom 19. Januar 2022 wird das Untersuchungsgebiet bereits überwiegend als Mischgebiet und im südöstlichen Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Norden und Süden des Gebietes schließen Gewerbegebiete an das Untersuchungsgebiet an. Im



Westen grenzen Bahnflächen und im weiteren Verlauf Mischgebiete an. Der benachbarte Stadtteil Bergsteig ist überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es ist geplant, die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorzunehmen.

Bebauungspläne

Für das Untersuchungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Areal wird hinsichtlich der Bebauungsstruktur nach wie vor von seiner einst militärischen Nutzung geprägt. Planungsrechtlich ist für das Untersuchungsgebiet ein Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu unterstellen. Diese Einschätzung wird durch eine Stellungnahme des Bauordnungsamtes des Stadt Amberg gestützt. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Areal nicht ohne Weiteres bzw. im Sinne der Zweckerklärung zu bebauen bzw. zu nutzen. Nach Auskunft der Stadt Amberg soll ein Bebauungsplan für das Untersuchungsgebiet nach den Bestimmungen der §§ 2 bis 4 BauGB aufgestellt werden (so genanntes „Vollverfahren").

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes existieren folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- BP „Am Claudiweg"; Festsetzungen als WA und MI; Rechtskraft 1991
- BP „Barbarastrasse"; Festsetzungen als MI, Rechtskraft 2006
- BP „Raiffeisenstraße-Leopoldstraße"; Festsetzung als GE, Rechtskraft 2014

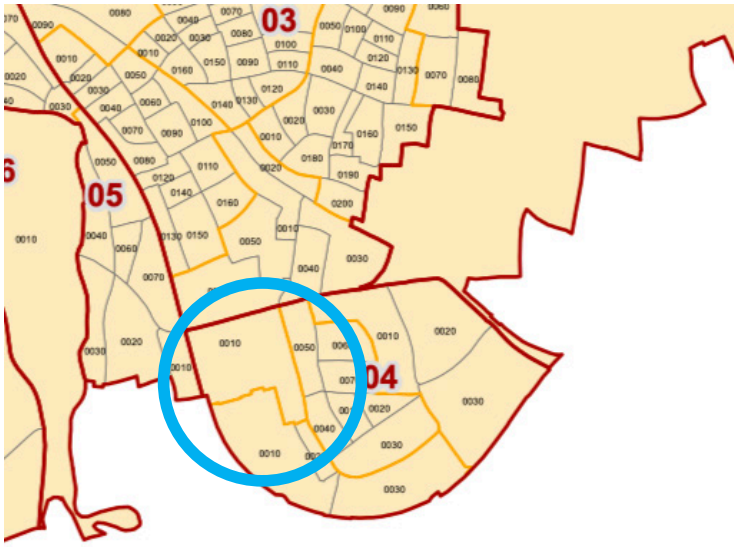
Links: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Amberg [14]
Rechts: Stadtteile und Planungsbezirke der Stadt Amberg [15]

3.2 Informelle Planungsgrundlagen

ISEK

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Amberg datiert aus dem Jahr 2020. Es formuliert Handlungsfelder und Ziele der Stadtentwicklung. Die Bestandsaufnahme und die Ziele des ISEK enthalten Aussagen, die auch für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes Leopoldkaserne relevant sind. Wie aus der untenstehenden Abbildung hervorgeht, gehört das Untersuchungsgebiet dem Planungsbezirk 4 (Osten) an. Benachbart sind die Planungsbezirke 3 (Südosten), 5 (Süden) und 25 (Krumbach).

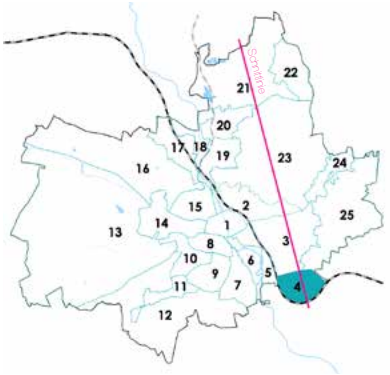
- Der Planungsbezirk 4 bzw. der Stadtteil Bergsteig wird im ISEK hinsichtlich zentraler städtebaulicher und sozioökonomischer Merkmale im Gefüge der Gesamtstadt bewertet. Hinsichtlich der Siedlungsstruktur ist das Nebeneinander von verdichtetem Wohnungsbau, aufgelockerter Bebauung und gewerblich genutzten Sonderbauten prägnant.



Demographisch sind der überdurchschnittliche Anteil von Personen unter 18 Jahren und der unterdurchschnittliche Anteil von Personen über 65 Jahren erwähnenswert. Hinweise auf einen Handlungsbedarf liefern der unterdurchschnittliche Grünflächenanteil pro Einwohner und der im ISEK formulierte hohe Handlungsbedarf in der Gestaltung des öffentlichen Raums. [17]

- Für die Planungsbezirke 3, 4 und 5 werden die höchsten „sozialen Bedarfe" abgeleitet. Die Bewertung ergibt sich aus einem Gesamtindex, der sich aus den Aspekten Demographie, Mobilität, Partnerschaft & Familie, Multikulturalität, Bildung, Gesundheit & Pflege sowie Sozialleistung & Intervention zusammensetzt. Für den dem Untersuchungsgebiet benachbarten Planungsbezirk 3 wird eine hohe Bildungsbenachteiligung festgestellt. Dieser Planungsraum sei zudem kulturell-ethnisch sehr heterogen. Im Themenfeld Sozialleistung & Intervention wird für die Planungsräume 3 und 5 ein ungünstiges Kita-Platzverhältnis konstatiert. Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wies das Referat 4 (Jugend, Senioren und Soziales) – 4.10.1 Jugendhilfeplanung darauf hin, dass die Versorgungssituation in der Kindertagesbetreuung aufgrund bestehender Planungen in den an die Leopoldkaserne angrenzenden Wohngebieten inzwischen als gesichert bewertet wird. Inwiefern durch die Umnutzung der Leopoldkaserne zusätzliche Betreuungsbedarfe entstehen, wird wesentlich von der Zahl und der Art der neu entstehenden Wohneinheiten abhängen. Im Hinblick auf mögliche Ansiedlungen von Behörden oder einer Außenstelle der OTH erscheint auch die Einrichtung einer „Betriebskita" als mögliche Option. Zu den sozialen Problemen gehören zudem viele Jugendhilfe- und Jugendgerichtshilfefälle. Besondere Belastungen in Form eines hohen Anteils an Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern, Zwangsräumungen und Unterbringungen bestehen für die Planungsbezirke 3 und 4. [18] Der im Planungsbezirk 4 gelegene Stadtteil Am Bergsteig wurde auch aufgrund der geschilderten sozialen Handlungsbedarfe 1999 in das Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Soziale Stadt" aufgenommen.
- Das Untersuchungsgebiet ist sehr gut an den städtischen ÖPNV angebunden. Eine direkte, akzeptable fußläufige Anbindung an den regionalen ÖPNV besteht bislang nicht.

Rechts: Steckbrief "Bergsteig" [16]



4 Bergsteig

Der Bergsteig wird von großen Gewerbegebieten an seinen Rändern sowie von der nicht mehr militärisch genutzten Leopoldkaserne geprägt. Eine Nachnutzung des sehr großen Kasernengeländes mit historischer Gebäudesubstanz ist aktuell noch unklar. Die Wohnflächen im Inneren des Stadtteils gehören zu großen Teilen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und stehen sozial-schwächeren Einwohner*innen zur Verfügung.
Soziale Probleme haben zur Aufnahme im Bund-Länder-Programm der Sozialen Stadt geführt. Am Bergsteig befindet sich die Glasfabrik, geplant von Walter Gropius. Das ikonische Gebäude beherbergt immer noch eine Glasfabrik.

Städtebau

Anteil Siedlungsfläche an Gesamtfläche
~75 %
Ø Amberg: 44 %

Anteil überbaute Fläche an Siedlungsfläche
~19 %
Ø Amberg: 30 %

Siedlungscharakter:

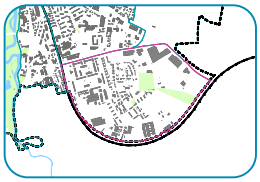
Altstadt	offene Blockrandbeb.	verdichteter Wohnungsbau	aufgelockerte Struktur	Gewerbe/ Sonderbauten

Siedlungsentstehung:

1929 – 2016

Das Gelände der Leopolkaserne und darüber hinaus ist bereits bis zu den 1930 Jahren errichtet worden. Die Gewerbeflächen sind erst in den letzten 10 Jahren entstanden.

städtebauliche Zusammensetzung:





Bevölkerung + Soziales

Altersstruktur | Ø Amberg

	Amberg
u18	21 %
19 -65	64 %
65+	15 %

Bevölkerungsanteil
*an der Gesamtbevölkerung
2 %

Bevölkerungsanzahl
1.114

soziale Einrichtungen:

Infrastruktur

Erreichbarkeit großer Nahversorger | Ø Amberg

	Flächenabdeckung
250 m	~ 0 %
500 m	~ 20 %
750 m	~ 63 %

~ 83 %

quartiersnahe Versorgung

öffentlicher Personennahverkehr

flächenabdeckung der Anbindung

Freiflächen

öffentliche Grünflächen

Grünfläche im Bezirk pro Einwohner
2 m²
Durchschn. Amberg: 11 m²

fußläufig erreichbare Grünfläche

Anteil an der Gesamtfläche, innerhalb der eine Grünfläche in 5 Gehminuten erreichbar ist.
23 %
Durchschn. Amberg: 55 %

öffentlicher Raum

Handlungsbedarf: hoch

Höhenprofil



Nummer der Maßnahme im ISEK [19]	Beschreibung
M.Ü. 2.3	Durchführung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen und/oder architektonischen (Realisierungs-)Wettbewerben für städtebauliche Entwicklungen zur Gewährleistung einer hohen Qualität der Entwürfe
M.S. 2.4	• Schaffung von Räumlichkeiten für Bandproberäume, Ateliers etc. sowie Erhalt und Unterstützung bestehender Einrichtung wie z.B. im JuZ • Prüfung von Möglichkeiten zur Bildung eines „Kulturquartiers“
M.S. 4.1	Bereitstellung von leistbarem Wohnraum für Studenten ggf. Schaffung eines Studentenwohnheims
M.S. 5.1	Bedarfsgerechter Ausbau KiTa-Infrastruktur (analog Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2018; Anm.: Aufgrund geplanter Maßnahmen ist inzwischen zunächst von einer gesicherten Versorgungssituation in der Kindertagesbetreuung im Umfeld der ehemaligen Leopoldkaserne auszugehen): • Bedarfsabfrage und Prüfung möglicher Konzepte zur Einführung flexibler und längerer Betreuungszeiten • Schaffung von zusätzlichen Kinderkrippenplätzen und Kindergartenplätzen nach Bedarf
M.S. 5.4	• Förderung von Treffpunkten und Initiativen für Kinder und Jugendliche • Schaffung von Treffpunkten/Aufenthaltsbereichen auf öffentlichen Plätzen/Grünanlagen
M.S. 6.5	In Zusammenarbeit mit Seniorenstelle, Heimaufsicht und Freiwilligenagentur zur Stärkung des Verbleibs in den eigenen vier Wänden: • Ambulante Dienste und Tagespflegeeinrichtungen ausbauen • Pflegepersonal - Arbeitskräftemarketing und Ausbildungseinrichtung • barrierefreie Wohnungen (vgl. M.Q.1.1 [20]) • Schaffung neuer Wohnmodelle und Wohnformen (z.B. Hausgemeinschaftsmodelle, Mehrgenerationenhäuser, Wohnung mit Technikeinsatz (KogniHome)) • Ausbau von Möglichkeiten zum Verbleib in der eigenen Wohnung • Entwicklung von Bürgerdiensten und Nachbarschaftsunterstützung (Selbstorganisation von niedrigschwelliger Hilfe im Wohnumfeld) • Wohnortnahe Versorgung

Nummer der Maßnahme im ISEK [19]	Beschreibung
M.Q. 1.1	Bei der Planung neuer Wohngebiete wird auf eine Durchmischung unterschiedlicher Typologien (Einzelhausbebauung bis Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten) mit vielseitigen Wohnungsgrundrissen (WG50+, Single-Haushalte, Familienwohnungen, Barrierefreiheit etc.) geachtet u.a. im Hinblick auf unterschiedliche Einkommensklassen (leistbarer Wohnraum) und Altersgruppen und um unterschiedliche Ansprüche an Wohnräume bedienen zu können.
M.Q. 1.3	Erhalt und Ausbau der wohnungsnahen Spielflächen für eine fußläufige Versorgung: • Integration eines weiteren großen Spielpatz z.B. Abenteuerspielplatz als Ergänzung zum Piratenspielplatz
M.Q. 3.2	Feinuntersuchung zu möglichen Nachverdichtungs- und Nachnutzungspotenzialen z.B.: • Leopoldkaserne • Mariahilfberg (innerstädtisch)
M.Q. 1.4	Ausbau bestehendes Gründerzentrum, Förderung von Existenzgründungen und Co-Working Spaces: • Gründerzentrum angelehnt an die digitale Gründerinitiative Oberpfalz (DGO/Digitales Gründerzentrum Oberpfalz und Förderung von Start-Ups • Intensive Kommunikation mit zukunftsträchtigen Leistungsträgern bzw. Instituten der OTH wie z.B. Medizintechnik oder der Fakultät für Maschinenbau und Umwelttechnik • Initiierung Arbeitskreis Innovation, Forschung und Entwicklung (OTH, IHK, Unternehmen)
M.V. 3.7	Förderung flächensparender Formen von Parkierungsanlagen: • Mehrgeschossige Gestaltung von Parkpaletten, Parkhäusern und Tiefgaragen zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme • Steuerung über Bebauungspläne und Berücksichtigung in Bauanträgen

Das ISEK enthält einen umfassenden Maßnahmenkatalog, aus dem hier die für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes besonders relevanten Maßnahmen dargestellt sind.

3.3 Demographie und Wohnraumbedarf

Demographie

Das Durchschnittsalter betrug in der Stadt Amberg im Jahr 2022 45,5 Jahre und wird bis zum Jahr 2042 auf 47,3 Jahre steigen. Das Durchschnittsalter liegt in Amberg mehr als ein Jahr über dem Durchschnitt des Freistaats Bayern und des Regierungsbezirks Oberpfalz. [21]

Der Alterungsprozess der Bevölkerung wird in Amberg in den nächsten Jahren weiter voranschreiten. Folgende Entwicklung wird für die aufgeführten Alterskohorten im Zeitraum 2022 bis 2042 erwartet:

- unter 3-Jährige: -10,3 Prozent
- 3- bis unter 6-Jährige: -18,2 Prozent
- 6- bis unter 10-Jährige: -5,6 Prozent
- 10- bis unter 16-Jährige: -0,6 Prozent
- 16- bis unter 19-Jährige: +0,7 Prozent
- 60- bis unter 75-Jährige: -11,6 Prozent
- 75-Jährige und älter: +37,5 Prozent

Die Zahlen verdeutlichen, dass der Alterungsprozess der Bevölkerung in Amberg schon relativ weit fortgeschritten ist. So wird es in der Altersgruppe der 60- bis unter 75-Jährigen sogar zu Einwohnerrückgängen kommen, während die Zahl der Hochbetagten (75 Jahre und älter) deutlich ansteigen wird.

Mit der demographischen Entwicklung geht voraussichtlich folgende Entwicklung der Infrastrukturbedarfe einher:

- leicht sinkender bis stabiler Bedarf in der Betreuung von Kindern unter drei Jahren (Krippe)
- sinkender Bedarf in der Betreuung von Kindern im Alter von drei bis unter sechs Jahren (Kindergarten)
- leicht sinkender bis stabiler Bedarf in der schulischen Betreuung von Kindern im Grundschulalter bei zu erwartendem steigenden Bedarf in der Ganztagsbetreuung
- steigender Bedarf in der Daseinsvorsorge (u.a. Wohnen, Bildung, Betreuung und Pflege) älterer Menschen

Der Planungsbezirk 4, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, zeichnet sich im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine jüngere Altersstruktur der Einwohner aus. Das Durchschnittsalter ist rund drei Jahre niedriger und die Anteilswerte der Kinder und Jugendlichen liegen über dem Niveau der Gesamtstadt. Gleichzeitig liegen der Ausländer- und Migrantenanteil deutlich über den Anteilswerten in der Stadt Amberg insgesamt. Diese aktuellen Auswertungen untermauern die Aussagen des ISEK zur Sozialstruktur in den Planungsbezirken.

Weiterführende Daten (bspw. des Jobcenters) zur sozioökonomischen Struktur der Einwohner lagen leider nicht in der benötigten kleinräumigen Gliederung vor.

Wohnraumbedarf

In der Konversion der ehemaligen Leopoldkaserne spielt die Wohnnutzung eine tragende Rolle. Insofern ist eine Auseinandersetzung mit dem künftigen Wohnraumbedarf der Stadt Amberg – in quantitativer und qualitativer Hinsicht – erforderlich.

Ein zusätzlicher Wohnraumbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus Einwohnerzuwächsen und einer veränderten Haushaltsstruktur (Verringerung der Haushaltsgrößen). Da die Einwohnerzahl der Stadt Amberg der Vorausberechnung nach sinken wird, entsteht aus Einwohnerzuwächsen rechnerisch kein zusätzlicher Wohnraumbedarf.

Im Abgleich der Daten des Zensus 2011 und des Zensus 2022 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Amberg von rund 2,02 Personen auf 1,89 Personen reduziert. Die Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) sank analog dazu im Zeitraum 2012 bis 2022 von 1,84 Einwohnern je Wohneinheit auf 1,78 Einwohner je Wohneinheit. Der prozentuale Rückgang der Belegungsdichte wird in der Terminologie der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Auflockerungsbedarf bezeichnet. Er betrug im Zeitraum 2012 bis 2022 0,37 Prozent jährlich.

Mit dem Tool „Wohnbaulandbedarf" der Flächenmanagementdatenbank (FMD) lässt sich der künftige Wohnraumbedarf für eine Gemeinde überschlägig ermitteln. [22] Das Tool greift dabei automatisiert auf die benötigten Daten der amtlichen Statistik zurück. Berechnet werden der Wohnraumbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung und als Folge des Auflockerungsbedarfs. In den neueren Versionen der FMD wird der Auflockerungsbedarf standardmäßig (normativ) auf Null gesetzt. In den Vorgängerversionen betrug der Standardwert noch 0,3.

Demographische Strukturen des Planungsbezirks 4 (Osten) im Jahr 2020
Daten: EMA Stadt Amberg 2024, Berechnungen: Salm & Stegen 2024

	Planungsbezirk 4	Übriges Stadtgebiet	Stadt Amberg
Einwohnerzahl März 2024	1.267	42.288	43.555
Durchschnittsalter in Jahren	42	45	45
Ausländeranteil in Prozent	25,7	14,6	15,0
Migrantenanteil in Prozent [25]	41,4	24,8	25,3
Anteil U3 in Prozen (0 bis 2 Jahre)	3,1	2,3	2,3
Anteil U6 in Prozent (3 bis 5 Jahre)	4,3	2,6	2,7
Anteil U10 in Prozent (6 bis 9 Jahre)	3,6	3,4	3,4
Anteil 0 bis 17-Jährige in Prozent	20,0	15,0	15,1
Jugendquotient [26]	33,2	24,7	24,9
Altenquotient [27]	33,2	39,9	39,7

Ein normativer Ansatz zur Festlegung des Auflockerungsbedarfs erfordert jedoch eine Prüfung, warum ein Auflockerungsbedarf entsteht bzw. warum dieser ggf. auch künftig anzusetzen ist.

Ein Auflockerungsbedarf kann einerseits dadurch entstehen, dass mehr Wohneinheiten erstellt werden, als bedarfsnotwendig sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Wohnungsleerstand die notwendige marktaktive Fluktuationsreserve übersteigt und dennoch zusätzliche Wohneinheiten hergestellt werden. In diesem Fall ist eine normative Herangehensweise an die Einschätzung des Auflockerungsbedarfs sachgerecht und zielführend, da somit einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegengewirkt werden soll.

Ein Auflockerungsbedarf kann andererseits durch den demographischen Wandel und die sukzessive Verkleinerung der Haushaltsgrößen entstehen. In der Folge steigt die Zahl der bedarfsnotwendigen Wohneinheiten auch bei einer gleichbleibenden oder ggf. auch sinkenden Einwohnerzahl. Diesem demographischen Wandel kann nicht mit normativen Vorgaben begegnet werden, „er passiert". Vielmehr ist zu prüfen, in welchem Umfang diese demographischen Veränderungen in die Wohnraumbedarfsberechnung einzustellen sind.

Der Berücksichtigung des Parameters „Auflockerungsbedarf" kommt in der Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs der Stadt Amberg besondere Bedeutung zu, wie die folgenden Berechnungsvarianten in der Systematik der FMD unter

Wohnraumbedarf der Stadt Amberg bis zum Jahr 2042
Daten: LfStat 2024, Berechnungen: Salm & Stegen 2024

	Auflockerungsbedarf 0,0	**Auflockerungsbedarf 0,3**	**Auflockerungsbedarf 0,37**
Wohnraumbedarf aus der Einwohnerentwicklung [28]	-526 WE	-526 WE	-526 WE
Wohnraumbedarf aus der Auflockerung	0 WE	1.528 WE	1.913 WE
Saldo Wohnraumbedarf	**-526 WE**	**1.003 WE**	**1.388 WE**

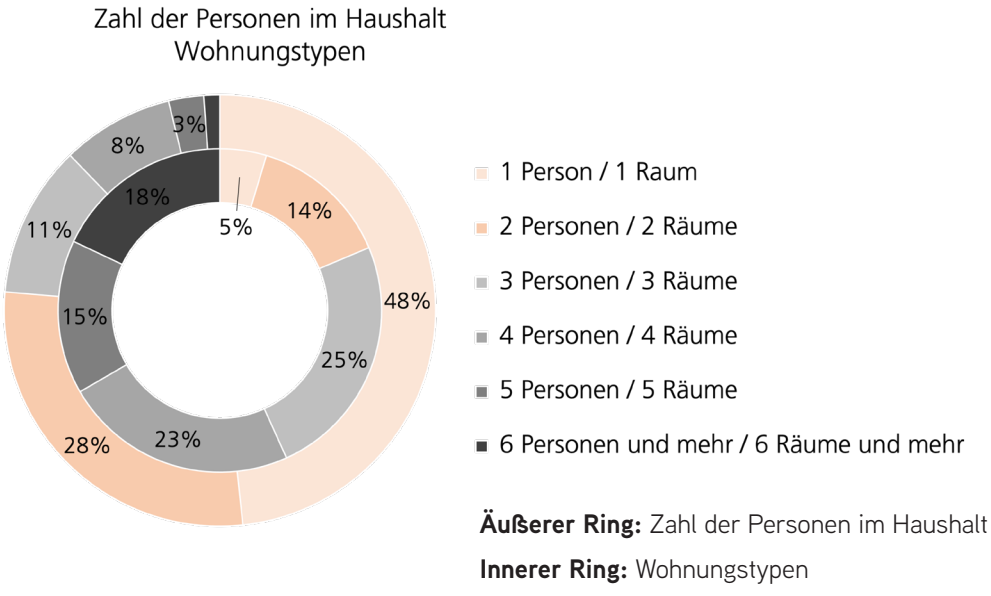
Bezug auf die Standardwerte und den empirischen Referenzwert belegen. [23]

Ein zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht in der Stadt Amberg nur noch in Folge der Veränderung (Verkleinerung) der Haushaltszusammensetzung/-größen. Setzt man für den Zeitraum bis zum Jahr 2042 den empirischen Wert 0,37 (2012 bis 2022) ein, entsteht ein Bedarf im Umfang von zusätzlichen 1.388 Wohneinheiten. Geht man davon aus, dass die Verringerung der Haushaltsgrößen künftig nachlässt und setzt den ehemaligen Standardwert der FMD von 0,3 ein, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 1.003 Wohneinheiten.

Diese vorbereitenden Untersuchungen können keine umfassende und detaillierte Wohnraumbedarfsberechnung leisten, sie gehen jedoch von einen vorhandenen Bedarf aus, der vorzugsweise auf Flächenpotenzialen der Innenentwicklung gedeckt werden sollte. [24]

Eine Stellungnahme des Referates für Stadtentwicklung und Bauen vom 9. Februar 2022 zum Mehrbedarf an öffentlich geförderten Wohnungen in Amberg sowie das Expertengespräch mit der Stadtbau Amberg GmbH am 21. Mai 2024 stützen die Annahme eines vorhandenen Bedarfs insbesondere im Segment geförderter Mietwohnungen.

Eine Auswertung der Daten des Zensus 2022 (Stand Juni 2022) zu den Haushaltsstrukturen und dem vorhandenen Wohnraumangebot belegt die „Schieflage“ auf dem Wohnungsmarkt in Amberg:



- den 16.852 Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen nur 10.317 Ein- bis Dreiraumwohnungen gegenüber
- den 846 Haushalten mit fünf oder mehr Personen stehen 7.964 Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen zur Verfügung

Die Schieflage ist vor allem das Ergebnis der demographischen Veränderungen der letzten Jahrzehnte, die Anpassung der Wohnformen „hinkt" dieser Entwicklung hinterher. Dabei präsentiert sich der Wohnungsmix in Amberg bereits eher „urban" mit nennenswerten Anteilen der Ein- bis Dreiraumwohnungen. Die Schieflage auf dem Wohnungsmarkt ist in Bezug auf die Haushalts- und Wohnungsgrößen deshalb nicht so stark ausgeprägt, wie in vielen anderen Kommunen.

Insgesamt ist für die Stadt Amberg künftig von einem hohen Bedarf im Segment der Ein- bis Zweiraumwohnungen auszugehen.


Altstadt
ehem. Kaiser-Wilhelm-Kaserne (TH Amberg-Weiden)
Congress Centrum
ehem. Ritter-von Moehl-Kaserne
ehem. Bundeswehrkrankenhaus


Wallfahrtskirche Maria Hilf
Klinikum St. Marien
Bundesstraße B85
Grünzug Vilsauen
Milchhof Amberg
Leopoldkaserne
Bergsteigviertel
Industriegebiet Süd


Kümmersbrucker Straße
Leopoldstraße
A
F
U
G
R
S
W
Kümmersbrucker Straße
Sonnenwinkel
Amberger Straße
Weidensteig


B
H
E
O
P
Z
M
N
Claudiweg
Oppelner Straße
Ratiborer Straße
Stettiner Straße
Gerresheimer Straße
Königsberger Straße
Danziger Straße
Danziger Straße
Hohenfelser Straße
Karlsbader Straße
Breslauer Straße
M 1:2.000

4 Bestandsanalyse

4.1 Historie und Nutzungsstruktur

Die Stadt Amberg blickt auf eine bedeutende Tradition als Garnisonsstadt seit Beginn des 18. Jahrhunderts zurück. Waren die Garnisonen bis zum Ende des 19. Jahrhunderts in der Altstadt und dem unmittelbaren Umgriff angeordnet, legte man in den Jahren 1913 und 1914 die neue Leopoldkaserne auf einer damals als Exerzierplatz genutzten Fläche zwischen der Stadt Amberg und Kümmersbruck, östlich der bestehenden Bahntrasse an. Sie diente als Artilleriekaserne dem Königlich Bayerischen 3. Feldartillerie-Regiment „Prinz Leopold“ und wurde als “die schönste Kaserne von ganz Bayern” bezeichnet. Die Kaserne wurde, dem militärischen Zweck des Artillerieregiments dienend, in strenger Funktionstrennung und klarer, auf Symmetrie und Axialität beruhenden Gesamtdisposition geplant.

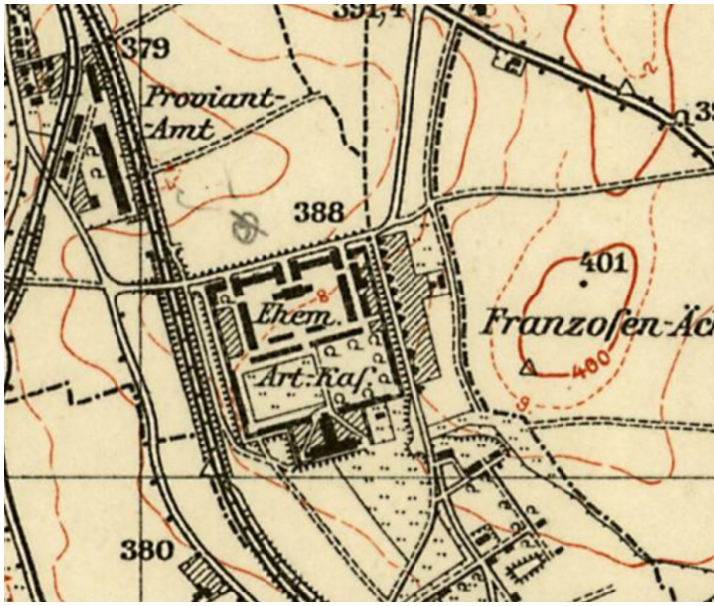
Zwei großformatige Mannschaftsgebäude an der Leopoldstraße dienten der Truppenunterbringung. Südlich angrenzend folgen ein Wirtschaftsgebäude und zwei gleichartige Geschütz- und Fahrzeughallen mit hofseitigen Toren, die sich um einen Hof (ehem. Turnplatz) gruppieren. Ein Schuppen für Krümperwagen sowie eine Waffenmeisterei mit Beschlagsschmiede am südlichen Rand des Hofes sind nicht erhalten geblieben. An der Nordwestgrenze der Kaserne errichtete man ein Stabshaus und eine Offiziersspeiseanstalt, die ebenfalls abgebrochen wurden. Dort entstand im Jahr 1936 das Offizierscasino.

Der südliche Hof diente als Reit- und Exerzierplatz und wird durch sechs ehemalige Reitstallgebäude als gleichartige Walmdachbauten mit erhöhtem Mittelteil und Lisenengliederung in Sichtbeton eingerahmt. In ihrer ursprünglichen Gliederung wurde die Kaserne in Richtung Süden mit zwei T-förmig angelegten Gebäuden vollendet, die als Reithäuser mit Kühlställen genutzt wurden. Die Gebäude sind heute dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet und nicht mehr Teil des Kasernenkomplexes.

Am nordöstlichen Rand der Kaserne entstanden 1915/1916, also nach Fertigstellung der ursprünglichen Kaserne, zwei Wohngebäude für Familien und ein Pferdelazarett.

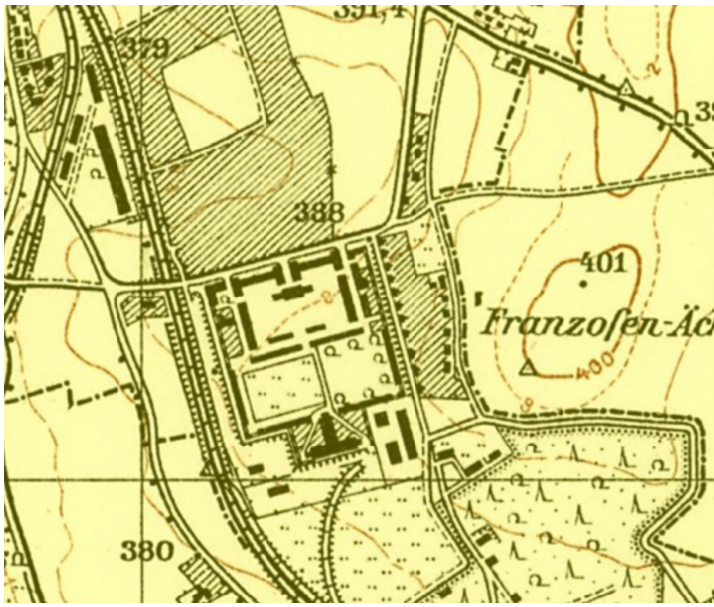
Historische Topographische Karte 1929 [29]

Die Leopoldkaserne befindet sich in relativer Alleinlage zwischen Amberg und Kümmersbruck. Umliegende Gebäudestrukturen umfassen lediglich das Proviantamt und Gewerbenutzungen im Süden. Die Bahnlinie mit markantem Schwung markiert die westliche Begrenzung



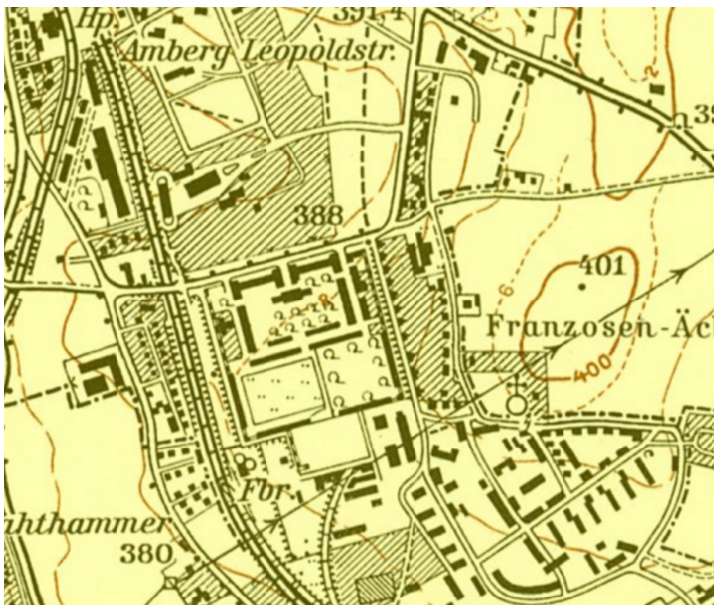
Historische Topographische Karte 1939 [30]

Die Kaserne wurde um weitere bauliche Strukturen im Süden ergänzt. Es erfolgte ein Bahnanschluss über ein eigens errichtetes Gleis.



Historische Topographische Karte 1967 [31]

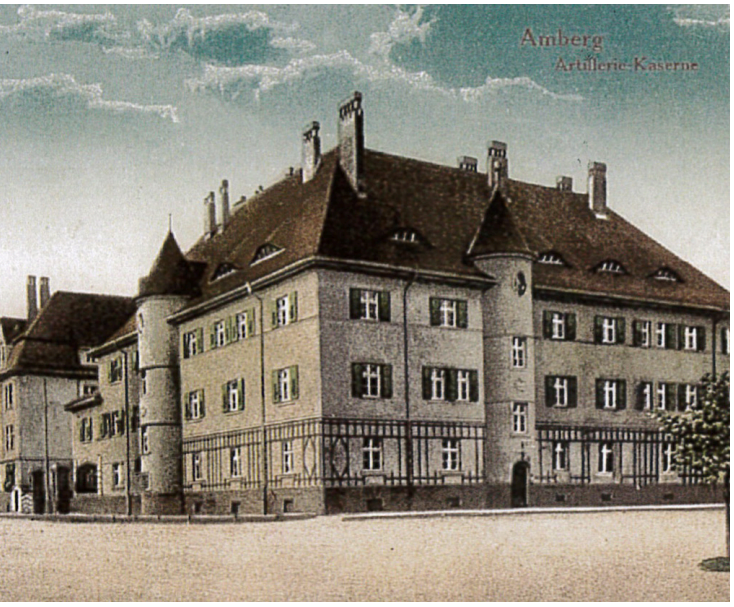
Das Stadtgebiet dehnt sich zunehmend in den Bereich der Kaserne aus. So auch das Bergsteigviertel im Südosten.



Im Verlauf der militärischen Nutzung erfuhren die Gebäude vielfältige Nutzungsänderungen und Umbauten. Es erfolgten zudem bauliche Ergänzungen in den Hofstrukturen.

Nach einer wechselvollen Nutzung durch die Polizei oder kleinere Militäreinheiten, kam es mit der Wiederaufrüstung der 1930er Jahre wieder zu einem intensiven Betrieb der Kaserne. Zwischenzeitlich wurden Teile der Leopoldkaserne auch als Wohnraum für die Zivilbevölkerung abgetreten. Dafür wurden Mannschaftsstuben und Obergeschosse von Stallbaracken teils aufwendig umgebaut.





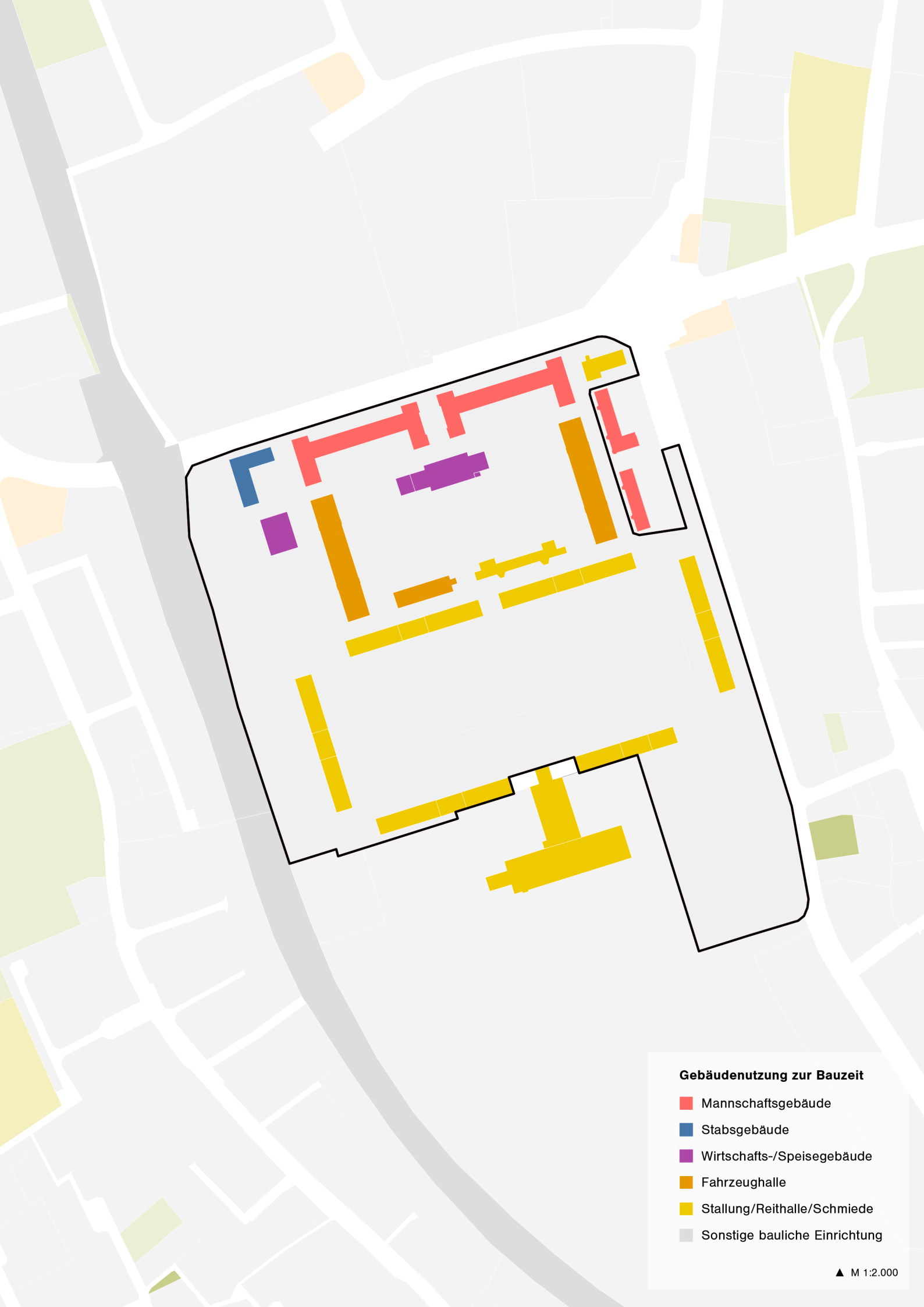
Da durch Bombenangriffe nur leicht beschädigt, konnte die Kaserne bis in die 1950er Jahre als Flüchtlingslager genutzt werden. Ab 1956 waren Panzertruppen der neu entstandenen Bundeswehr in der jetzt Leopoldkaserne genannten Liegenschaft stationiert.

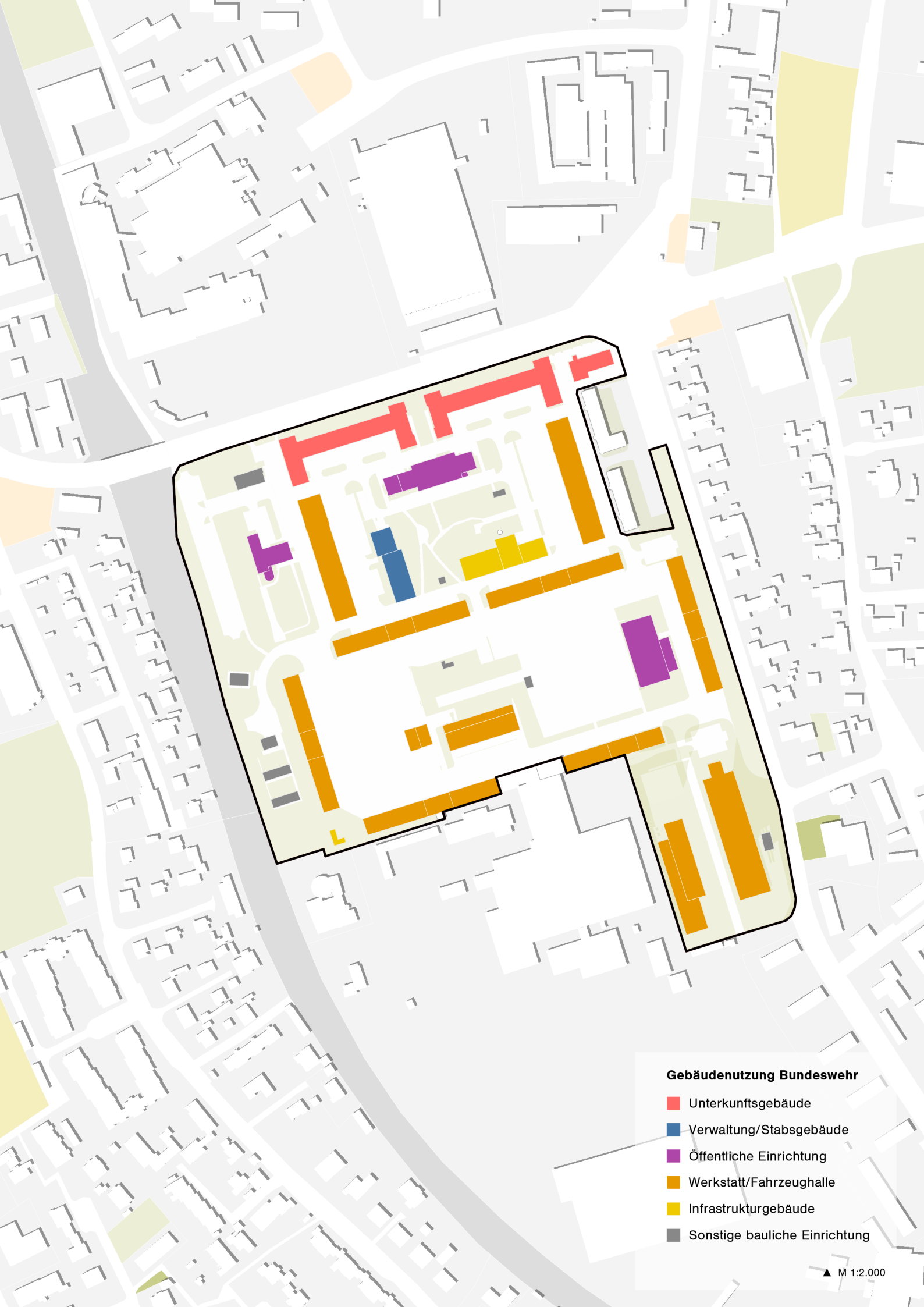
Ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erweiterte sich das Amberger Stadtgebiet durch umfassende Bautätigkeit in Richtung Süd-Osten und schloss den ursprünglich außerhalb errichteten Kasernenkomplex schrittweise in den bebauten Innenbereich ein.

In den Jahren 1981 bis 1990 kam es nochmal zu einer aufwendigeren Entkernung der Unterkunftsgebäude A und B, wobei die Fassade denkmalgerecht saniert wurde. Weitere Sanierungen umfassten Wirtschaftsgebäude, die Werkhalle, das Stabsgebäude und die Drohnenhalle. Teilweise wurden Bestandsgebäude auch durch Neubauten ersetzt.

Mit der Verlegung der Panzerbrigade 12 nach Cham endete die militärische Nutzung der Kaserne. Sie wurde im Jahr 2018 endgültig stillgelegt. Lediglich der südliche Teil wird temporär als zivile Fahrzeugabstellfläche sowie für Fahrschultrainings genutzt.

Oben: Einfriedung mit Adressfeld im Vordergrund, im Hintergrund ein heute saniertes, ehemaliges Familienwohnhaus
Unten: Ansichtskarte der Leopoldkaserne aus 1915. Im Vordergrund ist das heute nicht mehr erhaltene Stabshaus zu sehen. [32]


Gebäudenutzung zur Bauzeit
Mannschaftsgebäude
Stabsgebäude
Wirtschafts-/Speisegebäude
Fahrzeughalle
Stallung/Reithalle/Schmiede
Sonstige bauliche Einrichtung
▲ M 1:2.000


Gebäudenutzung Bundeswehr
Unterkunftsgebäude
Verwaltung/Stabsgebäude
Öffentliche Einrichtung
Werkstatt/Fahrzeughalle
Infrastrukturgebäude
Sonstige bauliche Einrichtung
M 1:2.000

Beschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD):
„Dem streng, von Norden nach Süden gestaffelten Anlageschema entspricht die Baumassen und Detailgliederung der zumeist paarweise oder in Gruppen angeordneten Einzelgebäude.

Entlang der Leopoldstraße im Norden reihen sich - mit beabsichtigter monumentaler Wirkung nach Außen – als repräsentativste Bauten die beiden Mannschaftsunterkünfte, zwei gleichartige, jeweils symmetrisch von weit vorspringenden Eckrisaliten bzw. Querflügeln eingefaßte (!sic) Trakte (A und B), deren hohen Mansardwalmdächer durch Mittelgiebel akzentuiert und deren Schauseiten durch Lisenen gegliedert sind. Die Symmetrieachse der Gesamtanlage wird durch den Abstand zwischen diesen beiden Mannschaftshäuser markiert, die beiden ehemaligen Zufahrten (heute reduziert auf die westliche) führen als flankierende Verkehrsachsen an den äußeren Schmalseiten der Mannschaftsunterkünfte vorbei.

Der südlich davon angelegte ehemalige Exerzierplatz wird im Norden durch das quergelagerte Wirtschaftsgebäude (F 1), an den Schmalseiten im Osten und Westen durch die beiden identischen ehemaligen „Geschütz- und Fahrzeugschuppen mit Kammeraufbau“ (jetzt Kfz-Hallen E und G) begrenzt.

Diese sind in der Höhenentwicklung und durch die Dachform bzw. Aufbauten dreiteilig gegliedert: Der mittlere Teil zweigeschossig mit zwischen zwei Quergiebel-Risalite (= Treppenhäuser) eingespanntem Walmdach, die nördlich bzw. südlich anschließenden Teile eingeschossig mit abgewalmten Masarddach, dessen steile untere Hälfte analog zum Obergschoß (!sic) des Mittelteils durchfenstert ist. Die in Eisenbetonkonstruktion errichteten, außen über Klinkersockel verputzten Bauten zeigen einschließlich der originalen Metallfenster noch den Zustand der Erbauungszeit; lediglich die klinkergerahmten Tore an den hofseitigen Fronten dürften in den 30er Jahren erneuert worden sein.

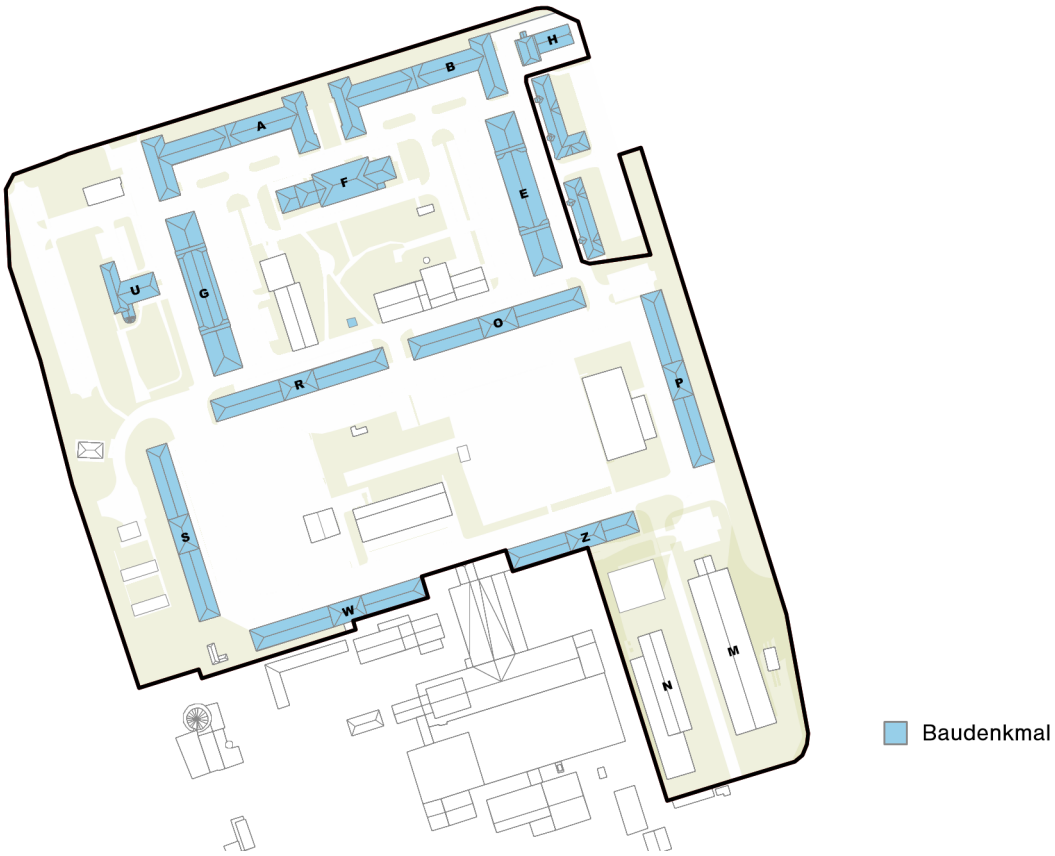
Ein zweiter, in der Breite weiter ausgreifender hofartiger Binnenraum (ursprünglich in Exerzierplatz und Reitplatz unterteilt) schließt sich nach Süden an, allseits eingefaßt (!sic) von insgesamt sechs gleichartigen Stallgebäuden (ehemalige „Batterieställe“, jetzt als Kfz-Hallen und Lagerräume genutzte Trakte O, P, R, S, W und Z). Es handelt sich hierbei jeweils um erdgeschossige Walmdachtrakte mit erhöhtem Mittelteil äußerlich gegliedert über Sichtbetonsockel durch eine regelmäßige Abfolge von Lisenen in Sichtbeton mit dazwischenliegenden Fensterachsen bzw. Ausfachung in Ziegelmauerwerk.

Zum originalen Baubestand und ursprünglichen Funktionszusammenhang der Kasernenanlage gehören auch die beiden am nordöstlichen Rand errichteten ehemaligen „Familienhäuser“ (jetzt Gebäude C und D), die sich als barockisierende Mansardwalmdachbauten mit Eingangsrisaliten, Erkermotiven und Putzgliederungen deutlich am zeitgenössischen ‘zivilen‘ Wohnhaus- und Siedlungsbau orientieren.“ [33]

4.2 Denkmalschutz

Im Umgriff des Untersuchungsgebiets befinden sich insgesamt 15 Gebäude, die als Baudenkmäler mit der Nummer D-3-61-000-196 in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) eingetragen sind. Der Großteil der Baudenkmäler entstammt den Jahren 1913 und 1914, wobei das Pferdelazarett (Haus H) erst 1915/16 beendet werden konnte. Das Offizierskasino (Haus U) wurde 1936 an der Stelle der zuvor abgerissenen Offiziersspeiseanstalt errichtet. Die Gebäude sind als Einzelbaudenkmäler geschützt, dementsprechend müssen zukünftige Umbaumaßnahmen einzeln mit dem BLfD abgesprochen werden.

Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD):
„Leopoldkaserne, als Artilleriekaserne 1913/14 in strenger Symmetrie angelegter Komplex; Mannschaftsunterkünfte an der Leopoldstraße, zwei dreigeschossige Mansardwalmdachbauten mit kurzen Seitenflügeln, Straßenfronten mit Eckrisaliten, Mittelgiebeln, Lisenen und figürlichem Dekor; Funktionsgebäude um zwei Höfe angeordnet: im nördlichen Hof (ehem. Turnplatz) Wirtschaftsgebäude, ein- bis zweigeschossiger, abgestufter Walmdachbau; an den Schmalseiten ehem. Geschütz- und Fahrzeughallen, zwei gleichartige Walmdachbauten mit hofseitigen Toren und zweigeschossigem Mittelteil zwischen Quergiebel-Risaliten, Kopfbauten mit Mansardwalmdach; Turm, dreigeschossig mit auskragendem Obergeschoss, Walmdach mit aufgesetzter Haube; südlicher Hof (ehem. Reit- und Exerzierplatz) umgeben von ehem. Stallgebäuden, sechs gleichartigen Walmdachtrakten mit erhöhtem Mittelteil und Lisenengliederung in Sichtbeton; an der östlichen Zufahrtsachse zwei ehem. Familienwohnhäuser, zweigeschossige, barockisierende Putzbauten mit Eingangsrisaliten und Mansardwalmdächern, nördlich über winkelförmigen Grundriss; ehem. Schwerkrankenstall (Pferdelazarett), abgewinkelter erdgeschossiger Bau mit Halbwalmdach, bez. 1915/16; an der westlichen Zufahrtsachse Offiziersheim, schlichter zweigeschossiger Walmdachbau auf winkelförmigem Grundriß, Portalzone bez. 1936; an der Nordostecke Reste der ehem. Einfriedung, Gusseisengitter mit Klinkerpfeilern, um 1915.“ [34]



Adresse	Funktion	Gebäude-Nr.
Leopoldstraße 8	Mannschaftsgebäude	Haus A
Leopoldstraße 8	Kaserne, syn. Kasernengebäude, Mannschaftsgebäude	Haus B
Leopoldstraße 8	Stall, Pferdestall, syn. Roßstall	Haus H
Leopoldstraße 8a	Wohnhaus, syn. Wohngebäude	
Leopoldstraße 8b	Wohnhaus, syn. Wohngebäude	
Leopoldstraße 8	Wirtschaftsgebäude	Haus E
Leopoldstraße 8	Wirtschaftsgebäude	Haus F
Leopoldstraße 8	Wirtschaftsgebäude	Haus G
Leopoldstraße 8	Kasino, syn. Casino	Haus U
Leopoldstraße 8	Pferdestall, syn. Roßstall, Stall	Haus O
Leopoldstraße 8	Turm	
Leopoldstraße 8	Pferdestall, syn. Roßstall, Stall	Haus P
Leopoldstraße 8	Pferdestall, syn. Roßstall, Stall	Haus S
Leopoldstraße 8	Pferdestall, syn. Roßstall, Stall	Haus Z
Leopoldstraße 8	Stall, Pferdestall, syn. Roßstall	Haus R
Leopoldstraße 8	Stall, Pferdestall, syn. Roßstall	Haus W
Leopoldstraße 8	Einfriedung	

4.3 Bausubstanz und Gebäudestruktur der Bestandsgebäude

Bautypologien

Die denkmalgeschützten Gebäude lassen sich in vier Typologien unterteilen (siehe bebilderte Aufstellung unten).

Eine Besonderheit ist beim Typ 3 herauszustellen: Bei diesem Typ, den ehemaligen Stallgebäuden rund um den Exerzierplatz, finden sich unterschiedliche Abwandlungen der langgestreckten Gebäude mit zweigeschossigem Mittelbau. Diese Variationen könnten ggf. auf verschiedene Umbaustandards hinweisen.

Die Sonderbauten H (ehemaliges Pferdelazarett), F (Speisegebäude) und das 1936 errichtete Gebäude U (Offizierskasino) gliedern sich gestalterisch in den Gesamtkomplex ein, sind jedoch entsprechend ihrer ursprünglichen Nutzung individuell ausgeformt.

Die später errichteten, nicht denkmalgeschützten Haupt- und Nebengebäude sind reine Zweckbauten, die keinen gestalterischen Zusammenhang mit den historischen Bauwerken aufweisen.



Typ 1
Die Gebäude mit Hochparterre haben drei Regelgeschosse sowie ein im Mansardwalmdach untergebrachtes Dachgeschoss. Sie bilden von Norden kommend die repräsentative Straßenansicht der ehemaligen Kaserne und prägen somit das Gesamtbild der Anlage.



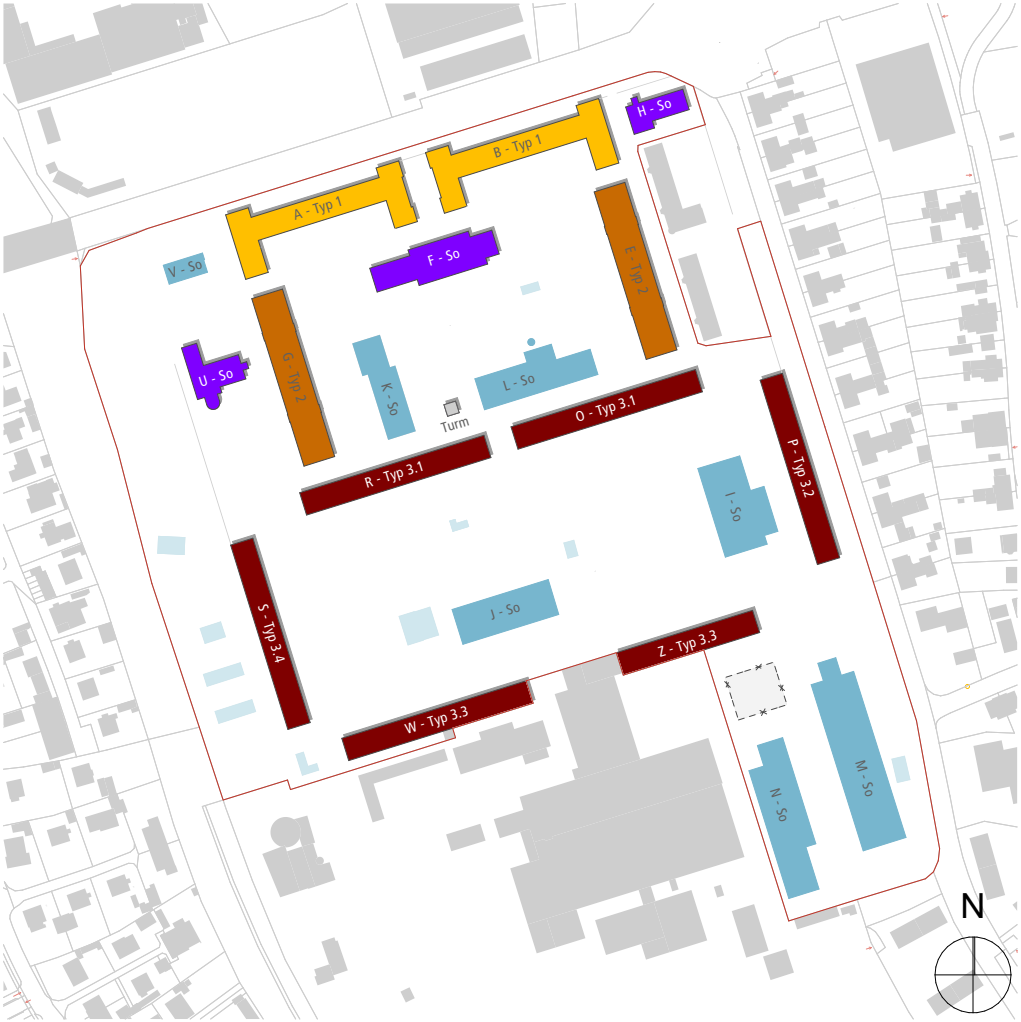
Typ 2
Die zweigeschossigen Gebäude mit abgestuftem Walmdach, werden aktuell auf der Hofseite durch die großen Einfahrtstore des bisher als Fahrzeughalle bzw. Werkstätten genutzten Erdgeschosses dominiert.



Typ 3.1 Nordseite Exerzierplatz (Gebäude R und O)
Die Nutzung als Garage und Lagerraum hat deutliche Spuren an den Gebäuden hinterlassen.



Typ 3.2 Ostseite Exerzierplatz (Gebäude P)
Die Fassade ist unregelmäßig für die Einfahrttore aufgebrochen und gestört.





Typ 3.3 Südseite Exerzierplatz (Gebäude W und Z)
Die offenen Erdgeschosse setzen die Gebäude der Witterung aus, was zu sichtbaren Schäden und einem stark mitgenommenen Zustand führt.



Typ 3.4 Westeite Exerzierplatz (Gebäude S)
Ein Zwerchhaus ergänzt die vorhandenen historischen Schleppgauben. Die Erdgeschoss sind z.T. der Witterung ausgesetzt.

Barrierefreiheit

Die Umsetzung einer barrierefreien Erreichbarkeit wird insbesondere bei einer öffentlich zugänglichen Nutzung von großer Bedeutung sein. Die vorhandenen Hochparterres der Gebäude A, B, U und F erschweren jedoch die Zugänglichkeit im Hinblick auf Barrierefreiheit. Im Zuge der geplanten Umnutzungen müssen daher denkmalgerechte und zugleich barrierefreie Lösungen gefunden werden, die den historischen Charakter der Gebäude wahren.

In den 1980er Jahren wurde laut den vorliegenden Unterlagen eine Entkernung der Gebäude A und B durchgeführt [35]. Die großzügig gestalteten Treppenhäuser der Gebäude A und B bieten evtl. die Möglichkeit, nach Überwindung des Hochparterres einen Aufzug einzubauen, um so eine barrierefreie Erschließung der oberen Stockwerke zu gewährleisten.

Die ehemals als Garagen und Werkstätten genutzten Erdgeschosse der Gebäude E, G, P, O, R, S W und Z bieten aufgrund ihrer ursprünglichen Nutzung, die eine Ebenerdigkeit voraussetzt, die Möglichkeit, die Erdgeschosse auch für neue Nutzungen leichter barrierefrei zugänglich zu machen. Diese bauliche Voraussetzung kann insbesondere bei Umnutzungen von Vorteil sein, da die vorhandenen Zugänge bereits ebenerdig angelegt sind und somit weniger Anpassungen erforderlich sein könnten, um die Anforderungen an die Barrierefreiheit zu erfüllen.



Hochparterre Gebäude B (links) und ebenerdiger Zugang der Werkstattbereiche Gebäude E (rechts)



Barrierefreiheit

- auf Grund der ehemaligen Nutzung möglich
- im EG möglich OG nicht barrierefrei
- Hochparterre
- Nachrüstung gut möglich
- vrsl. Abbruch



Großzügiges Treppenhaus in Gebäude A



Engeres Treppenhaus in Gebäude E

Schadstoffuntersuchung

Im Jahr 2024 wurde durch das Büro PROTECT Umwelt GmbH & Co. KG eine orientierende Schadstoffuntersuchung in Teilen der Gebäude A, E, F, H, K, L, O und U durchgeführt, um einen Überblick über die relevantesten Schadstoffbelastungen zu erhalten und den möglichen Handlungsbedarf vor Rückbau- bzw. Sanierungsarbeiten zu ermitteln [36]. Bei der Beprobung wurden u.a. PAK-halte Gussasphalte und Dachpapen, Dämmmaterialien mit "künstlichen Mineralfasern" (KMF), schwermetallhaltige Farbanstriche, Holzschutzmittel (PCP, Lindan und DDT) sowie asbesthaltige Materalien an mehreren Gebäuden aufgefunden. Bei Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind die benannten Materialien fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Der Gutachter empfiehlt die Einschaltung eines Fachbüros für detailliertere Untersuchung und die Planung und Überwachung der Maßnahmen. Beim Gebäude O wurde bisher lediglich das Dachgeschoss untersucht. In den als Fahrzeughallen genutzten Erdgeschossen sind jedoch Schadstoffe zu vermuten. Im Zuge der weiteren, konkretisierenden Planungen sollten daher die Schadstoffbelastungen in diesen Bereichen umfassender untersucht und präziser eingeordnet werden. Für die typgleichen Gebäude wird von einer ähnlichen Schadstoffbelastung ausgegangen, sodass auch hier vertiefende Untersuchungen erforderlich sein könnten.



Substanzbewertung

Die vorhandene Bausubstanz ist je nach Nutzung sowie dem Sanierungs- und Modernisierungsstand sehr unterschiedlich. Allgemein lässt sich feststellen, dass durch die aktuellen Leerstände, aber auch durch die derzeitige Nutzung, insbesondere im Bereich der Gebäude rund um den Exerzierplatz, weitere Schäden entstehen. Eine temporäre Sicherung sollte in Erwägung gezogen werden, um insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude vor weiterem Verfall zu schützen und ihren Erhalt zu sichern. Zudem ist eine dauerhafte Sicherung der Liegenschaft vor Vandalismus und Diebstahl anzuraten.

Auch der Schutz der Bausubstanz vor Witterungseinflüssen während der Bauphase sollte mitberücksichtigt werden.

Die Beurteilung des Bauzustands erfolgte nach Augenschein sowie anhand der Angaben aus der Zweckklärung [37], der Kostenberechnung der Stadt [38] und dem Entwurf des Wertgutachtens [39] sowie der vorliegenden Schadstoffuntersuchung. Die Substanzbewertung stellt eine grobe Einschätzung auf Grundlage der vorhandenen Bestandsunterlagen dar, die punktuell durch eigene Begehungen ergänzt wurde.



Bauzustand nach Augenschein

- sehr gut (keine Mängel)
- sehr gut mit Einschränkungen
- gut ggf. Schadstoffe
- Schäden sichtbar/Schadstoffe
- kritisch

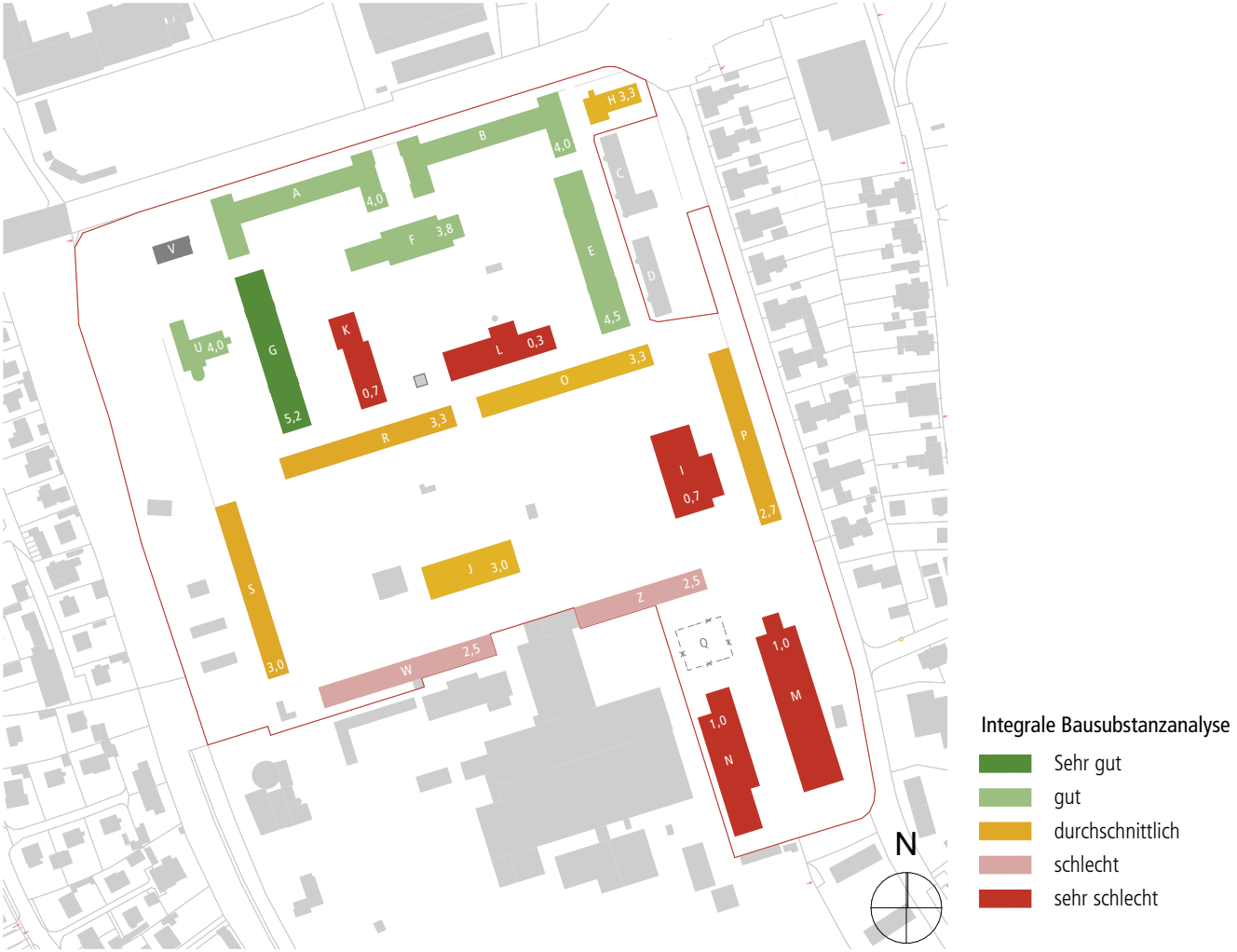
Integrale Bewertung der Bausubstanz

Bei der integralen Bewertung der Bausubstanz werden mehrere Aspekte berücksichtigt, um ein ganzheitliches Bild des Gebäudebestands zu erhalten. Hierzu zählen neben dem vorhandenen Bauzustand auch die städtebauliche sowie die gestalterische Qualität. Darüber hinaus erfolgt eine erste Abschätzung des Umnutzungspotenzials sowie eine einfache Bewertung der ggf. erforderlichen baulichen Eingriffe. Zusätzlich werden die im Wertgutachten ermittelten Faktoren zur Wirtschaftlichkeit eingebunden (Grundlage hierfür ist der vorliegende Entwurf des Wertgutachtens [40]).

Die Einschätzungen erfolgen auf Basis der vorliegenden Gutachten, der vorhandenen Plangrundlagen und wurde punktuell durch eine Begehungen ergänzt. Diese Einschätzung soll detaillierteren Untersuchungen nicht vorgreifen. Sie dient vielmehr als Diskussionsgrundlage für den weiteren Planungsprozess (Detailbewertung s. Anhang Steckbriefe).

	Gesamteinschätzung							Auswertung	geeignete Nutzungen	
Gebäude	städtebauliche Qualität	baulicher Zustand	gestalterische Qualität	Potenzial Umnutzung	Wirtschaftlichkeit	erf. bauliche Eingriffe		Bewertung	Hauptnutzung	Ergänzung/Alternative
A	++	o	++	o	+	-	→	4,0	Büro/Verwaltung	z.T. Wohnen
B	++	o	++	o	+	-	→	4,0	Büro/Verwaltung	z.T. Wohnen
E	++	-	++	+	++	o	→	4,5	Geschäfte / Büro	Kultur / Büro
F	++	o	++	+	--	o	→	3,8	Dienstleistung	Kita/Familienstp./Café
G	++	o	++	+	++	+	→	5,2	Geschäfte / Büro	Kultur / Büro
H	+	--	++	o	-	+	→	3,3	Dienstleistung	Familienstützpunkt
I	--	--	--	o	--	-	→	0,7	Abbruch und städtebauliche Neugestaltung	
J	--	+	--	+	o	+	→	3,0	Nutzung Bausubstanz	Abbruch
K	--	--	--	o	--	-	→	0,7	Abbruch und städtebauliche Neugestaltung	
L	--	--	--	-	-	--	→	0,3	Abbruch und städtebauliche Neugestaltung	
M	--	-	--	-	-	o	→	1,0	temporäre Nutzung	Abbruch
N	--	-	--	-	-	o	→	1,0	temporäre Nutzung	Abbruch
O	++	-	++	o	o	-	→	3,3	Wohnen	ergänzende Nutzungen
P	++	-	+	o	--	-	→	2,7	Wohnen	ergänzende Nutzungen
R	++	-	++	o	o	-	→	3,3	Wohnen	ergänzende Nutzungen
S	++	-	+	+	--	-	→	3,0	Wohnen	ergänzende Nutzungen
U	+	+	+	+	-	o	→	4,0	Wohnen	ergänzende Nutzungen
W	++	--	+	--	-	o	→	2,5	Lagerflächen	ergänzende Nutzungen
Z	++	--	+	--	-	o	→	2,5	Lagerflächen	ergänzende Nutzungen





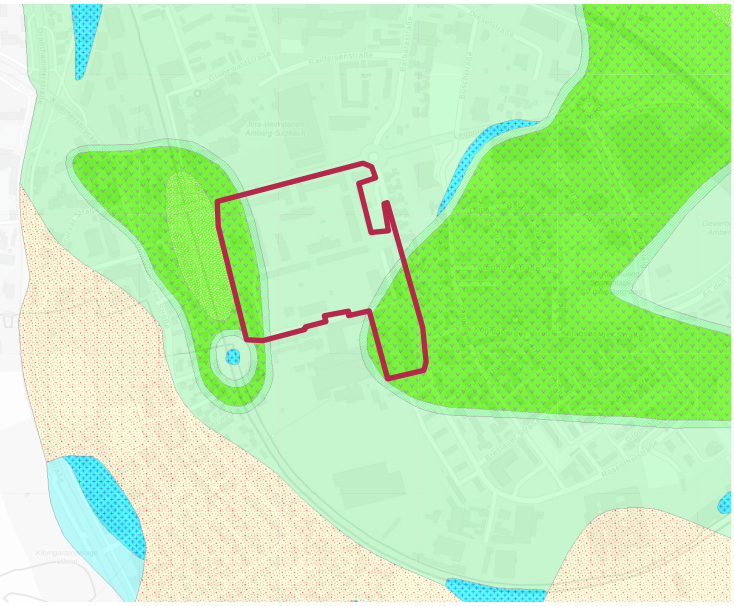


Die sehr gute städtebauliche Lage, die hohe gestalterische Qualität und der gute Bauzustand sowie die wirtschaftliche gute Nutzbarkeit führen zu einer sehr guten Bewertung von Gebäude G (links). Es verwundert deshalb nicht, dass die BImA das Gebäude G zur Eigennutzung im Bestand hält. Gebäude K (rechts) wird auf Grund des schlechten Bauzustands, Gestaltungsmängeln und der städtebaulich störenden Lage im historischen Ensemble im Gesamturteil als sehr schlecht bewertet.

4.4 Geologie und Baugrund

Gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 (dGK25) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) ist die geologische Einheit des Plangebiets der Oberkreide (Präobercenoman bis Campan) zuzuordnen. Die Gesteinsbeschreibung liest sich wie folgt: Ton- und Sandstein, Eisenerz (vorwiegend Brauneisenerz), Kalksandstein, z. T. kieselig (z.B. „Neuburger Kieselkreide"), Mergelstein.

Ein genauerer Blick auf die dGK 25 zeigt, dass die Leopoldkaserne größtenteils auf Sand und Ton bzw. im Westen auf Sandstein erbaut wurde. Insofern ist bei einer potenziellen Neubebauung auf die Eigenschaften von bindigem Boden bzw. Festgestein zu achten.



Links: Digitale Geologische Karte von Bayern (dGK25) [41]
Umgriff Leopoldkaserne
Sandstein
Sand und Ton

4.5 Kampfmittel und Altlasten

Aufgrund der intensiven, über hundert Jahre andauernden, militärischen Nutzung der Leopoldkaserne ist von einer Kontamination durch Kampfmittel und von Altlasten der militärischen Nutzung auszugehen. Daher wurden im Zeitraum von 2010 bis 2017 umfängliche, mehrphasige Bodenerkundungen gem. BBodSchG durchgeführt, um potenzielle Kontaminationsverdachtsflächen zu ermitteln und bei Bedarf zu beseitigen.

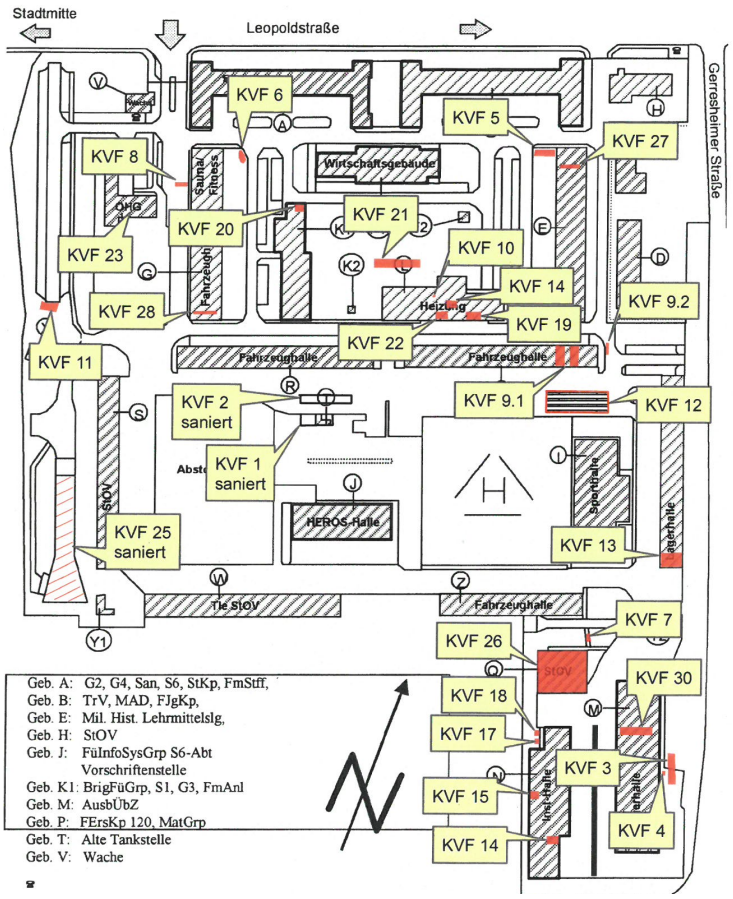
In Phase I wurde eine Kontaminationsverdachtsflächenermittlung durch das Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr im Jahr 2010 durchgeführt. Dabei wurden 30 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) erfasst. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist versiegelt und befindet sich außerhalb von Gebäuden. Rund die Hälfte der Kontaminationsverdachtsflächen wurde aufgrund von Funden oder Verdachtsmomenten eingehender untersucht. [42]

In Phase IIa erfolgte durch den Gutachter PROTECT Umweltschutz GmbH im Jahre 2012 eine orientierende Altlastenuntersuchung. Bei 33 Sondierungsbohrungen wurden Boden- und Luftproben sowie Stau- und Schichtwasserproben entnommen. Durch die Analyse der Proben konnten neun der Kontaminationsverdachtsflächen als unbedenklich eingestuft werden, vier weitere sind als gegenwärtig ungefährlich begutachtet worden.

Die KVF 9, eine Waschhalle mit Leichtflüssigkeitsabscheider im Außenbereich und die KVF 12, zwei Abschmierrampen mit Abscheideranlagen wurden eingehender untersucht und im Jahr 2013 unter fachgutachterlicher Betreuung durch den Aushub belasteten Bodens saniert.

Aufgrund einer Bodenkontamination wurde der Rückbau einer ehemaligen Installationshalle mit Kfz-Gruben (Gebäudes Q, KVF 26) erforderlich, der bereits umgesetzt wurde. [43] [44]

Somit wurden alle 2010 erfassten Kontaminationsverdachtsflächen fachgutachertlich geprüft und, sofern eine Kontamination festgestellt wurde, ausgehoben, saniert oder abgebrochen. Für zukünftige Planungen ist daher nur von Restbelastungen von sehr geringem Schadstoff- und Emissionspotenzial auszugehen. Dennoch ist anzumerken, dass aufgrund der ehemals militärischen Nutzung der Leopoldkaserne das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht kategorisch auszuschließen ist.





Oben: Lageplan der Kontaminationsverdachtsflächen [45]
Unten: Kriegseinwirkungen und Kontaminationsverdachtsflächen [46]







4.6 Freiflächen und Grünstrukturen

Freiraumstrukturen im Umgriff

Die Leopoldkaserne befindet sich im bebauten Innenbereich des südöstlichen Stadtgebiets von Amberg. Im Osten grenzt ein durch Einfamilienhausbebauung geprägtes Wohnquartier an. Es folgen großflächige und stark versiegelte Gewerbeflächen sowie die Bundesstraße 85 als städtebauliche Barriere, bis der Übergang zum ländlich geprägten Freiraum folgt. Im Süden grenzen hochversiegelte Gewerbeflächen sowie die als Barriere wirkende Bahnlinie an das Untersuchungsgebiet an. Grün- oder Wegeverbindungen bestehen nicht. Im Westen durchzieht in rund einem Kilometer Entfernung die Vils als bedeutende Freiraumstruktur mit Naherholungsfunktion das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung.

Grünstrukturen und Baumbestand im Untersuchungsgebiet

Größere Grünflächen umfassen lediglich den nördlichen Kasernenhof sowie den Garten des ehemaligen Offizierscasinos mit angrenzenden Freiräumen entlang der Bahnlinie. Der sonstige Grünbestand hat den Charakter von kleineren Restflächen als Verkehrsgrün.

Die ehemalige Kaserne verfügt dennoch über einen prägnanten Baumbestand. Rund 50 Einzelbäume sowie 18 flächige Gehölze sind in einem Baumkataster erfasst und wurden während der militärischen Nutzung der Kaserne gepflegt.

Fotos: Grün- und Freiraumbestand in der Kaserne









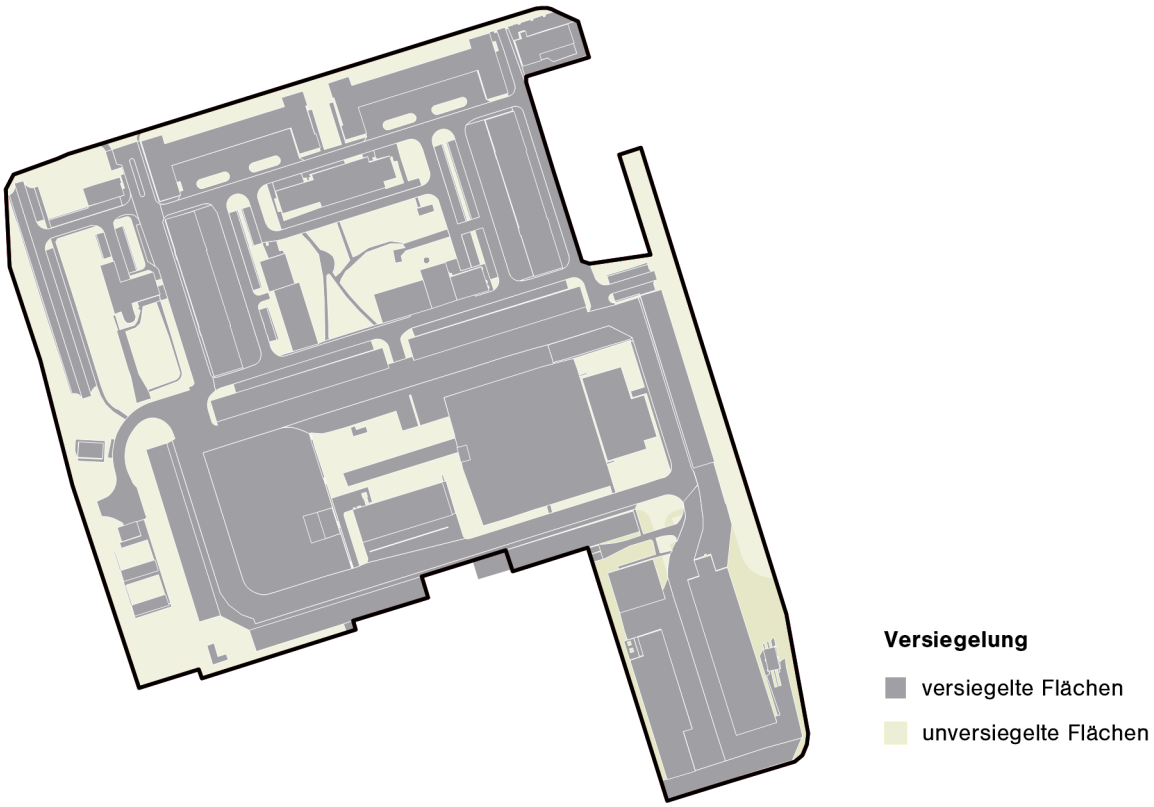


Hervorzuheben ist eine Baumreihe prägnanter Rosskastanien in der zentralen Grünfläche des nördlichen Kasernenhofes, die einen Stammumfang von bis zu 3,00 Meter erreichen. An der Straßenfront der Kaserne zur Leopoldstraße befinden sich zwei größere, ebenfalls markante Eschen in symmetrischer Pflanzung an den Kopfbauten der beiden Mannschaftsgebäude.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung, mit letzter Änderung vom 17. Dezember 2002. Diese ist bei geplanten Entnahmen von Bestandsbäumen und in Bezug auf Ersatzpflanzungen zu berücksichtigen.

Versiegelungsflächen

Das Untersuchungsgebiet selbst zeichnet sich aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung durch umfassende Versiegelungsflächen aus. Rund 7,32 Hektar der Gesamtfläche sind versiegelt, was einem Versiegelungsgrad von rund 72 Prozent entspricht. So sind die ehemals unversiegelten Kasernenhöfe als großformatige Fahrzeugabstellflächen mit Asphaltdeckung oder als Betonflächen ausgeführt. Dazu kommen umfassende Verkehrsflächen in Form von Betonplatten. Die Fahrgassen im nördlichen Kasernenhof sind dagegen als Asphaltflächen errichtet. Randbereiche oder Stellplätze sind teilweise in Granitgroßsteinpflaster ausgeführt.



Rechts: Versiegelte Flächen auf der Leopoldkaserne

Die Verkehrs- und Abstellflächen wurden für hohe Belastungsklassen ausgelegt, weshalb davon auszugehen ist, dass sie einen entsprechend tragfähigen Querschnitt aufweisen.

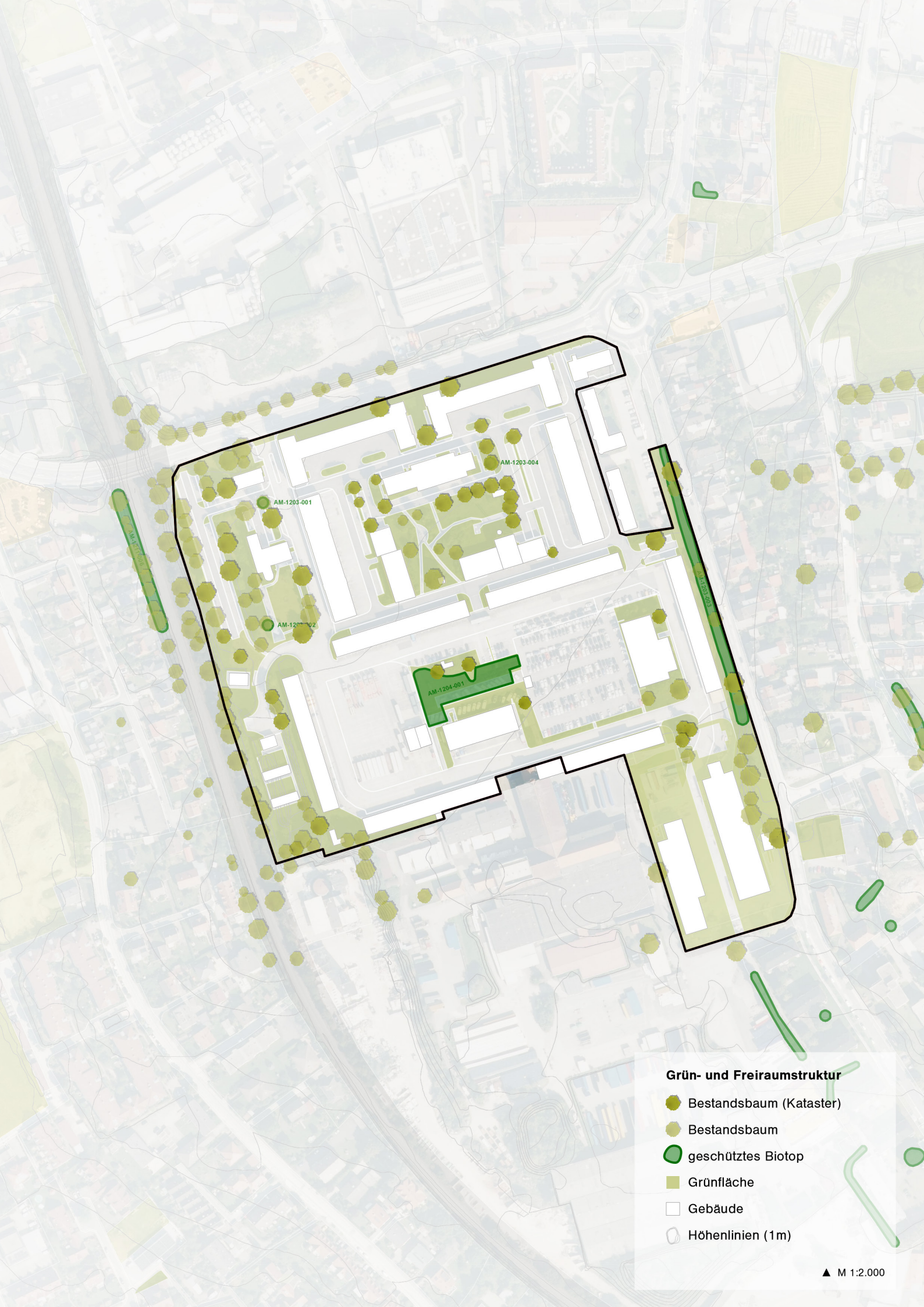
Im Sinne der zivilen Nutzung eines neuen Stadtquartiers sind die Oberflächen weder aus technischer oder gestalterischer Sicht noch in deren Lage und Funktionalität angemessen.










AM-1203-004
AM-1203-001
AM-1204-001
Grün- und Freiraumstruktur
Bestandsbaum (Kataster)
Bestandsbaum
geschütztes Biotop
Grünfläche
Gebäude
Höhenlinien (1m)
▲ M 1:2.000

4.7 Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich laut Biotopkartierung des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zwei Biotope mit folgenden Rahmendaten:

Biotop Nr. AM-1204 (auf der Freifläche nördlich von Haus J)
Beschreibung: Grünlandbrache auf dem Gelände der ehemaligen Leopold-Kaserne
Hauptbiotoptyp: Magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen (75%)
Nach BayNatSchG Art. 16 geschützt

Biotop Nr. AM-1203 (entlang der Gerresheimer Straße und an Ostseite Haus F sowie Nord- und Südseite Haus U)
Beschreibung: Gehölze auf dem Gelände der ehemaligen Leopold-Kaserne
Hauptbiotoptyp: Hecken, naturnah (100%) bzw. Einzelbäume (100%) im Bereich der Gebäude
Nach BayNatSchG Art. 16 geschützt

Der Umgang mit den eingetragenen Biotopen ist im weiteren Verlauf der Planung zu klären.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Es liegt ein Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Stadt Amberg aus dem Jahr 2010 vor, das im Auftrag des LfU erstellt wurde.

Laut ABSP handelt es sich bei der Grün- und Freifläche entlang des westlichen Randes des Untersuchungsgebiets zwischen Leopoldkaserne und der Bahngleise um einen Lebensraum von lokaler Bedeutung. Der hohe Versiegelungsgrad und die mangelnde Durchgrünung im Umgriff führen zu klimatischen Belastungen, erhöhten Oberflächenwasserabfluss und geringer Lebensraumqualität für Pflanzen- und Tierarten. Infolgedessen wurde das Untersuchungsgebiet selbst als Siedlungsfläche mit sehr starker Wärmebelastung kategorisiert. Daher liegen laut Programm Konflikte zum Ressourcenschutz sowie Arten- und Biotopschutz vor. Die Grün- und Freifläche entlang des westlichen Randes gilt es als Vernetzungsachse für den Biotopverbund von Trockenlebensräumen zu entwickeln. [47]

Folgende Natur-/Artenschutz und Entwicklungskonzepte treffen keine konkreten Aussagen für das Untersuchungsgebiet, sind aber in den weiteren Planungen zu berücksichtigen:

- Interkommunales Gewässerentwicklungskonzept (Gewässer III. Ordnung) der Gemeinden des Naturparkes Hirschwald (Stadt Amberg, Lkr. Amberg-Sulzbach) vom 31. Juli 2015
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Amberg aus dem Jahr 2012
- Baumschutzverordnung der Stadt Amberg vom 17. Dezember 2002







4.8 Erschließung

Erschließung des Untersuchungsgebietes

Die Leopoldkaserne war als militärische Einrichtung vollständig durch Zaunanlagen oder Mauern gesichert und somit verkehrlich und strukturell von der Gesamtstadt abgetrennt. Der einzige Zugang mit Sicherheitsschleuse und Wachhaus erfolgte im Nordwesten über die Leopoldstraße.

Die ehemaligen Familienwohngebäude Gerresheimerstraße 8a-d verfügen über eine eigene Zufahrt und wurden noch während des Kasernenbetriebes durch die Bundeswehr aus dem militärischen Sicherheitsbereich herausgelöst und durch den Bund an die Stadt Amberg veräußert.

Im südlichen Teil der Kaserne wird die Gerresheimer Straße erhöht geführt und liegt ca. 3 bis 4 Meter oberhalb der Kaserne. Die südlich angrenzenden Gewerbeflächen werden über die Gerresheimer Straße nahezu eben erschlossen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Leopoldkaserne diente dem militärischen Zweck und wurde, wie auch der Gebäudebestand, entsprechend der auf Symmetrie und Axialität beruhenden Disposition organisiert.

Dementsprechend sind die Verkehrsflächen auf hohe Lasten ausgelegt. Durch die hohe Anzahl an Platz-, Aufstell- und Verkehrsflächen zeichnet sich die Kaserne durch einen hohen Versiegelungsgrad aus.

Oben: Kreisverkehr an der Leopold-/Barbarastraße
Mitte: Fußgängerübergang an der Leopoldstraße
Unten: Gerresheimer Straße

Das Parken ist oberirdisch organisiert und findet vorwiegend auf angelegten Abstellflächen vor den Gebäuden statt. Den ehemals als Fahrzeughallen genutzten Gebäuden sind entsprechende Aufstell- und Zufahrtsflächen zugeordnet.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwürfe muss geprüft werden, in welcher Form Verkehrsflächen erthalten werden können. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass bei der Konversion einer militärischen Liegenschaft in ein ziviles Stadtquartier die verkehrliche und technische Infrastruktur vollständig neu konzipiert und den neuen Bedarfen angepasst werden muss.

4.9 Technische Infrastruktur

Mit dem Abzug der Bundeswehr im Jahr 2018 wurde die Versorgungsinfrastruktur der Leopoldkaserne vollständig stillgelegt und vom kommunalen Versorgungsnetz getrennt. Die Sparten- und Kanalerschließung war im Bestand auf eine militärische Nutzung ausgelegt. Den Bedarfen eines zivilen Stadtquartiers wird somit weder in der Dimensionierung, dem Leitungsverlauf noch in der technischen Ausführung Rechnung getragen. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen ist eine erneute Inbetriebnahme der Sparten, sowie des Wärmenetzes nicht zu erwarten.



Altleitungen sind daher stillzulegen, bei Bedarf zurückzubauen oder zu verfüllen. Eine Nachnutzung der Bestandskanäle ist zu prüfen, soweit deren Lage mit den städtebaulichen Planung vereinbar ist.

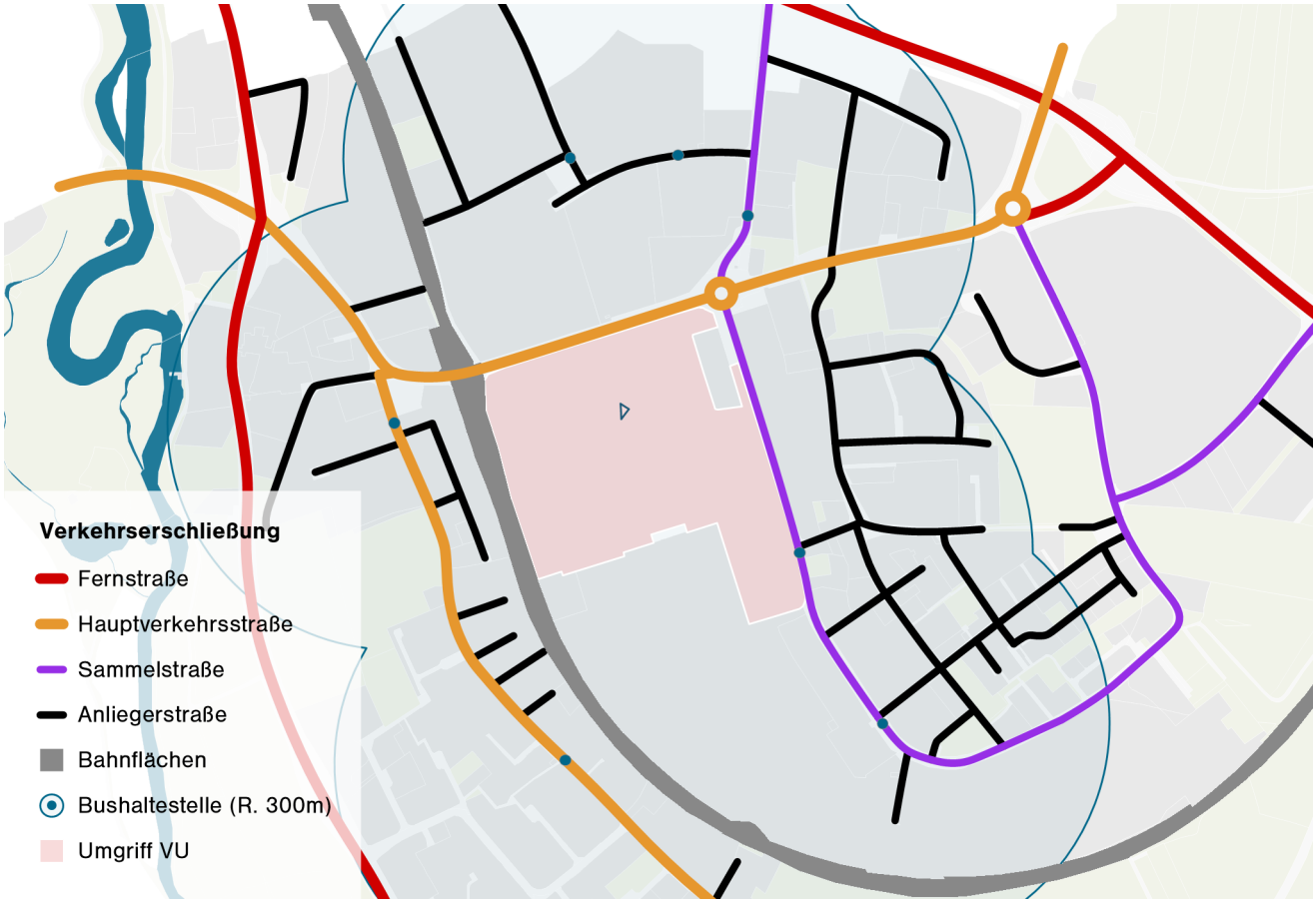
Es gilt, eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Erschließungsplanung auf Grundlage eines finalen städtebaulichen Rahmenkonzeptes aufzustellen. Aktuell entwässern sämtliche Bestandskanäle der Kaserne in die Leopoldstraße, weshalb auch zukünftig von einer Kanaleinleitung in Richtung Norden ausgegangen werden kann.

Nach Auskunft der Stadtwerke Amberg kann eine Fernwärmeversorgung der Quartiers nicht in Aussicht gestellt. Zudem befindet sich keine geeignete Wärmequelle im umliegenden Stadtgebiet, die für eine Abwärmenutzung in Frage kommen würde.

4.10 Verkehr und Mobilität

Intermodales Verkehrskonzept

Im Jahr 2021 haben Stadt und Landkreis Amberg ein gemeinsames intermodales Verkehrskonzept aufgestellt.



Auf Grundlage einer umfassenden Potenzialanalyse wurden Handlungsbedarfe abgeleitet. Zur Lösung der Bedarfe schlägt das Konzept unterschiedliche Projekte vor, mit denen unterschiedliche Mobilitätsdienstleistungen im Stadtraum an einem Ort bzw. in räumlicher Nähe gebündelt werden sollen. Dies soll den Umstieg (insbesondere auf Alternativen zum MIV) vereinfachen, um Intermodalität zu fördern. Mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung der Leopoldkaserne sind folgende Maßnahmen zu nennen: [48]

- Etablierung eines Mobilitätsmanagements
- Errichtung von Mobilitätsstationen
- Ertüchtigung von Haltestellen für „Bike & Ride“
- Stärkung des ÖPNV im Verkehrsfluss der Stadt Amberg
- Ausbau der Carsharing-Angebote im Stadtgebiet
- Elektrifizierung des ÖPNV sowie MIV

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Leopoldstraße dient dem Untersuchungsgebiet als Haupterschließung. Sie verbindet die Kaserne unmittelbar mit dem überregionalen MIV durch die Bundesstraße 26, die in südöstlicher Richtung die Oberpfalz durchquert. Die Autobahn 6 kann über das Autobahnkreuz Amberg-Ost erreicht werden.
Über die Bundesstraße 85 sowie die Drathammer-/Schlachthausstraße erfolgt ebenfalls die Anbindung des Untersuchungsgebiets an die Amberger Innenstadt. Mit der Gerresheimer Straße an der östlichen Grenze der Leopoldkaserne verläuft der Zubringer in das Quartier „am Bergsteig“.







Oben: Kreuzung Gerresheimer-/Königsberger Straße
Mitte: Gerresheimer Straße mit angrenzenden Mannschaftsgebäuden
Unten: Leopoldstraße

Für die relevanten Verkehrsachsen liegen Verkehrszählungen aus dem Jahr 2022 vor, die im Auftrag der Stadt Amberg durch die GEOVISTA GmbH durchgeführt wurden. Im Kreuzungsbereich Leopoldstraße/Kümmersbrucker Straße wurde eine tägliche Gesamtbelastung von 8.809 Kfz aus nordwestlicher Richtung der Kümmersbrucker Straße in die Leopoldstraße einbiegend gezählt. Die zusätzliche Anzahl von 456 LKW/LZ ergibt einen Anteil des Schwerlastverkehrs von 4,92 Prozent. Die gegensätzliche Richtung, von der Leopoldstraße aus in Richtung Kümmersbruckerstraße, ist mit 9.221 Kfz ähnlich stark befahren. Hier konnten 423 zusätzliche LKW/LZ gezählt werden, wodurch der Schwerlastverkehr einen Anteil von 4,39 Prozent umfasst. Seitens der Landesbaudirektion Bayern liegen für die relevanten Verkehrsachsen keine Verkehrszählungen vor. [49]



Die Leopoldstraße erfährt folglich eine hohe Auslastung durch den MIV, wobei in Zukunft sogar mit einer Zunahme des MIV zu rechnen ist [50]. Die Leopoldstraße und das in Zukunft entstehende Quartier in der Leopoldkaserne würde daher von der geplanten Umgestaltung des Knotenpunkts Amberg-Süd profitieren (Variantenuntersuchung zur Umgestaltung von Knotenpunkten in Amberg-Süd in Bearbeitung).

Wird perspektivisch der übergeordnete Amberger Stadtraum betrachtet, nimmt der MIV eine dominante Stellung ein. Sichtbar wird dies durch den Modal Split der Stadt Amberg. Der Modal Split beschreibt die prozentualen Anteile der einzelnen Verkehrsmittel an der gesamten Verkehrsleistung, also der per Verkehrsmittel zurückgelegten Gesamtstrecke im Jahr.

Für die Stadt Amberg wurde der Modal Split im Jahr 2021 im Zuge der Erstellung eines intermodalen Verkehrskonzept berechnet, der MIV beläuft sich nach diesen Berechnungen auf 59 Prozent, wobei 46 Prozent auf Pkw-Fahrer und 13 Pro-

Links: Das städtische ÖPNV Angebot im Umgriff der Leopoldkaserne [63]

zent auf Pkw-Mitfahrer entfallen. [51] Der Nahverkehrsplan des Zweckverbandes Amberg-Sulzbach (ZNAS) aus dem Jahr 2023 sieht sogar eine deutliche Verschiebung des Modal Split zugunsten des motorisierten Individualverkehrs. In Zahlen beträgt der Anteil des motorisierten Individualverkehrs 61 Prozent, davon sind 49 Prozent Pkw-Fahrer und 12 Prozent Pkw-Mitfahrer. [52]

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Leopoldkaserne ist durch die Buslinien 401 „Bergsteig“ und 409 „Kümmersbruck“ an den ÖPNV angebunden. Die Haltestellen „Königsberger Straße“ (ca. 400 Meter Luftlinie) und „Barbarastraße“ (ca. 250 Meter Luftlinie) der Linie 401 sowie die Haltestelle „Städtischer Bauhof“ (ca. 300 Meter Luftlinie) der Linie 409 sind fußläufig vom nördlichen Eingang der Leopoldkaserne erreichbar.

Aus gesamtstädtischer Perspektive liegt die Kaserne in einer eher exponierten Lage im Süden der Stadt Amberg. Der zentrale Knotenpunkt des (über-)regionalen ÖPNV, der Bahnhof Amberg, befindet sich etwa zwei Kilometer Luftlinie vom Untersuchungsgebiet entfernt. Von dort verkehrt der RE40 in Richtung Nürnberg, Schwandorf sowie Regensburg in einer stündlichen Taktung. Der Anschluss in den Landkreis Amberg-Sulzbach wird ansonsten überwiegend mit Überlandbussen gewährleistet.

Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs liegt auch der Busbahnhof der Stadt Amberg, von dem aus die 14 Stadtbuslinien in einem halbstündigen Takt befahren werden.







Oben: Der gemeinsame Geh- und Radweg an der Leopoldstraße weist einen großen Querschnitt auf
Mitte: Ebenerdiges Erschließungspotenzial
Unten: Ehemaliges Zugangstor Leopoldstraße

Die Stadtbuslinien verlaufen in einem Linienschlaufsystem, sodass eher mit langen Reisezeiten zu rechnen ist, wenn zum Erreichen des Zielortes am Busbahnhof auf eine andere Linie gewechselt werden muss.

Das ISEK aus dem Jahr 2020 attestiert dem Stadtgebiet Amberg auf Basis einer Erreichsbarkeitsanalyse eine sehr gute Abdeckung durch den ÖPNV [53]. Auch das intermodale Verkehrskonzept aus dem Jahr 2021 bescheinigt eine verhältnismäßig hohe Verbindungsdichte und Taktung [54]. Dennoch äußern die Bewohner Ambergs in Mobilitätsbefragungen eher Unzufriedenheit mit der Abdeckung und dem Angebot des ÖPNV [55] [56]. In Folge ist auch die Nutzungsintensität des ÖPNV in Amberg eher gering. Der Bus- und Bahnverkehr macht laut intermodalen Verkehrskonzept nur acht Prozent bzw. laut Nahverkehrskonzept sogar nur sieben Prozent des Modal Split aus.

Der Nahverkehrsplan des Zweckverbands Nahverkehr Amberg-Sulzbach aus dem Jahr 2023 und das Mobilitätsprogramm des VGN aus dem Jahr 2018 beinhalten keine für das Untersuchungsgebiet relevanten Aussagen.

Rad- und Fußverkehr

Die Leopoldstraße führt als zentrale Erschließungsstraße der Leopoldkaserne lediglich auf der Nordseite einen gemeinsamen Geh- und Radweg (Zweirichtungsverkehr), während auf der Südseite nur ein Gehweg ausgewiesen ist. Auf der ganzen Länge der Leopoldstraße sind nur an den Kreisverkehren Übergänge für den Fuß- und Radverkehr vorhanden. Die Gerresheimer Straße, welche entlang der östlichen Seite des Untersuchungsgebiets verläuft, ist einseitig mit einem Gehweg erschlossen. Dort sind keine ausgewiesenen Radwege vorhanden.

Für den Knotenpunkt Leopoldstraße/Kümmersbrücker Straße liegen Verkehrszählungen der GEOVISTA GmbH aus dem Jahr 2022 vor, die im Auftrag der Stadt Amberg durchgeführt wurden. Laut Verkehrszählung sind im Zeitrahmen von 24 Stunden 332 Radfahrende aus nordwestlicher Richtung aus der Kümmersbrücker Straße in die Leopoldstraße eingefahren. In gegensätzlicher Richtung haben 354 Radfahrende die Leopoldstraße in Richtung Kümmersbrücker Straße verlassen. [57]

Im Modal Split der Stadt Amberg nimmt der Radverkehr laut intermodalem Verkehrskonzept 12 Prozent, bzw. laut Nahverkehrsplan acht Prozent ein. Im Vergleich nimmt der Fußverkehr im Modal Split mit 22 Prozent (Intermodales Verkehrskonzept), bzw. 23 Prozent (Nahverkehrsplan), eine deutlich wichtigere Rolle ein. [58] [59]

Zählungen liegen ebenfalls für den Fußverkehr vor. So haben im selben Zeitintervall 133 die Leopoldstraße in Richtung Kümmersbrucker Straße verlassen, während 131 Fußgänger aus nordwestlicher Richtung in die Leopoldstraße eingebogen sind. [60]

Das unmittelbare Umfeld der Leopoldkaserne bietet ein hohes Unfallrisiko für Radfahrende. In Verkehrsbeobachtungen wurden in der Hockermühlstraße, der Fuggerstraße, der Regensburger Straße sowie der Barbarastraße und Leopoldstraße auffällig viele Unfälle mit Radfahrenden beobachtet. [61]

Mit dem Radverkehrskonzept 2017 hat die Stadt Amberg eine aussagekräftige Grundlage für die Ausbaupotenziale des städtischen Radverkehrs. Nach Feststellung des Radverkehrskonzepts hat der Grünzug an der Vils bzw. die Regensburger Straße perspektivisch ein hohes Potenzial als Hauptradverkehrsachse ausgebaut zu werden. Durch die Leopoldstraße wäre das Untersuchungsgebiet direkt mit dieser potenziellen Hauptachse verbunden und hätte folglich einen direkten Anschluss an die Amberger Innenstadt. Das mittlerweile als „Höchste Eisenbahn“ bekannte Radwegprojekt soll parallel zur Bahnlinie des RE40 Nürnberg/Schwandorf verlaufen. Eine Erreichbarkeitsanalyse der Plan4Better GmbH aus dem Jahr 2024 spricht sich für eine Variante des Radweges mit Unterführung im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes aus.

Vier der im Radverkehrskonzept aufgestellten Maßnahmen sind dem unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsbereichs zuzuordnen. Im Jahr 2021 waren nach Informationen der Stadt Amberg 22,51 Prozent der Maßnahmen abgeschlossen, in Bearbeitung oder in Planung. Von diesen Maßnahmen betrifft nur die Maßnahme Nr. 162 („Radverkehr richtungstreu führen, Schutzstreifenmarkierung prüfen“) das Untersuchungsgebiet unmittelbar.



Rechts: Verkehr zur Stoßzeit auf der Leopoldstraße

Die ehemaligen Bahnstrecken Drathammer-Lauterhofen und Amberg-Schmidmühlen wurden in Radwege umgewandelt. Sie verlaufen, wenn auch nicht angrenzend an das Untersuchungsgebiet, in direkter Nähe der Leopoldkaserne. Die heutigen Radwege bieten eine Anbindung des Radverkehrs in die Region.





4.11 Immissionen

Gewerbelärm

Unmittelbar südlich der Kaserne befinden sich gewerbliche Nutzungen durch einen Entsorgungs- und Recyclingbetrieb sowie einen Hersteller für Getränkekästen mit Lager- und Logistikflächen. Weitere Gewerbeflächen befinden sich nördlich der Leopoldstraße. Daher ist mit gewerblichen Immissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Westlich der Leopoldkaserne verläuft die eingleisig ausgebaute Bahnlinie RE40 Nürnberg/Schwandorf in Nord-Südrichtung. Die Bahnlinie wird hauptsächlich durch den Personennahverkehr genutzt. Von darüber hinausgehenden Lärmbelastungen durch durch den Güterverkehr ist nicht auszugehen.

Der Flächenumgriff des Bahnareals ist deutlich breiter gefasst. Der Gleisabstand zur Liegenschaftsgrenze der Kaserne liegt zwischen 16 und 20 Metern. Die Bahntrasse liegt ca. 2-3 Meter unterhalb des Kasernenareals und wird durch Gehölzstrukturen eingefasst. Auf der Westseite der Bahntrasse befinden sich unmittelbar an die Bahntrasse angrenzend ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung. Es sind keine Lärmschutzeinrichtungen feststellbar. Verkehrslärm ist durch die nördlich angrenzende Leopoldstraße zu erwarten.

Oben: Angrenzende Gewerbenutzung
Unten: Durch den hohen Versiegelungsgrad kann nur wenig Wasser örtlich versickern

Mit einer täglichen Verkehrsbelastung von insgesamt 18.030 Kraftfahrzeugen und 879 Schwerverkehrfahrzeugen ist diese in beiden Richtungen stark befahren [62]. Es ist daher mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen. Weitere Hauptverkehrsachsen sind die östlich verlaufende Schwandorfer Straße (B85) sowie die Staatstraße 2165 westlich der Bahntrasse.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Pegelrasters der Umgebungslärmkartierung des LfU.

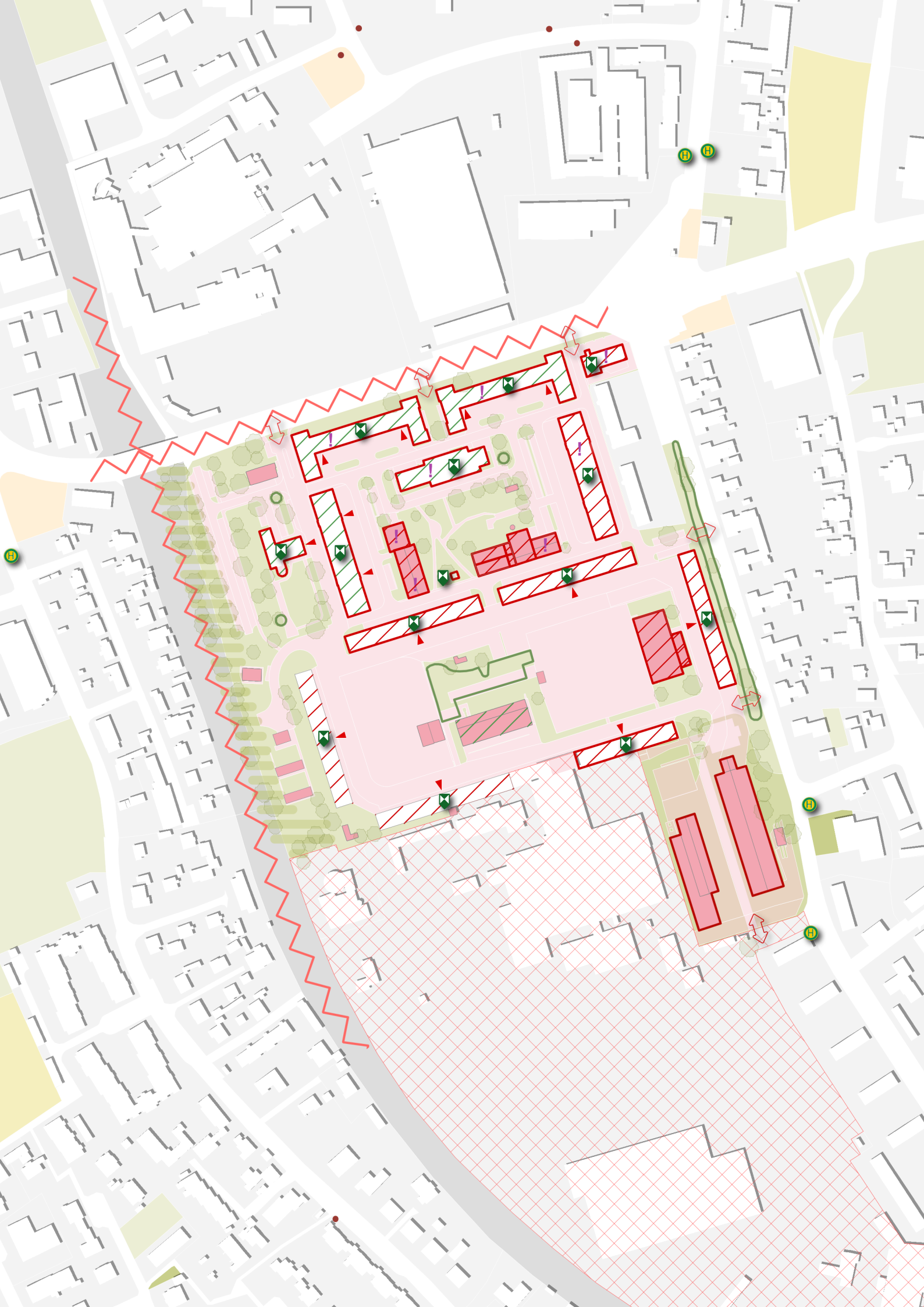
5 Werte & Mängel

Werte

- Baudenkmal
- sehr guter bis guter Bauzustand
- Bestandsbaum
- Biotop
- bestehende Grünfläche
- Gehölzstruktur
- Bushaltestelle

Mängel

- funktionsloses Gebäude (Leerstand)
- störendes Gebäude (geplanter Rückbau)
- stark sanierungsbedürftiges Gebäude
- Gebäude mit Schadstofffunden
- Versiegelungsfläche
- Gewerbliche Nutzung mit Lärmemissionen
- fehlende Anbindung
- keine Barrierefreiheit gegeben
- städtebauliche Barriere



Werte

+ Mit der Konversion des ehemaligen Kasernenareals bietet sich der Stadt Amberg die Möglichkeit ein attraktives, bedarfsgerechtes und nachhaltiges städtebauliches Konzept für ein vollständiges Stadtquartier zu entwickeln
+ Die Liegenschaft befindet sich vollständig im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH
+ Prägender Baumbestand
+ Vorhandene Grünstrukturen
+ Große innerstädtische Innenentwicklungspotenziale
+ Herausragende gestalterische, identitätsstiftende Qualität der Gebäude
+ Repräsentative Bestandsgebäude A und B
+ Herausragendes Denkmalensemble
+ Attraktive Sichtachse auf die Wallfahrtskirche St. Maria Hilf
+ Historischer Gebäudebestand als Chance für eine besondere Wohnqualität
+ Stahlbetonskelettbauweise der Stallgebäude eröffnet vielfältige Nutzungsoptionen
+ Lage innerhalb des Stadtgebiets
+ Einbettung des bisherigen Fremdkörpers in das Stadtgebiet und Abbau städtebaulicher Barrieren
+ Gute Anbindung an den kommunalen ÖPNV
+ Nahversorger in fußläufiger Entfernung vorhanden

Mängel

- Sehr hoher Versiegelungsgrad
- Introvertierter Charakter des Kasernenareals
- Städtebauliche Barrieren
- Fehlende stadträumliche Verknüpfungen
- Militärisch bedingte Funktionstrennung der baulichen Anlagen und Freiflächen
- Es müssen hohe Aufwendungen erfolgen, um das ehemals militärisch genutzte Areal für eine zivile Nutzung zu ertüchtigen
- Hohe Sanierungsaufwendungen aufgrund von Substanzmängeln der Bestandsgebäude, um eine zivile Wohn- und Gewerbenutzung zu gewährleisten
- Eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten sowie zusätzlicher Sanierungsaufwand aufgrund denkmalrechtlicher Anforderungen
- Energetische Beschaffenheit der Bausubstanz
- Erhöhter Aufwand für eine barrierefreie Erschließung der Bestandsgebäude (Hochparterre)
- Fehlende technische Erschließung für die geplante zivile Nachnutzung
- Verkehrliche Erschließung nicht bedarfsgerecht
- Es mangelt an qualifizierten Grünräumen und Naherholungsflächen
- Fehlende Grünanbindungen an die Gesamtstadt und die freie Natur aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Barrieren
- Lärmimmissionen der Bahn- und Verkehrsflächen sowie angrenzender Gewerbenutzungen
- Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt das Gebiet als „Sondernutzung Bund“ dar
- Unter- bzw. ungenutzte Gebäude und Flächen (Leerstand)
- Funktionslosigkeit des Gebietes
- Teilweise Schadstoffbelastung der Gebäude und Boden teilweise altlastenbehaftet
- Mangelhafte Anbindung an den regionalen ÖPNV

5.1 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Missstände und des öffentlichen Interesses gemäß § 136 BauGB

Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf ergibt sich für das Untersuchungsgebiet aufgrund vorhandener Substanz- und Funktionsmängel.

Zu den festgestellten **Funktionsmängeln** gehören:

§ 136 (3) Nr. 1 e) BauGB: Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

Das Untersuchungsgebiet ist bis auf untergeordnete gewerbliche Zwischennutzungen funktionslos. Es fehlen funktionale und stadträumliche Verknüpfungen mit den angrenzenden Siedlungsbereichen. Die ehemals militärisch genutzten Bestandsgebäude stehen leer, bebaubare und nutzbare Flächen liegen brach.

§ 136 (3) Nr. 1 g) BauGB: Die vorhandene Erschließung

Die erforderliche technische Erschließung ist für die geplante zivile Nachnutzung nicht vorhanden. Die erforderlichen Erschließungsanlagen müssen hergestellt werden, vorhandene Erschließungsanlagen müssen ggf. rückgebaut werden. Die verkehrliche Erschließung für die zivile Nachnutzung ist ebenfalls nicht bedarfsgerecht, Erschließungsanlagen und Stellplätze müssen erst noch hergestellt werden.

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Stadt Amberg wurde die Anbindung des Stadtteils an den überregionalen ÖPNV als mangelhaft bewertet.

§ 136 (3) Nr. 2 c) BauGB: Die Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen

Im Quartier fehlen qualifizierte Grün- und Freiflächen. Es fehlen zudem Grünanbindungen an die Gesamtstadt und die freie Natur aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Barrieren. Der Anteil versiegelter Flächen im Untersuchungsgebiet ist hoch.

§ 136 (3) Nr. 1 f) BauGB: Die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen

Lärmimmissionen der angrenzenden Bahn- und Verkehrsflächen (u.a. westlich angrenzende Bahntrasse und Leopoldstraße im Norden) sowie angrenzender gewerblicher Nutzungen (u.a. Kunststofffabrik im Süden) lassen Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung erwarten bzw. machen ggf. aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bezüglich der Lärmimmissionen besteht vertiefender Prüfungsbedarf.

In Folge der militärischen Nutzung (u.a. Lager- und Instandsetzungsinfrastruktur für militärische Kraft- und Kettenfahrzeuge) sind die Böden teilweise altlastenbehaftet.

Zu den festgestellten **Substanzmängeln** gehören:

§ 136 (3) Nr. 1 b) BauGB: Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden

Aufgrund bestehender Substanzmängel der Bestandsgebäude besteht ein hoher Sanierungsaufwand, um gesunde und zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen. Die Barrierefreiheit innerhalb der Gebäude ist nicht gegeben. Teilweise wurde eine Schadstoffbelastung der Gebäude festgestellt.

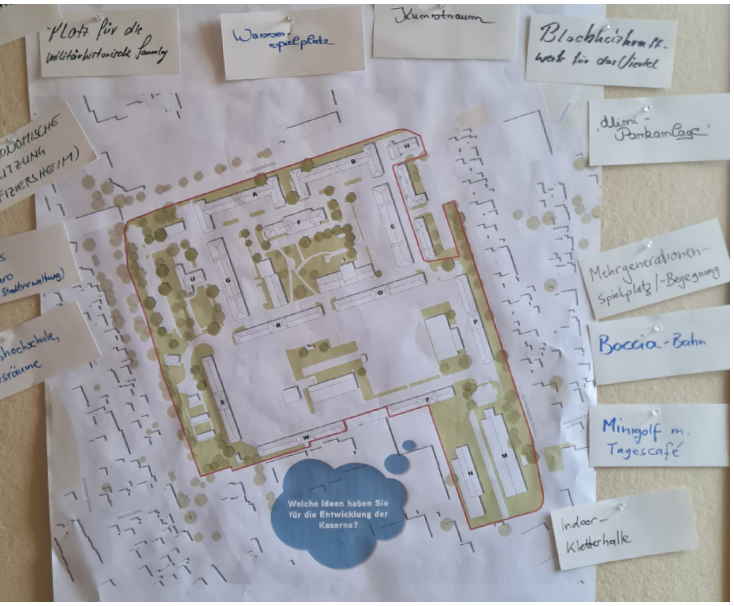
§ 136 (3) Nr. 1 h) BauGB: Die energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung

Ein öffentliches Interesse an einer einheitlichen und zügigen Sanierung ergibt sich insbesondere aus:

- **§ 136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an Anforderungen des Klimaschutzes** (u.a. Entsiegelung) sowie an die **sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse** (Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, bezahlbaren Wohnraum schaffen)
- **§ 136 (4) Satz 2 Nr. 2 BauGB: Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur** (Bereitstellen von Gewerbeflächen, ggf. Ausbau OTH Amberg/Behördenverlagerung)
- **§ 136 (4) Satz 2 Nr. 3 BauGB: Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Bevölkerungsentwicklung** (Schaffung bezahlbaren Wohnraums) und die Erfordernisse des Umweltschutzes (Schadstoffbeseitigung, klimagerechte Stadtentwicklung)
- **§ 136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile; Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes; Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen**

6 Beteiligungsprozess





6.1 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Die Betroffenen- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 31. März 2025 im Zuge einer Informations- und Besichtigungsveranstaltung auf der Leopoldkaserne statt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden rund zwei Stunden über das Gelände geführt und durch die Planer über die Geschichte der Kaserne und die Herausforderungen der städtebaulichen Entwicklung eines ehemaligen Militärareals informiert. Die sonst gesperrte Leopoldkaserne war somit erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Besichtigung stieß im Vorfeld auf großes Interesse. Aus organisatorischen Gründen wurde die Teilnehmerzahl auf 60 Personen beschränkt.

Nach der Führung konnten Rückfragen gestellt sowie Anregungen zur städtebaulichen Entwicklung diskutiert werden. Seitens der Beteiligten wurde vor allem der Wunsch nach mehr Angeboten zur Freizeitgestaltung geäußert. Demnach soll die Leopoldkaserne nicht allein zu einem Wohn- oder Geschäftsquartier entwickelt werden.

Oben: Besichtigung der Leopoldkaserne
Unten: Ideensammlung zur Entwicklung der Leopoldkaserne

Vielmehr ist es ein zukünftiges Ziel, sie als Anlaufstelle für das umliegende Viertel zu etablieren. Zudem wurde das Anliegen vorgebracht in der Leopoldkaserne Außenstellen der öffentlichen Verwaltung oder der VHS unterzubringen, um Wege für die Bewohner zu verkürzen.

6.2 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gemäß § 139 BauGB in der Zeit vom 18. Dezember 2024 bzw. 19. Dezember 2024 bis 07. Februar 2025 beteiligt.

Folgende Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben sich im Zuge der Beteiligung geäußert:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Amberg, eingegangen am 09.01.2025
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, eingegangen am 05.02.2025
- Bayernwerk Netz GmbH, eingegangen am 13.02.2025
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Ortsgruppe Amberg-Kümmersbruck, eingegangen am 12.01.2025
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, eingegangen am 08.01.2025
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, eingegangen am 06.02.2025
- DB Services Immobilien, eingegangen am 06.02.2025
- Deutsche Flugsicherung GmbH, eingegangen am 29.01.2025
- Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Nürnberg, eingegangen am 03.02.2025
- Evangelisches Pfarramt Paulanerkirche, eingegangen am 04.02.2025
- Frau Wolters - Stadtheimatpflegerin, eingegangen am 23.01.2025
- Freiwillige Feuerwehr Amberg, eingegangen am 05.02.2025
- Gemeinde Kümmersbruck, eingegangen am 08.01.2025
- Gewerbeaufsichtsamt (Regierung von Oberpfalz), eingegangen am 30.01.2025
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, eingegangen am 03.02.2025
- Immobilien Freistaat Bayern, eingegangen am 06.02.2025
- Katholisches Pfarramt St. Martin, eingegangen am 13.01.2025
- Landratsamt Amberg-Sulzbach - Bauamt, eingegangen am 20.01.2025
- LBV Kreisgruppenvorsitz Amberg-Sulzbach, eingegangen am 06.02.2025
- Luftamt Nordbayern, eingegangen am 27.12.2024
- PLEdoc GmbH, eingegangen am 14.01.2025
- Polizeiinspektion Amberg, eingegangen am 07.01.2025
- Regierung der Oberpfalz – Sachgebiet 24, eingegangen am 23.01.2025
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern, eingegangen am 28.01.2025

- Staatliches Gesundheitsamt, eingegangen am 30.10.2024
- Stadt Amberg – Referat 2 (Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten), eingegangen am 03.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 3 (Recht, Umwelt und Personal) – 3.26 Immissionsschutz/Bodenschutz, eingegangen am 04.02.2025
- Stadt Amberg – Referat 3 (Recht, Umwelt und Personal) – 3.27 Abfallentsorgung, eingegangen am 04.02.2025
- Stadt Amberg – Referat 3 (Recht, Umwelt und Personal) – 3.28 Wasserrecht, eingegangen am 04.02.2025
- Stadt Amberg – Referat 3 (Recht, Umwelt und Personal) – 3.29 Naturschutz, eingegangen am 04.02.2025
- Stadt Amberg – Referat 3 (Recht, Umwelt und Personal) – Straßenverkehrsamt, eingegangen am 22.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 4 (Jugend, Senioren und Soziales) – 4.10.1 Jugendhilfeplanung, eingegangen am 21.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 5 (Stadtentwicklung und Bauen) – 5.01 Stabsstelle Mobilität und Verkehr, eingegangen am 31.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 5 (Stadtentwicklung und Bauen) – 5.4 Tiefbauamt, eingegangen am 07.02.2025
- Stadt Amberg – Referat 5 (Stadtentwicklung und Bauen) – 5.5 Bauverwaltung, eingegangen am 06.02.2025
- Stadt Amberg – Referat 5 (Stadtentwicklung und Bauen) – 5.5.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingegangen am 19.12.2024
- Stadt Amberg – Referat 5 (Stadtentwicklung und Bauen) – 5.21 Bauordnung, ZIS, eingegangen am 07.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 5 (Stadtentwicklung und Bauen) – 5.22 Denkmalpflege, Förderwesen, eingegangen am 17.02.2025
- Stadt Amberg – Referat 6 (Kultur, Sport und Schulen) – 6.1 Kulturamt, eingegangen am 29.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 6 (Kultur, Sport und Schulen) – 6.2 Schul- und Sportamt, eingegangen am 07.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 6 (Kultur, Sport und Schulen) – 6.3 Stadtmuseum, eingegangen am 30.01.2025
- Stadt Amberg – Referat 6 (Kultur, Sport und Schulen) – 6.5 Tourismusförderung, eingegangen am 20.01.2025
- Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH, eingegangen am 19.12.2024
- Stadtwerke Amberg, eingegangen am 25.02.2025
- Wasserwirtschaftsamt Weiden, eingegangen am 07.01.2025
- Wirtschaftsförderungsgesellschaft Amberg mbH, eingegangen am 06.02.2025
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Amberg / Kümmersbruck, eingegangen am 30.01.2025

- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Ammerthal / Illschwand, eingegangen am 24.01.2025
- Zweckverband zur Wasserversorgung Hohenkemnather Gruppe, eingegangen am 21.01.2025

Folgende Änderungen wurden aufgrund von TÖB-Anmerkungen erwirkt:

- Die Flurstücke 2024/139 und 2024/140 wurdem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet hinzugefügt.
- Aufgrund des Eigenbedarfs der BImA sind keine anderweitigen Nutzungen des Gebäudes G möglich sind. Der zu prüfende Vorschlag der Unterbringung von Teilen eines Familienstützpunktes in Gebäude G wurde aus dem Verwertungsmodell entfernt.
- Die demographischen Analysen wurden, dem Datenstand der Kita-Bedarfsplanung 2023 entsprechend, aktualisiert.

7 Städtebauliches Entwicklungs- und Erneuerungskonzept

7.1 Sanierungsverfahren

Voraussetzungen

Zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes müssen folgende Sachverhalte kumulativ gegeben sein:

- Vorliegen städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB
- Öffentliches Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung: Es muss sich als notwendig erweisen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist.

Ist das öffentliche Interesse an der Durchführung der Gesamtmaßnahme zu bejahen, so muss sie nach den Vorschriften des Sanierungsrechts vorbereitet und durchgeführt werden (grundsätzliche Anwendungsverpflichtung).

Für die Anwendungsverpflichtung sind zusätzlich vielfältige Gesichtspunkte maßgebend, vor allem [64]:

- die konkrete städtebauliche Situation,
- die Eigentumsstruktur,
- die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere
- die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln oder die jeweilige Finanz- und Verwaltungskraft.

Für das Untersuchungsgebiet „Ehemalige Leopoldkaserne“ können die vorbereitenden Untersuchungen sowohl das Vorliegen städtebaulicher Missstände als auch das öffentliche Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung belegen.

Verfahrenswahl

Die Wahl des Sanierungsverfahrens (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren) ist eine an den Rechtsbegriff der Erforderlichkeit gebundene Entscheidung.

Bei der Frage der Erforderlichkeit und der etwaigen Erschwerung bei Durchführung des vereinfachten Verfahrens hat die Gemeinde einen Beurteilungsspielraum. [65]

Wertsteigerungen allein begründen noch nicht die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens [66]. Die Gemeinde hat den zweckmäßigsten Weg zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu wählen.

Wichtig ist, dass die Auswahl zwischen diesen beiden Verfahren nicht im reinen Ermessen der Gemeinde steht. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren passt, für das sich die Gemeinde dann entscheiden muss (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Entscheidung muss daher im Einzelfall getroffen und – insbesondere als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) – auch begründet werden. [67]

Prognostische Einschätzung:
In Folge der Sanierung sind Bodenwertsteigerungen im Gebiet zu erwarten. Durch Erschließungsmaßnahmen, die Beseitigung von Altlasten und bauliche Maßnahmen wird eine höherwertige und intensivere Grundstücksnutzung ermöglicht, als diese in Form der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft bestand.

Eine Gemeinde ist zur Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 – 165a BauGB,

- sanierungsbedingte Werterhöhung,
- Preisprüfung,
- Ausgleichsbetragsregelung

verpflichtet (= umfassendes Verfahren), wenn sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder durch den Ausschluss die Sanierung erschwert würde. [68]

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB entbehrlich ist. Das kann bspw. der Fall sein, wenn sich die Gemeinde die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen Grundstücke bereits gesichert hat [69]. Dies ist beim Untersuchungsgebiet „Ehemalige Leopoldkaserne" der Fall.

Wesentliche Bodenwerterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, wenn sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren. Hier hat die Preisprüfung gemäß § 153 Abs. 2 BauGB eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Da sich die Liegenschaften bereits im Eigentum und Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH als Tochtergesellschaft der Stadt Amberg befinden, ist unter diesem Aspekt das umfassende Verfahren nicht erforderlich. Vor allem liegt im Untersuchungsgebiet keine vielschichtige eigentumsrechtliche Situation vor.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH und die Stadt Amberg sind Herrin des Verfahrens. Die Veräußerung von Teilflächen an Dritte kann bspw. unter der Maßgabe erfolgen, dass die erforderlichen Erschließungs- und sonstigen Maßnahmen vom Erwerber der Teilflächen durchgeführt werden. Über städtebauliche Verträge kann eine Absicherung der Vorgehensweise erfolgen.

Bis dahin eingetretene bzw. zu erwartende Bodenwertsteigerungen sind bei der Ermittlung der Verkehrswerte und somit der Verkaufspreise zu berücksichtigen. Eine Refinanzierung der Sanierungsmaßnahmen kann über entsprechend gestaltete Grundstücksveräußerungen (bspw. Konzeptvergaben) und ergänzende vertragliche Vereinbarungen gewährleistet werden.

Die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen kann zudem auf Basis anderer Rechtsgrundlagen, bspw. dem § 127 BauGB, erfolgen.

Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung der Sanierung im diesem Verfahren voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Regelungen in Verbindung mit einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollen zur Anwendung kommen.

Da die Konversion und bauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet auch in Kooperation mit privaten Dritten erfolgen soll, ist zur langfristigen Absicherung der Sanierungsziele die Anwendung der Bestimmungen des § 144 (1) und (2) BauGB erforderlich.

Über städtebauliche Verträge kann die Nutzung der an Dritte veräußerten Flächen teilweise gesteuert werden. Die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte ergänzen das städtebaurechtliche Instrumentarium dahingehend, unerwünschte und den Sanierungszielen widersprechende Nutzungsänderungen abzuwenden.

Durch die Anwendung der Bestimmungen des § 144 (2) BauGB unterliegen vor allem Grundstücksteilungen der sanierungsrechtlichen Prüfung, ob diese ggf. der Umsetzung eines Gesamtkonzeptes aus rentierlichen und weniger rentierlichen Entwicklungsabschnitten entgegenstehen. Insbesondere im Hinblick auf Grundstücksgeschäfte bietet der Abschluss städtebaulicher Verträge nur eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten, so dass die Anwendung des § 144 (2) BauGB zur Absicherung der Sanierungsziele erforderlich ist.

7.2 Sanierungsrechtliche Abwägung

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht abzuwägen.
Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen,

d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht durchgeführt würde. Private Belange sind aktuell in Form der erforderlichen Aufgabe der bestehenden Zwischennutzungen auf dem Areal (u.a. KfZ-Handel- bzw. Lagerfläche) betroffen. Aufgrund der öffentlichen Bedeutung der Gesamtmaßnahme sind diese privaten Belange aber dem Gemeinwohlinteresse unterzuordnen. Zudem ist davon auszugehen, dass die privaten Pächter sich der städtebaulichen Gesamtsituation im Untersuchungsgebiet bewusst sind und nicht von einem dauerhaften Fortbestand der Nutzungsmöglichkeiten ausgehen.

Weitere private Belange können im weiteren Umsetzungsprozess in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäfte gemäß § 144 BauGB betroffen werden. Auch diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet. Mit Ausnahme des im Eigentum der BImA verbleibenden Gebäudes werden weitere Liegenschaften erst nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet an private Dritte veräußert. Insofern steht es privaten Dritten frei, unter den gegebenen Rahmenbedingungen Liegenschaften zu erwerben oder davon abzusehen.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zählen dazu. Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den künftigen Bewohnern des Areals und den Bürgern des Gesamtstadt zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen. Ein entsprechender Entwurf der Sanierungssatzung ist dem Anhang 3 zu entnehmen.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Her-

stellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.

- Ein Sanierungsgebiet ist eine geeignete Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.

Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB

Gemäß § 180 (1) BauGB sind Sozialpläne zu entwickeln, wenn sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem betroffenen Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Das ist etwa dann der Fall, wenn sich für die dort lebenden oder arbeitenden Menschen in Folge der planerischen Maßnahmen die Notwendigkeit ergeben kann, das Plangebiet zu verlassen, mit der Folge eines Wechsels von Arbeitsplatz, Schule, Fortbildungsstätte oder Kindergarten. [70] Sanierungsmaßnahmen, die eine solche negative Betroffenheit der persönlichen Lebensumstände bewirken können, sind bspw. der Abriss nicht mehr sanierungswürdiger aber noch bewohnter Wohngebäude oder die Verlagerung von Betriebsstätten.

Eine Verlagerung von Betriebsstätten wird sich in Form der Entmietung der bestehenden Zwischen- und Lagernutzungen ergeben. Die Zahl der im Untersuchungsgebiet befindlichen Arbeitsplätze ist jedoch gering. Sofern sich ein Zeitplan bzgl. möglicher Entmietungen konkretisiert, wird die Stadt Amberg das Gespräch mit den betroffenen Pächtern suchen und ggf. Lösungsmöglichkeiten erörtern.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände im Sinne des § 180 BauGB sind in der Summe im vorliegenden Fall jedoch nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten, da das Gebiet mit Ausnahme der erwähnten Zwischennutzungen unbewohnt und ungenutzt ist. Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird für das Sanierungsgebiet ein Umgriff empfohlen der im Wesentlichen der Abgrenzung des städtebaulichen Untersuchungsgebietes mit der Flurstücksnummer 2024 entspricht.

In das Sanierungsgebiet sollten als Ergebnis der TÖB-Beteiligung zusätzlich die beiden im städtischen Eigentum befindlichen Splittergrundstücke Flst.-Nr. 2024/129 und Flst.-Nr. 2024/130 im Kreuzungsbereich Leopoldstraße/Bahnlinie einbezogen werden. Diese beiden Grundstücke stehen in

einem funktionalen Zusammenhang mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und müssen deshalb einbezogen werden.

Zusätzlich sollte das Flurstück 2024/180 mit den beiden aufstehenden Gebäuden Gerresheimer Straße 8a und b sowie Gerresheimer Straße 8c und 8d in das festzulegende Sanierungsgebiet einbezogen werden. Es handelt sich um die ehemaligen Offizierswohngebäude der Leopoldkaserne, die ebenfalls als Einzeldenkmale klassifiziert sind. Diese Gebäude wurden bereits Mitte der 2010er Jahre von der Stadtbau Amberg GmbH erworben und mit Unterstützung durch die Städtebauförderung saniert. Hergestellt wurden insbesondere Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge. Da es sich bei den Gebäuden selbst um bereits sanierte Gebäude handelt, ist hinsichtlich der Gebäudesubstanz kein Sanierungsbedarf erkennbar.

Bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist es aber legitim, einzelne Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, mit einzubeziehen. Ein Funktionszusammenhang der Flurstücksnummer 2024/180 mit dem Untersuchungsgebiet „Ehemalige Leopoldkaserne“ ist gegeben. Dieser liegt hinsichtlich der geplanten Sanierungsmaßnahmen für folgende Handlungsfelder vor:

- Einbezug des Umfeldes der ehemaligen Offizierswohngebäude in die Umfeldgestaltung des Areals insgesamt, inklusive einer Durchwegung des Areals.
- Einbezug der beiden Baublöcke in ein nachhaltiges und klimaschützendes Energiekonzept für das gesamte Areal.
- Berücksichtigung der Sozialstrukturen in den Wohnblöcken Gerresheimer Straße 8a und b sowie Gerresheimer Straße 8c und 8d in ein angedachtes Quartiersmanagement bzw. in Aktivitäten eines möglichen Familienstützpunktes.

Formal wurden für die Flurstücksnummern 2024/129, 2024/130 sowie 2024/180 keine vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 (1) BauGB durchgeführt. Gemäß § 141 (2) BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen aber abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Alle o.a. Grundstücke wurden im Rahmen der formal durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen mitbetrachtet und auch in die Rahmenplanung einbezogen. Insbesondere die Wohnblöcke Gerresheimer Straße 8a und b sowie Gerresheimer Straße 8c und 8d inklusive des Umfeldes wurden in die Ortsbegehungen einbezogen. Analysiert wurde zudem die Sozialstruktur in den beiden genannten Wohnblöcken. Mit der Geschäftsführung der Stadtbau Amberg GmbH als Eigentümerin des Flurstücks 2024/180 wurde ein ergänzendes Expertengespräche geführt. Auf Basis dieser Erhebungen und Gespräche liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen zum Einbezug der Flurstücke in das festzulegende Sanierungsgebiet vor.

7.3 Übergeordnete Sanierungsziele

Mit der Konversion der ehemaligen Leopoldkaserne hat die Stadt Amberg die außergewöhnliche Chance ein Areal von rund 10 Hektar mittels der stadteigenen Entwicklungsgesellschaft gezielt und gebündelt zu entwickeln.

Die heute weitgehend brachliegende, ehemals militärische genutzte Liegenschaft soll in das städtische Gefüge integriert und als attraktive städtebauliche Adresse im Kontext des Amberger Südens etabliert werden. Dazu bedarf es der Ansiedlung höherwertiger Nutzungen. Eine räumliche Konzentration minderwertiger Lagernutzungen oder subsidiärer gewerblicher Nutzungen sollte vermieden werden.

Es gilt, die denkmalfachlich herausragende Bausubstanz wieder in Wert zu setzen und als identitätsbildendes Element in ein Wechselspiel mit zeitgemäßen Neubauten zu bringen. Dafür muss zunächst die bauliche Eignung (Begabung) der Bestandsgebäude vertiefend geprüft werden, bevor konkrete Nutzungen zugeordnet werden können. Bei der Planung der Neubebauung ist besondere Aufmerksamkeit geboten, um das Ensemble der Leopoldkaserne nicht zu beeinträchtigen. Ebenfalls sollte eine höherwertige Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude einer Neubebauung vorgezogen werden. So kann ein attraktives, nutzungsgemischtes Wohn- und Dienstleistungsquartier entstehen, dass sich als Kristallisationspunkt positiv auf den Amberger Süden auswirkt.

Bislang unversiegelte Flächen sollten nur in Ausnahmefällen bzw. in einem sehr untergeordneten Umfang versiegelt werden.

Ein ganzheitliches Konzept zur Energieversorgung des Konversionsareals ist anzustreben und vor Durchführung von Konzeptvergaben zu konkretisieren.

Bei der Umwandlung einer militärischen Liegenschaft in ein ziviles Stadtquartier handelt sich um einen zeit- und kostenintensiven Gesamtprozess, der die Einbeziehung zahlreicher Akteure aus Verwaltung, Politik und Stadtgesellschaft erfordert.

Es braucht deshalb eine belastbare städtebauliche Rahmenplanung als konzeptionelles Rückgrat des Entwicklungsprozesses. Sie dient als Leitlinie für das Verwaltungshandeln, als Entscheidungsgrundlage für die Politik und als Informationsgrundlage für die Bürgerschaft, Behörden und Investoren. Als informelles Instrument der Stadtplanung sollte das Konzept flexibel auf zukünftige Anforderungen und Bedarfe reagieren können, ohne die städtebauliche Grundidee aufgeben zu müssen. Bei einem angenommenen Entwicklungszeitraum von 10 bis 15 Jahren bedarf es einer kontinuierlichen Überprüfung und Fortschreibung des Konzepts.

Übergeordnete Sanierungsziele

- Einbettung der Leopoldkaserne in das städtische Umfeld
- Verbesserung der stadträumlichen Verknüpfungen
- Schaffung eines attraktiven, nutzungsgemischten Wohn- und Dienstleistungsquartiers
- Schaffung eines attraktiven Wechselspiels aus historischen, identitätsstiften Bestandsgebäuden und Neubauten unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Sanierung und Inwertsetzung der denkmalgeschützten Gebäude
- Stärkung der Wohnfunktion und demographiegerechte Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes
- Schaffung von qualitätsvollen öffentlichen Freiräumen mit Treffpunktfunktion über das Quartier hinaus
- Anpassung der baulichen Strukturen an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Entwicklung eines zukunftsweisenden Energie- und Mobilitätskonzepts
- Umsetzung der Leitlinien der Smart City Amberg
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Weiterentwicklung des Stadtteils Bergsteig und Adressbildung
- Stärkung der Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur im Kontext des Stadtteils Bergsteig bzw. der Planungsbezirke 3 und 4

7.4 Städtebauliches Entwurfskonzept

In Weiterentwicklung des vorläufigen Entwicklungskonzepts („Zweckerklärung") der Stadt Amberg und unter Berücksichtigung der als Ergebnis der VU formulierten Ziele, zeigt die dargestellte Entwurfsvariante einer städtebaulichen Rahmenplanung eine weitere Planungsalternative auf.

- Die symmetrische Mittelachse der Kaserne wird mit entsprechenden Sichtachsen und Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr wieder hergestellt. Das markante ehemalige Reithaus südlich der Kaserne wird freigestellt und in die städtebauliche Struktur integriert.

- Der nördliche Hof wird dagegen freigelegt und erhält mit einem attraktiven Quartierspark eine Naherholungsfunktion mit Spielplatz und Sportnutzungen. In Verbindung mit angrenzender Gastronomie in der ehem. Kantine (Haus F) sowie Angeboten im Kulturbereich, kann der Park ein Anziehungspunkt auch für die benachbarten Stadtteile werden.

- Insgesamt liegt der Fokus der Gebäudenutzung im nördlichen Kasernenteil auf Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Die Nachnutzung der großformatigen Bestandsbauten durch „Ankernutzer" wie Behörden, Institutionen oder beispielsweise die Hochschule sichert die attraktive Adressbildung des Quartiers an der Leopoldstraße.

- Das ehemalige Offizierscasino, mit seinem attraktiven freiräumlichen Umgriff, wird als KITA mit Familienstützpunkt entwickelt. Dazu bedarf es aufgrund des zusätzlichen Flächenbedarfes einer baulichen Ergänzung.

- Die Freiraumstrukturen an der Westgrenze bilden einen Puffer zur Bahnlinie und können mit Freizeit- und Sportnutzungen belegt werden.

- Die südliche Hoffläche (ehemaliger Reit- und Exerzierplatz) wird durch zwei hofbildende Geschosswohnungsbauquartiere mit angemessener Dichte (3-4 Geschosse) und gemeinschaftlichen Grünflächen nachverdichtet. Hier kann ein bedarfsgerechter Mix unterschiedlicher Wohnungstypen im Miet- und Eigentumssegment realisiert werden. Eine besondere Identität ergibt sich aus dem Wechselspiel denkmalgeschützter und moderner Bauten mit entsprechenden Sichtbeziehungen.

- Die Abbildung des ruhenden Verkehrs für den nördlichen Kasernenteil erfolgt in einer Quartiersparkpalette (Split-Level) mit Zufahrt von der Leopoldstraße. Für den südlichen Teil zeigt der Entwurf ein schmales Parkhaus mit einer Fahrgasse und Auffahrtsspindeln mit direkter Zu- und Abfahrt von der Gerresheimer Straße in das erste Obergeschoss, wodurch der Höhenversprung von rund 4 Meter geschickt aufgegriffen würde.

Rechts: Vorläufiges Entwicklungskonzept (Zweckerklärung) der Stadt Amberg [71]


Wohnen IV
Haus A
Wohnen IV
Haus B
Dienstleistung II
Haus F
Parken III
(tiefgelegt)
Parken III
(tiefgelegt)
Park
KiGa
Haus U
Gastro
Sozialer Wohnungsbau II
Sozialer Wohnungsbau II
Wohnen (Arbeiten)
Haus O
Wohnen (Arbeiten)
Haus P
Arbeiten / Dienstleistung
Haus Q
Wohnen
Haus R
Kunst / Kultur I-II
Haus Y
Spielen / Bolzplatz
Storage I-II
Haus Z
Storage I-II
Haus W
Haus M
Haus N
Haus H
Trafohaus
Legende:
Dienstleistung / Arbeiten Gastronomie / KiGa
Wohnen
Sozialer Wohnungsbau
Parken
Storage
Gewerbe
öffentl. Grün / Park Spielen / Bolzplatz
Grünflächen Wohnen
Verkehrsfläche
Befestigte Flächen
Versorgungsanlagen
Stellplätze
Bearb. von : Kluth / Meier
Fassung vom : 16.02.2022
Stand vom : 16.02.2022
Maßstab : 1 : 1000
Grundlagen:
Digitale Flurkarte UTM
Stand: 10.01.2022
REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Stadtplanungsamt Amberg
Konversion Leopoldkaserne - Übersichtsplan Grobkonzept

Der motorisierte Individualverkehr würde somit an den Rändern gebündelt, sodass der Ziel- und Quellverkehr im Quartiers selbst minimiert werden könnte. Gleichzeitig trägt die Reduzierung des ebenerdigen Parkens zur stadträumlichen Qualität bei und erhöht die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Verkehrs- und Platzräume entscheidend.

- Die verkehrliche Anbindung der Kaserne erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Leopoldstraße. Zusätzlich kann eine pragmatische Erschließung über die bestehende Gewerbezufahrt an der Gerresheimerstraße ohne Höhenunterschied umgesetzt werden.

- Die Außenkubatur der denkmalgeschützten Stallungen bleibt erhalten. Die Skelettbauweise und großzügige Geschosshöhe ermöglicht die Realisierung flexibler Grundrisstypen für Wohnnutzungen durch eine vertikale Segmentierung (bspw. anhand der Torsegmente) Einzeleinheiten mit Gartenparzellen.

- Für die beiden Stallgebäude an der Südgrenze entfällt aufgrund der Schallemmissionen der südlich angrenzenden Gewerbenutzungen sowie dem fehlenden Umgriff die Wohnoption. Die Gebäude würden sich als (städtische) Lagerflächen, Kellerersatzräume oder auch für eine Atelier/Kulturnutzung in Verbindung mit einem kleinen Quartiersplatz eignen.

- Das südöstliche Baufeld wird als Wohnnutzung mit einer Bebauung durch Reihen- bzw. Townhouses mit gemeinsamen Hofflächen vorgeschlagen und fügt sich damit in die umgebende Wohnbebauung des Bergsteigviertels ein. Sollte sich eine Wohnnutzung aufgrund der Schallemissionen der angrenzenden Gewerbenutzung als nicht umsetzbar herausstellen, kann auf eine gewerbliche Nutzung abgezielt werden.

- Dieser Rahmenplan stellt eine Planungsvariante dar. Ein städtebaulicher Rahmenplan als informelles Planungsinstrument ist im weiteren Planungsprozess beständig fortzuschreiben (siehe Kapitel "Handlungsempfehlungen").

Rechts: Städtebauliche Entwurfsvariante


Wohnen & Dienstleistung
Wohnen & Dienstleistung
Wohnen
Wohnen
Parken
Gastro-nomie
Gewerbe Dienstleistung
Gewerbe Dienstleistung Kunst & Kultur
Wohnen
Quartierspark Spielplatz Sport
KITA
Blinkt Dienstleistung
Spielplatz Sport
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
Wohnen
TG
Lager/ Kellerersatzräume / Ateliers
Lager/ Kellerersatzräume / Ateliers
Parken
II
Wohnen
II
II
Wohnen
II

▲ M 1:2.000

7.5 Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel kommt im Rahmen der integrierten und nachhaltigen Ortsentwicklungsplanung eine herausgehobene Bedeutung zu. Eine Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme durch die Städtebauförderung ist deshalb, dass explizit Maßnahmen des Klimaschutzes umgesetzt werden. Exemplarisch führt die Verwaltungsvereinbarung StBauF in diesem Zusammenhang folgende Handlungsfelder auf:

- Verbesserung der grünen Infrastruktur
- energetische Gebäudesanierung
- Bodenentsiegelung
- Flächenrecycling
- klimafreundliche Mobilität
- Nutzung klimaschonender Baustoffe
- Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Begrünung von Bauwerksflächen
- Erhöhung der Biodiversität

Zu unterscheiden sind:

Maßnahmen des Klimaschutzes, die an einer Reduzierung der Emissionen von CO2 und anderen Treibhausgasen ansetzen (Mitigation) sowie

- Maßnahmen, die der Anpassung der Gesellschaft an die Auswirkungen des Klimawandels (Adaptation) dienen.

Im Idealfall sollten beide Ansätze gleichberechtigt verfolgt werden. Viele der im Sanierungskonzept vorgesehen Maßnahmen für die Umnutzung der ehemaligen Leopoldkaserne bewegen sich in der gemeinsamen Schnittmenge von Schutz- und Anpassungsmaßnahmen (siehe Abbildung).

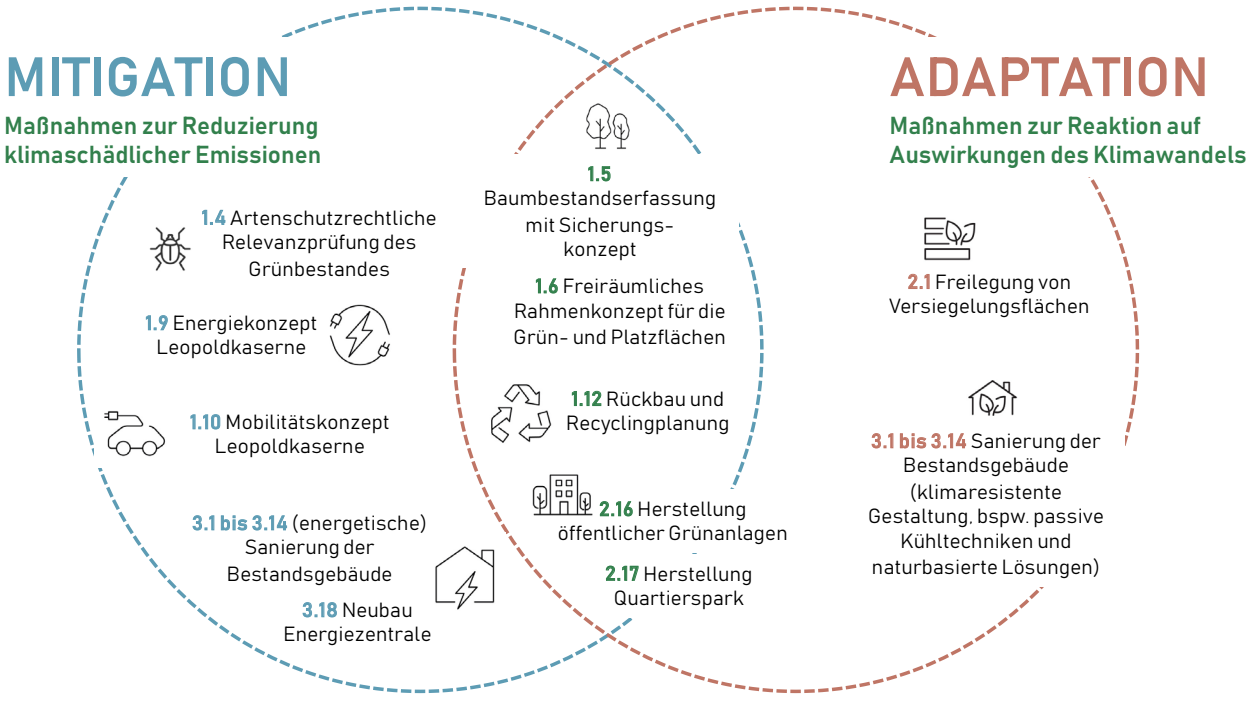
Der Gebäudesektor trägt fast ein Drittel zu den weltweiten energiebedingten Kohlendioxidemissionen bei. Gleichzeitig bietet der Gebäudesektor einige der kosteneffizientesten Möglichkeiten zur Reduzierung von Treibhausgasen unter Verwendung derzeit verfügbarer Technologien und Praktiken.

Die Konversion (= Flächenrecycling) des Areals der ehemaligen Leopold-Kaserne bietet hervorragende Ansatzpunkte und großes Potenzial, sowohl Maßnahmen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung umzusetzen.

Die Sanierung bestehender Gebäudesubstanz und die damit verbundene Einsparung „grauer Energie“, die dreifache Innenentwicklung sowie die energetische Sanierung der Bestandsgebäude würden einen erheblichen Beitrag zu einer klimaschonenden Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen in der Stadt Amberg leisten.

Neben der Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz sind insbesondere folgende Sanierungsziele und -maßnahmen zu den klimaschützenden Maßnahmen sowie zu den Anpassungsmaßnahmen zu zählen:

- Entsiegelung und Ausbau bzw. Vernetzung der Grünstrukturen
- Entwicklung eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzeptes
- Entwicklung eines zukunftsweisenden Energiekonzeptes für das gesamte Areal (ggf. unter Einbezug des Umfelds)



Oben: Sanierungskonzept Leopoldkaserne – Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

7.6 Maßnahmenkonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB

Zur Behebung der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen identifizierten städtebaulichen Missstände, wurde ein städtebauliches Entwicklungs- und Erneuerungskonzept mit übergeordneten Sanierungszielen, Handlungsempfehlungen zur konzeptionellen und organisatorischen Umsetzung sowie einem Verwertungsmodell aufgezeigt.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung soll dies durch ein Bündel an planerischen und baulichen Maßnahmen angegangen werden. Die Einzelmaßnahmen werden in der folgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB aufgelistet und in einem Rahmen- und Maßnahmenplan -soweit verortbar- übersichtlich dargestellt.

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel
1. Vorbereitungen						
Konzepte & Untersuchungen						
1.1	Vorbereitende Untersuchungen Leopoldkaserne	■			80.000 €	StBauF
1.2	Planerischer Wettbewerb	■			120.000 €	StBauF
1.3	Orientierende Gebäudeschadstoffuntersuchung		■		75.000 €	StBauF
1.4	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Grünbestandes		■		35.000 €	StBauF
1.5	Baumbestandserfassung mit Sicherungskonzept		■		25.000 €	StBauF
1.6	Freiräumliches Rahmenkonzept für die Grün- und Platzflächen	■			40.000 €	StBauF
1.7	Städtebauliche Rahmenplanung	■			75.000 €	StBauF
1.8	Kommunales Denkmalkonzept (KDK)	■			35.000 €	StBauF
1.9	Energiekonzept Leopoldkaserne	■			30.000 €	StBauF
1.10	Mobilitätskonzept Leopoldkaserne	■			30.000 €	StBauF
1.11	Gestaltungshandbuch/Qualitätsvorgaben	■			25.000 €	StBauF
1.12	Rückbau- und Recyclingplanung		■		140.000 €	StBauF
1.13	Ingenieurstechnische Erschließungsplanung		■		350.000 €	StBauF
1.14	Machbarkeitsstudie Gebäude A und B		■		30.000 €	StBauF
1.15	Machbarkeitsstudie Gebäde E und G		■		30.000 €	StBauF

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel
1.16	Machbarkeitsstudie Gebäude H				20.000 €	StBauF
1.17	Machbarkeitsstudie Gebäude O, P und R				40.000 €	StBauF
1.18	Machbarkeitsstudie Gebäude S				20.000 €	StBauF
1.19	Machbarkeitsstudie Gebäude W und Z				35.000 €	StBauF
1.20	Machbarkeitsstudie Gebäude U				20.000 €	StBauF

2. Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB

Freilegung und Entsiegelung von Grundstücken, Abbruchmaßnahmen

2.1	Freilegung von Versiegelungsflächen und Herrichtung von Baufeldern				1.750.000 €	StBauF
2.2	Rückbau Kanal- und Sparteninfrastruktur				1.500.000 €	StBauF
2.3	Rückbau Sporthalle (Gebäude I)				750.000 €	StBauF
2.4	Rückbau Gebäude J				565.000 €	StBauF
2.5	Rückbau Gebäude K				670.000 €	StBauF
2.6	Rückbau Heizzentrale (Gebäude L)				665.000 €	StBauF
2.7	Rückbau Gebäude M				650.000 €	StBauF
2.8	Rückbau Gebäude N				450.000 €	StBauF
2.9	Rückbau ehem. Pförtnerhaus (Gebäude V)				80.000 €	StBauF
2.10	Rückbau sonstiger Nebengebäude und Einbauten				450.000 €	StBauF

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel
2.11	Freistellung Gebäude Z				80.000 €	StBauF
Bodenordnung & Grundstückserwerb						
2.12	Grunderwerb Randflächen Kaserne (z.B. Teilflächen zwischen Gebäude W und Z)				100.000 €	ggf. StBauF
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen						
2.13	Herstellung Kanalnetz				5.500.000 €	StBauF
2.14	Herstellung Sparten- und Versorgungsinfrastruktur				7.500.000	StBauF
2.15	Herstellung öffentliche Verkehrsanlagen und Platzflächen				6.500.000	StBauF
2.16	Herstellung öffentlicher Grünanlagen				750.000 €	StBauF
2.17	Herstellung Quartierspark				500.000 €	StBauF
2.18	Herstellung öffentlicher Spielplätze und Sportanlagen				1.000.000 €	StBauF
3. Baumaßnahmen § 148 BauGB						
Modernisierung- und Instandsetzung						
3.1	Sanierung Gebäude A				3.500.000 €	StBauF, Denkmalpflege
3.2	Sanierung Gebäude B				3.500.000 €	StBauF, Denkmalpflege
3.3	Sanierung Gebäude E				75.000 €	StBauF, Denkmalpflege
3.4	Sanierung Gebäude F				4.750.000 €	StBauF, Denkmalpflege
3.5	Sanierung Gebäude G				1.150.000 €	StBauF, Denkmalpflege

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel
3.6	Sanierung Gebäude H		■		330.000 €	StBauF, Denkmal-pflege
3.7	Sanierung Gebäude O			■	4.500.000 €	StBauF, Denkmal-pflege
3.8	Sanierung Gebäude P			■	645.000 €	StBauF, Denkmal-pflege
3.9	Sanierung Gebäude R			■	4.500.000 €	StBauF, Denkmal-pflege
3.10	Sanierung Gebäude S			■	5.450.000 €	StBauF, Denkmal-pflege
3.11	Sanierung Gebäude U, ggf. Ausbau zum Familienstützpunkt		■		2.500.000 €	StBauF, Denkmal-pflege, FAG, FAZR
3.12	Sanierung Gebäude W			■	230.000 €	StBauF, Denkmal-pflege
3.13	Sanierung Gebäude Z			■	185.000 €	StBauF, Denkmal-pflege
3.14	Private Sanierungsmaßnahmen		■		-	StBauF, Denkmal-pflege
3.15	Substanzerhaltende Maßnahmen	■			500.000 €	StBauF, Denkmal-pflege

Neubebebauung und Ersatzbauten

3.15	Private Baumaßnahmen		■		-	StBauF
3.16	Neubau Parkpalette Nord		■		6.000.000 €	StBauF
3.17	Neubau Parkpalette Süd			■	7.000.000 €	StBauF
3.18	Neubau Energiezentrale		■		-	StBauF
3.19	Lärmschutzmaßnahmen Bahntrasse und südliches Gewerbegebiet		■		-	StBauF

		KF	MF	LF	Geschätzte Bruttokosten	Fördermittel
4. Sonstiges						
Öffentlichkeitsarbeit						
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung				150.000 €	StBauF
4.2	Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe				120.000 €	StBauF
4.3	Projektsteuerung (Konversionsmanag.)				200.000 €	StBauF

Hinweise zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

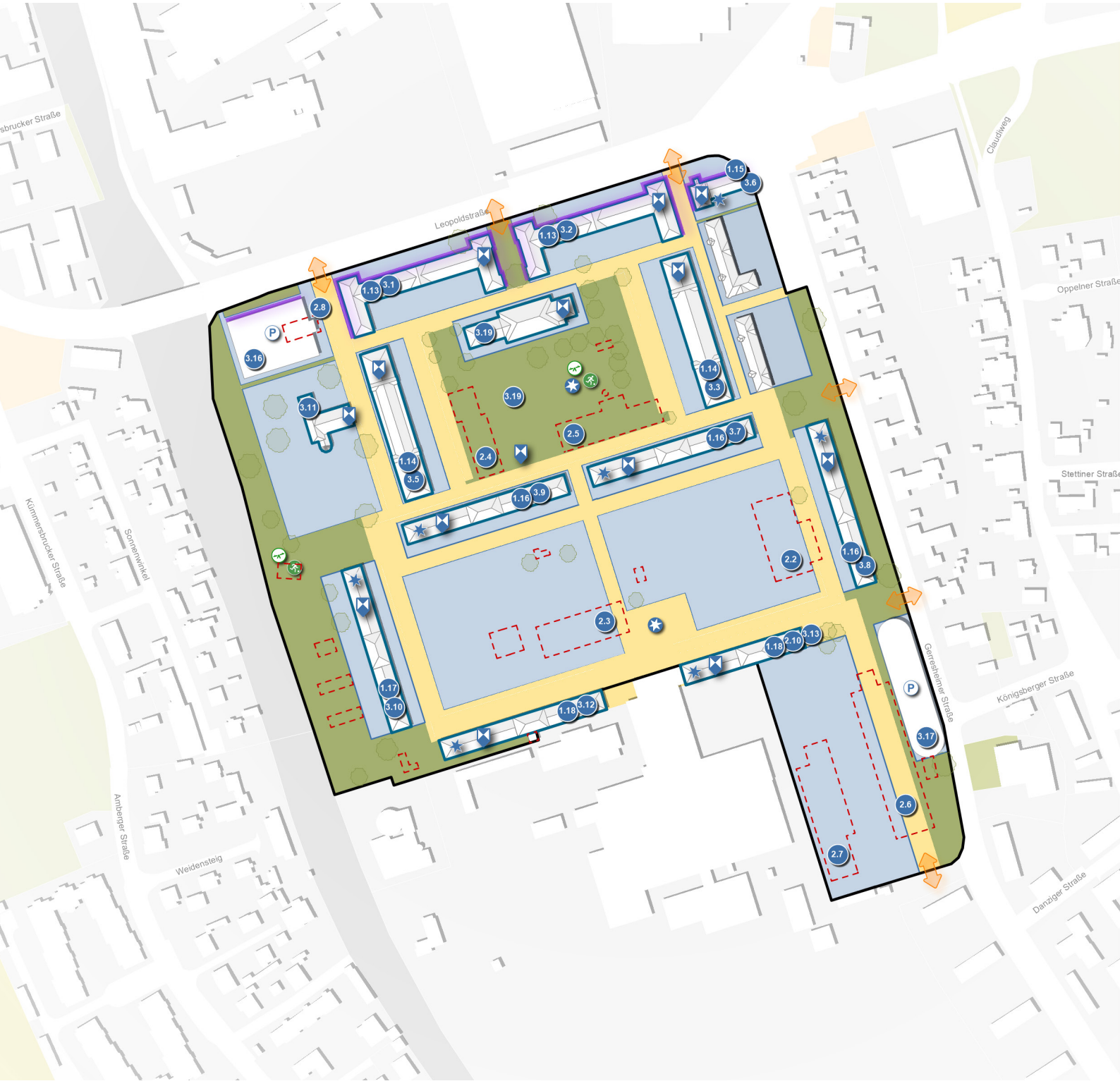
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht hat Prozessplanungscharakter. Sie ist eine entsprechend dem Stand der Sanierung „laufende" Planung und ist auf Fortschreibung und Konkretisierung angelegt. Ein Konkretisierungs- und Fortschreibungsbedarf ergibt sich insbesondere aus:

- einer Konkretisierung der Sanierungsziele
- einer Anpassung an sich verändernde finanzielle Umstände
- möglichen Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt Amberg bzw. der Entwicklungsgesellschaft
- einer Änderung der städtebaulichen Planungen

Bei den aufgeführten Bruttokosten handelt es sich um überschlägige Grobkostenschätzungen auf Grundlage der seitens der Stadt Amberg im Zuge der Wertermittlung angegebenen Kosten, sowie aktueller Erfahrungswerte.

Priorisierung der Maßnahmen

- kurzfristig (KF) 1-3 Jahre
- mittelfristig (MF) 3-5 Jahre
- langfristig (LF) 6-15 Jahre


Leopoldstraße
Claudiweg
Oppelner Straße
Stettiner Straße
Königsberger Straße
Gerresheimer Straße
Danziger Straße
Weidensteig
Amberger Straße
Sonnenwinkel
Kümmersbrucker Straße
1.15
3.6
1.13
3.2
1.13
3.1
2.8
3.16
3.19
3.19
3.11
1.14
3.3
2.5
2.4
1.16
3.7
1.14
3.5
1.16
3.9
1.16
3.8
2.2
2.3
1.18
2.10
3.13
1.17
3.10
1.18
3.12
3.17
2.6
2.7

Maßnahmenplan

- Erhalt und denkmalverträgliche Sanierung
- Inwertsetzung/Vermarktung Gebäude
- Entwicklung Vermarktungsbaustein
- Adressbildung
- Rückbau störendes Bestandsgebäude
- Substanzerhaltende Maßnahmen an Bestandsgebäuden

- Herstellung Verkehrs- und Platzfläche
- Schaffung Quartiersanbindung
- Errichtung Platzstruktur mit Treffpunktfunktion
- Neubau Quartierspalette mit Mobilitätshub

- Herstellung öffentliche Grünfläche
- Neubau Spielplatz
- Schaffung Sportangebot
- Sicherung schützenwerter Bestandsbäume

▲ M 1:1.000

Verortbare Maßnahmen

- 1.14 Machbarkeitsstudie Gebäude A und B
- 1.15 Machbarkeitsstudie Gebäde E und G
- 1.16 Machbarkeitsstudie Gebäude H
- 1.17 Machbarkeitsstudie Gebäude O, P und R
- 1.18 Machbarkeitsstudie Gebäude S
- 1.19 Machbarkeitsstudie Gebäude W und Z
- 1.20 Machbarkeitsstudie Gebäude U
- 2.3 Rückbau Gebäude I
- 2.4 Rückbau Gebäude J
- 2.5 Rückbau Gebäude K
- 2.6 Rückbau Gebäude L
- 2.7 Rückbau Gebäude M
- 2.8 Rückbau Gebäude N
- 2.9 Rückbau ehem. Pförtnerhaus
- 2.10 Rückbau sonstiger Nebengebäude und Einbauten
- 2.11 Freistellung Gebäude Z
- 2.17 Herstellung Quartierspark
- 3.1 Sanierung Gebäude A
- 3.2 Sanierung Gebäude B
- 3.3 Sanierung Gebäude E
- 3.4 Sanierung Gebäude F
- 3.5 Sanierung Gebäude G
- 3.6 Sanierung Gebäude H
- 3.7 Sanierung Gebäude O
- 3.8 Sanierung Gebäude P
- 3.9 Sanierung Gebäude R
- 3.10 Sanierung Gebäude S
- 3.11 Sanierung Gebäude U mit Neubau KITA
- 3.12 Sanierung Gebäude W
- 3.13 Sanierung Gebäude Z
- 3.16 Neubau Parkpalette Nord
- 3.17 Neubau Parkpalette Süd

7.7 Handlungsempfehlungen

Organisationsstruktur

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH als 100%-Tochter der Stadt Amberg hat die Liegenschaft erworben und wird die Entwicklung sowie die Vermarktung des Areals steuern. Der Stadt Amberg kommt die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Baurechtschaffung zu legen. Die Entwicklung einer Konversionsliegenschaft, bedarf als Querschnittsaufgabe der Stadtentwicklung der intensiven Einbindung unterschiedlicher Disziplinen und Ämter und ist damit eine herausfordernde Steuerungsaufgabe der Entwicklungsgesellschaft. Gleichzeitig bedarf es einer Beteiligung der Stadtgesellschaft, um den bedeutsamen Stadtentwicklungsprozess einer Fläche von rund 10 ha adäquat zu begleiten.

Projektsteuerung

Zur Unterstützung der Stadtentwicklungsgesellschaft in ihrer Bauherrenfunktion wird die Beauftragung einer externen Projektsteuerung empfohlen, welche bei der Gesamtkoordination des Planungsprozesses sowie der späteren Entwicklungsmaßnahmen unterstützt. So können die zahlreichen Fachplaner, Investoren und beteiligten Ämter im Sinne des Auftraggebers gezielt gesteuert werden. Ebenfalls bedarf es einer abgestimmten Entwicklung der einzelnen Teilquartiere mit ihren jeweiligen Akteuren bzw. Investoren auf Grundlage der vorliegenden Rahmenplanung und städtebaulichen Zielsetzungen. Auch bei der Qualitätssicherung, dem Terminmanagement, der Wirtschaftsplanung und dem Controlling kann eine Projektsteuerung wichtige Unterstützung leisten.

Städtebauliche Rahmenplanung

Den weiteren Planungsschritten kann eine städtebauliche Rahmenplanung als Grundlage dienen. Als Rahmenkonzept gibt sie die Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung vor und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ein abwägungsrelevantes Konzept.

Sie ist grundsätzlich auf Fortschreibung angelegt. Die vorhandene Rahmenplanung der Zweckerklärung sollte suksessive weiterentwickelt werden. Bei einer Fortschreibung gilt es, erforderliche Änderungen im Sinne der Beibehaltung der städtebaulichen Leitlinien des Gesamtkonzeptes adäquat zu integrieren. Die vorläufige Zweckerklärung steckt die konzeptionelle Idee der Planung ab, muss jedoch in Richtung Feinplanung weiter konkretisiert werden, um als belastbare Planungsgrundlage, insbesondere für die Bauleitplanung und die eventuelle Vergabe von Grundstücken dienen zu können.

Grün- und Freiraumkonzept

Neben den privaten Freiräumen der einzelnen Baufelder, bietet sich aufgrund der Größe der Kaserne die Chance, attraktive öffentliche Platz- und Freiräume zu entwickeln. Um deren gestalterische und funktionale Qualität zu sichern, sollte ein dezidiertes Freiraumkonzept in die Rahmenplanung integriert werden. Es sorgt für die Verknüpfung der Grünflächen im Quartiers selbst und zielt auf die Grünanbindung an den städtischen Umgriff ab.

Kernelement des Freiraumkonzepts ist ein zentraler Quartierspark mit stadtteilbezogenen Freizeitangeboten und Naherholungsfunktion.

Erschließungsplanung

Die verkehrliche und technische Erschließung der Leopoldkaserne muss vollständig neu aufgebaut werden. Es gilt, ein bedarfsgerechtes, übergeordnetes Erschließungskonzept mit zeitgemäßen Verkehrsanlagen, einheitlichen Qualitäts- und Materialvorgaben sowie der Berücksichtigung der Bedarfe des Fuß-, Rad- und des ruhenden Verkehrs zu entwickeln. Die Planung und bauliche Realisierung der öffentlichen Erschließungsachsen sowie Platzflächen wird voraussichtlich durch die Entwicklungsgesellschaft durchgeführt. Soweit in den vermarktungsfähigen Baufeldern private Erschließungsanlagen durch die Investoren selbst errichtet werden, benötigt die Integration der Planungen besondere fachliche Aufmerksamkeit.

Wichtige Grundlage ist deshalb eine dezidierte, ingenieurstechnische Erschießungsplanung für das Gesamtareal. Sie gibt die Querschnitte der Erschließungsanlagen vor, ist Grundlage für die Abgrenzung der Baufelder und sollte daher frühzeitig vorliegen.

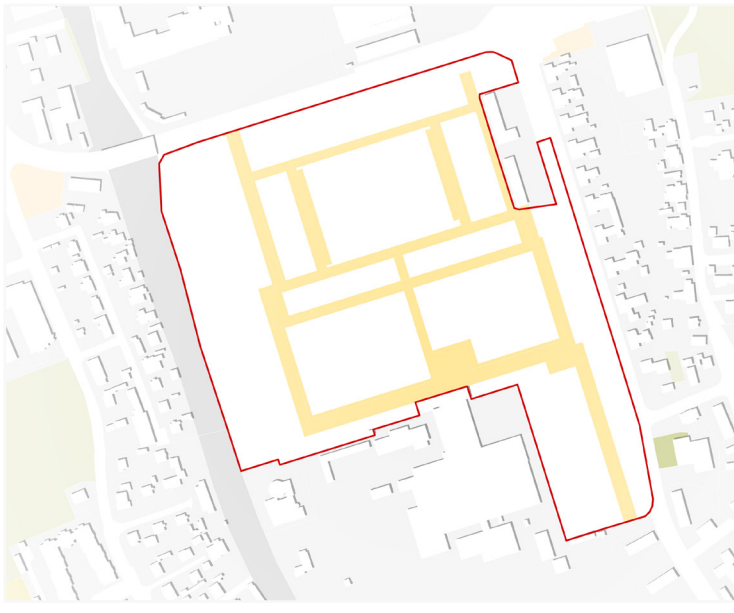
Rückbauplanung- und Baustellenlogistik

Bei der Baufeldfreimachung mit dem Rückbau der Versiegelungsflächen, der störenden Bestandskanäle- und Sparten sowie der Bestandsgebäude, die nicht erhalten werden sollen, handelt es sich um einen planungs- und kostenintensiven Prozess. Durch die frühzeitige Vergabe einer externen Rückbau- und Recyclingplanung kann der Prozess für das Gesamtquartier wirtschaftlich, zeitsparend und logistisch effizient geplant werden.

Städtebauliche Qualitätsrichtlinien

Das neue entstehende Stadtquartier baut sich aus vielfältigen städtebaulichen Versatzstücken zusammen. Der hohe baukulturelle Wert der denkmalgeschützten Bauten soll durch die denkmalgerechte





Oben: Städtebauliches Rahmenkonzept
Unten: Mögliche Erschließungs- und Platzflächen im Quartier







Revitalisierung erhalten und hervorgehoben werden. Grundsätzlich ist eine deutlich erkennbare Differenzierung zwischen Bestand und Neubauten in Materialität und Formensprache anzustreben. Durch ein stimmiges Gesamtbild aus Baudenkmälern, Neubauten, Straßen, Plätzen und Freiraumstrukturen, soll eine hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität im Quartier sowie eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschafften werden.

Da einzelne Baufelder mit teils privaten Verkehrs- und Grünräumen durch Dritte entwickelt werden, bedarf es der Festlegung verbindlicher Qualitätsanforderungen und gestalterischer Vorgaben, um eine erkennbare gestalterische Handschrift zu erreichen Bauliche Elemente - so untergeordnet sie auch sind - haben immer eine städtebauliche Wirkung, die sich in das Gesamtbild einfügen sollte.

Ein Gestaltungshandbuch kann beispielsweise Vorgaben für folgende Handlungsbereiche festlegen:

Architektur und Städtebau

- Gebäudetypologien und Wohnumfeld
- Geschosshöhen und Geschossigkeit
- Balkone und Loggien
- Dachgestaltung
- Nutzungsmischung und -variabilität
- Gestaltung der Erdgeschosszonen
- Fassadenmaterialien
- Farbkonzept

Oben: Grundstücksfreilegung (Lagarde-Kaserne Bamberg)
Mitte: Rückbau störender Bestandsbauten (Lagarde-Kaserne Bamberg)
Unten: Sitzmobiliar im Freiraum ("Mark Twain" Spielplatz Heidelberg)

- Nebengebäude, Fahrradabstellanlagen, Müllstandorte
- Einfriedungen
- Übergangsbereich in den öffentlichen Raum
- Stadtmobiliar
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Werbeanlagen

Freiraum und Ökologie

- Oberflächengestaltung des öffentlichen Straßenraums, der Gehwege, Platz- und Nebenflächen
- Beleuchtung von Straßen, Plätzen und Nebenflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Öffentliche und private Spielplätze
- Versiegelungsgrad
- Mindeststandards für Baumbeete, Gehölzqualität und Pflanzliste
- Stellplätze im öffentlichen Raum

Die Gestaltungsvorgaben können in Form eines Handbuchs oder einer Richtlinie den Konzeptvergaben oder Wettbewerbsverfahren zu Grunde gelegt werden. Als Anhang zu städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen erhalten Sie die erforderliche Verbindlichkeit.

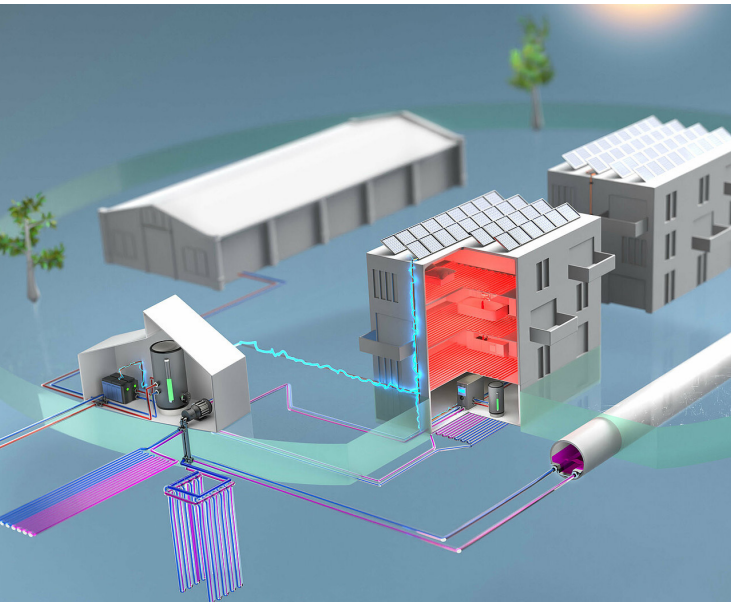


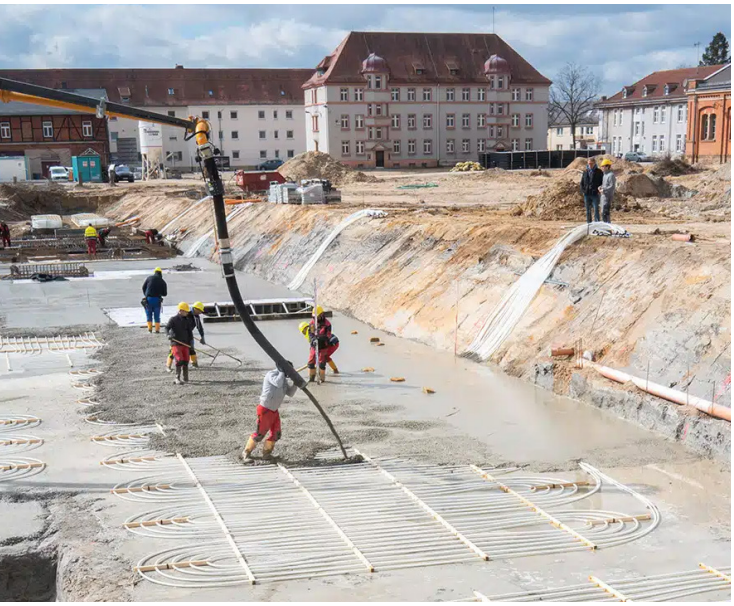




Oben: Radabstellanlage und Müllport (Wohnpark Gereuth Bamberg)
Mitte: Spielplatz mit Quartiersfunktion ("Mark Twain", Heidelberg)
Unten: Staudenpflanzungen vor einem sanierten Kasernengebäude (Digitales Gründerzentrum Bamberg)







Mobilitätskonzept

Eng verbunden mit einer übergeordneten Erschließungsplanung ist die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzeptes. Dies umfasst beispielsweise das Parkraumanagement über zentrale Quartiersparkpaletten. Anders als die klassische Tiefgarage, kann eine Parkpalette kostengünstiger erstellt und bei einer Änderung der Stellplatzbedarfe flexibel angepasst oder sogar rückgebaut und baulich ersetzt werden. Als Quartierslösung kann sie den bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf der umliegenden Wohnungen aber auch der Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen erfüllen. Durch die Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten verteilen sich die Bedarfe zudem tageszeitlich und erlauben somit eine insgesamt höhere Auslastung der Stellplätze.

Parallel sollten zukunftsfähige und flexibel nutzbare Mobilitätsangebote und -infrastrukturen ausgebaut werden. Dazu gehört der Ausbau des ÖPNV-Angebots mit multimodaler Integration der Verkehrsträger, die Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindung, aber auch Bike- und Car-Sharing Angebote bspw. in Mobilitätsstationen. So kann der motorisierte Individualverkehr im Quartier reduziert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Auch die Gestaltqualität der Kaserne gewinnt enorm, wenn die Wahrnehmung des öffentlichen Raums nicht von parkenden Kfz bestimmt wird.

Ein Mobilitätskonzept dient wiederrum als Grundlage der Rahmenplanung, da es die Bedarfsberechnung des erforderlichen Stellplatzangebots erlaubt und Vorgaben zur Fuß- und Radinfrastruktur macht.

Oben: Quartiersparkpalette mit Fassadenbegrünung (Heidelberg)
Mitte: Wärmekonzept 4.0 Lagarde-Campus Bamberg [72]
Unten: Verlegung von Erdkollektoren oberflächennaher Geothermie unter die Bodenplatte eines Neubaus (Lagarde-Campus Bamberg) [73]

Energiekonzept

Die Entwicklung einer Liegenschaft von rund 10 ha bietet auch die Chance eine innovative und nachhaltige Gesamtlösung zur Energieversorgung umzusetzen. Dies könnte durch die Stadtwerke Amberg als handlungsfähigem Akteur erfolgen. Als Kooperationspartner bietet sich an, die örtlich vorhandene Kompetenz der Fakultät Maschinenbau/Umwelttechnik OTH der Amberg-Weiden zu nutzen.

Ein innovatives Energieversorgungskonzept setzt auf das Zusammenspiel verschiedener regenerativer Energiequellen, wie beispielsweise dezentrale Wärmepumpen, Tiefen- oder oberflächennahe Geothermie, Solarenergie oder auch der Wärmerückgewinnung in Abwässerkanälen. Durch ein kaltes oder warmes Nahwärmenetz kann die Energie in Verbindung mit einer Energiezentrale effizient und intelligent verteilt werden. Spitzenbedarfe könnten durch ein BHKW oder zukünftig durch neue Technologien wie eine Brennstoffzelle gedeckt werden.

Kommunales Denkmalkonzept (KDK)

Für die Leopoldkaserne liegt derzeit keine detaillierte denkmalpflegerische Bewertung der Bausubstanz vor. Ebenfalls fehlt eine fachliche Analyse der funktionalen Zusammenhänge der ehemaligen Kaserne.

Es wird daher die Erarbeitung eines Kommunalen Denkmalkonzepts (KDK) empfohlen. Es dient der systematischen Analyse der Denkmalwerte in der Leopoldkaserne, der Formulierung von Maßnahmen zu ihrer Sicherung sowie der denkmalverträglichen Konversion der Liegenschaft. Zudem sollte ein Gestaltungsrahmen für bauliche Nachverdichtungen entwickelt werden, um sicherzustellen, dass sich die neue Bausubstanz adäquat in das Denkmalensemble der Kaserne einfügt. Ein KDK ist ein informelles Planungsinstrument des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, das den Schwerpunkt auf historisch geprägte Orte oder Ortsteile legt und im Regelfall in drei aufeinander aufgebauten Modulen erarbeitet wird:

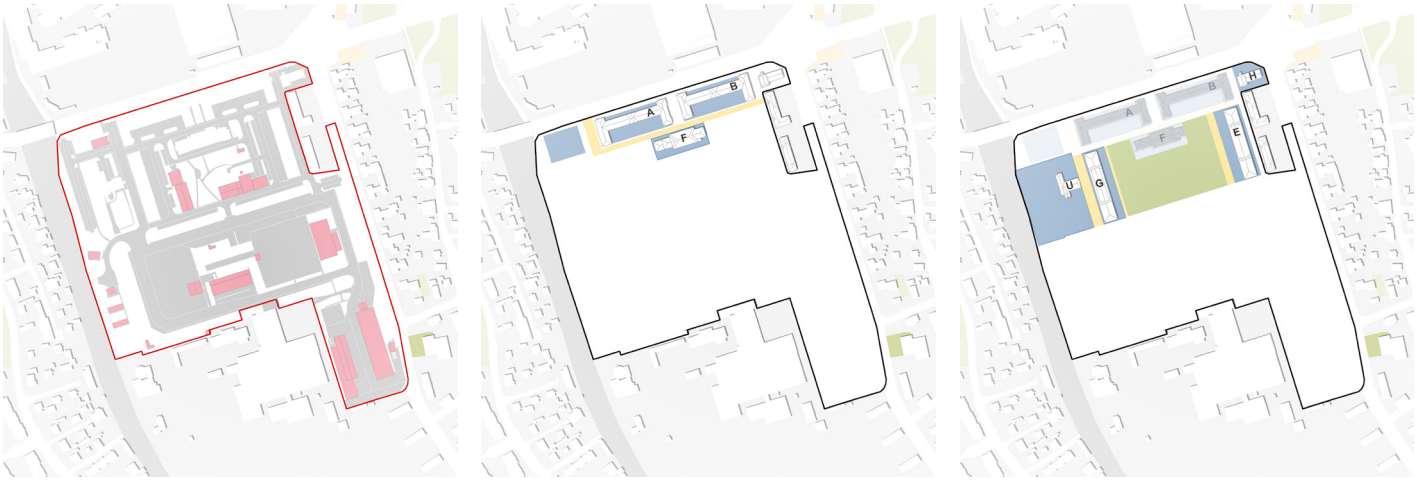
Das **Modul 1** umfasst die Erfassung und Dokumentation der Denkmalwerte durch eine Ortsbegehung und Literaturauswertung unter Einbeziehung grundlegender archivalischer Quellen. Neben der Einstufung der einzelnen baulichen Elemente, gilt es auch die städtebauliche Struktur mit Blick auf Historisch bedeutsame Platz-, Straßen- und Freiräume sowie der Blickbezüge zu bewerten.

Im **Modul 2** sollen Handlungsbedarfe aufgezeigt und in Handlungsempfehlungen sowie ein Maßnahmenkonzept zur Erhaltung und Weiterentwicklung der im Modul 1 erfassten denkmalpflegerischen Interessen überführt werden.

Im **Modul 3** können die definierten Maßnahmen im Rahmen eines Modellprojekts beispielgebend umgesetzt und gefördert werden.

Bauleitplanung

Die ehemalige Kaserne ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines nutzungsgemischten Stadtquartiers zu schaffen, bedarf es deshalb der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung, welche die vorab aufgezeigten Teilplanungen und Konzepte in ein schlüssiges Gesamtkonzept zusammenführt, stellt eine ausreichende Grundlage für die planerischen Festsetzungen in einem Bebauungsplan dar.



Phase 0 Rückbau- und Entsiegelung **Phase 1** **Phase 2**

7.8 Umsetzungsphase

Entwicklungsetappen

Die Entwicklungsetappen einer militärischen Brache mit umfassendem Gebäudebestand unterscheiden sich grundlegend von der Entwicklung eines unbebauten Areals. Die erhaltenswerte Bausubstanz ist bis zu ihrer schrittweisen Vermarktung und Revitalisierung zu sichern. Gleiches gilt für die schützenwerten Grünstrukturen, die dem späteren Quartier, ebenso wie die Bestandsbauten eine besondere Identität geben können. Gleichzeitig bringt eine militärische Liegenschaft einige Restriktionen wie Versiegelungsflächen und Altleitungen sowie Altlasten und Gebäudeschadstoffe mit sich, die aufwändig beseitigt werden müssen.

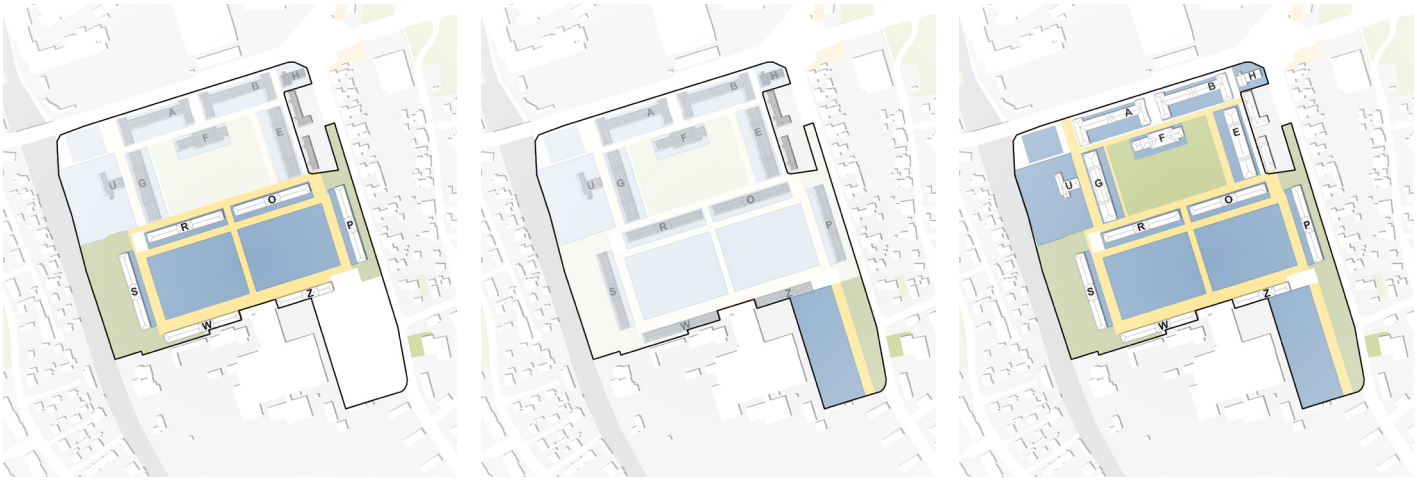
Darüber hinaus kann die Entwicklung einer innerstädtischen MIlitärbrache von rund 10 Hektar nur in Etappen erfolgen, die auf die Leistungsfähigkeit der Entwicklungsgesellschaft und die Vermarktbarkeit zugeschnitten sind.

Rückbau- und Entsiegelung (Phase 0)

In einer vorbereitenden „Phase 0“ gilt es zunächst eine Baufeldfreimachung umzusetzen. Dazu gehört die Entsiegelung der rund 5 Hektar Gesamtfläche umfassenden Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen aber auch der Rückbau der Kanal- und Sparteninfrastruktur soweit sie der städtebaulichen Planung widerspricht und eine Stillegung oder Verfüllung ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus wird empfohlen, ein zentrales Rückbaumanagement für die Gesamtliegenschaft extern zu vergeben. Eine übergeordnete Recyclingplanung, die Beprobung und Verwendung wiedereinbaufähiger Materialien vor Ort, die zentrale Planung von Haufwerken sowie eine geschickte Baustellen- und Abfuhrlogistik, können entscheidend zu einer Zeit- und Kostenersparnis beitragen.

Dies gilt gleichermaßen für den Rückbau der rund 10 störenden Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 10.000 m² soweit sie nicht für eine temporäre Zwischennutzung in Frage kommen. Weitere militärische Einbauten wie Zaunanlagen, Beleuchtungsmasten, Überdachungen und Fundamente sind



Phase 3 Phase 4 Phase 5

ebenfalls als umfangreiche Aufwandspositionen zu berücksichtigen. Aufgrund der militärischen Nutzung und den ersten gutachterlichen Erkenntnissen, ist mit Gebäudeschadstoffen zu rechnen, was eine dezidierte Rückbaupanung mit einer gebündelten Vergabe von Entkernungs- und Entsorgungsmaßnahmen voraussetzt, um möglichst zeit- und kostensparend vorgehen zu können.

Während der Rückbaumaßnahmen ist die erhaltenswerte, meist denkmalgeschützte Bausubstanz angemessen zu sichern. Auch der erhaltenswerte Grün- und Baumbestand, als wichtiges prägendes Element eines Stadtquartiers, sollte ausreichend vor Baustellenverkehr und Bodenverdichtung geschützt werden.

Realisierung von Entwicklungsabschnitten

Die bauliche Entwicklung der rund 10 Hektar umfassenden Fläche kann nur in Entwicklungsetappen umgesetzt werden. Auf Grundlage einer belastbaren Rahmenplanung sollten daher Baufelder herausgearbeitet werden, die mit spezifischen Planungsparametern belegt werden. So können Vermarkungsbausteine aus ein oder mehreren Baufeldern gebildet werden, die in Abhängigkeit von Marktlage, baulicher Umsetzbarkeit und Leistungsfähigkeit der Entwicklungsgesellschaft schrittweise ausgeschrieben werden. Die aufgezeigte Entwicklung in fünf Phasen beginnt im Norden an der Leopoldstraße mit der für den Gesamtprozess wichtigen Adressbildung des Quartiers. Da die gesamte Kaserne infrastrukturell neu erschlossen werden muss, bedarf es auch hier einer vorbereitenden Erschließung in Etappen, um den Investoren erschlossene und entwicklungsreife Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Bei einem Entwicklungszeitraum von 10-15 Jahren werden erste Quartiere bereits genutzt und etabliert sein, wenn in anderen Abschnitten noch rege Bautätigkeit vorherrscht. Zum Schutz der Standortqualität sollten die Entwicklungsetappen mit Blick auf Baustellenlogistik und Erschließung daher geschickt organisiert werden. Eine etappenweise Entwicklung erlaubt zudem die temporäre Zwischennutzung von Flächen und ggf. von Bestandsgebäuden.

7.9 Verwertungsmodell

Neben der Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB hat die Stadt Amberg die Ausarbeitung eines Verwertungsmodells beauftragt. Das Verwertungsmodell stellt das „strategische Drehbuch" der städtebaulichen Erneuerung dar und ergänzt die Inhalte des Rahmenplans. In Abhängigkeit von den inhaltlichen Aussagen des Rahmenplans – v.a. den geplanten Nutzungen – werden Empfehlungen zu verfahrensbezogenen Aspekten, zu Bauabschnitten und Fördermöglichkeiten formuliert.

Es gilt die Aussage: Form folgt Funktion. Das heißt, ändern sich – aus welchen Gründen auch immer - Inhalte des Rahmenplans, so bedürfen auch die zum Einsatz kommenden Instrumente und Verfahren der Prüfung, ob diese noch passgenau sind.

Mit der Zweckerklärung liegt eine planerische Vorstellung der Stadt Amberg zur zivilen Nachnutzung der ehemaligen Leopoldkaserne vor. Die Freiheitsgrade einer Weiterentwicklung und ggf. Optimierung der vorliegenden Planungen sind damit im Hinblick auf den so genannten „Besserungsschein" (siehe Kapitel 1) begrenzt, unseres Erachtens aber vorhanden.

Erfahrungen aus bisherigen und laufenden Konversionsmaßnahmen belegen, dass „die Weichen" für den Erfolg einer Konversionsmaßnahme sehr früh gestellt werden. Grundlegend sind tragfähige und umsetzungsfähige städtebauliche Konzepte. [74]

Die Städtebauförderung unterstützt die Standortgemeinden dabei, die städtebauliche Neuordnung über Sondergutachten, städtebauliche Planungen und Wettbewerbe weiter zu qualifizieren und eine reibungslose Umsetzung der Konversion im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren vorzubereiten. Der Stadt Amberg ist zu empfehlen, auf diese Instrumente und Unterstützung zurückzugreifen.

Auch wenn sich die Liegenschaften der ehemaligen Leopoldkaserne vollständig im Besitz der Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH befinden, werden in der Umsetzung der Planungen verschiedene Akteure zusammenwirken müssen:

1. **Die Stadt Amberg selbst bzw. die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH**, die ggf. einzelne Wohngebäude entwickeln und im Bestand halten. Zudem ist zu empfehlen, dass die Gemeinbedarfseinrichtungen (soziale und kulturelle Infrastruktur) sowie die Frei- und Haupterschließungsflächen im Besitz der Stadt bzw. der Entwicklungsgesellschaft bleiben.

2. **Strategische Kooperationspartner**, an die ggf. einzelne Baufelder direkt vergeben werden. Zu denken ist an Akteure wie bspw. die BImA, die OTH Amberg, das Studierendenwerk Oberfranken, öffentliche Behörden (Freistaat Bayern) oder die Stadtbau Amberg GmbH.

3. **Private Dritte**, die sich im Wettbewerb um einen Erwerb einzelner Baufelder bemühen, bspw. Projektentwickler, Wohnungsbaugesellschaften oder auch Baugenossenschaften und Baugruppen.

Im Zusammenspiel der unterschiedlichen Akteure und der einzelnen Entwicklungsflächen bestehen gegenseitige Abhängigkeiten und Wechselwirkungen, so dass eine schlüssige und umsetzungsfähige (d.h. auch wirtschaftlich darstellbare) Planung unabdingbar ist.

Auch in rechtlicher Hinsicht ist eine umsetzungsfähige Grundlagenplanung erforderlich:

Vor der Durchführung von Konzeptvergaben (Veräußerung von Teilbereichen der Liegenschaft) muss die **Vergabereife** der betreffenden Grundstücke hergestellt werden.

Durch eine Auslobung (bspw. Konzeptvergabe) wird bei den Bietern Aufwand für eine Bewerbung ausgelöst. Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass das ausgelobte Vorhaben nicht umsetzbar ist, könnte die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH ggf. entschädigungspflichtig werden.

Zu bestimmten Punkten (insbesondere Erschließung, Immissionen, Denkmalschutz) muss deshalb vor entsprechenden Auslobungen noch eine vertiefende Prüfung der Sachverhalte erfolgen.

Strategisch sinnvoll ist es, für die Konzeptvergabe(n) Gesamtpakete aus rentierlich zu entwickelnden Teilbereichen und weniger rentierlichen Entwicklungsabschnitten zu schnüren. Dies impliziert, dass nicht nur unbebaute Flächen, sondern auch zu integrierende Bestandsgebäude Teil der Vergabepakete werden. Insbesondere in der baulichen Umnutzung von Bestandsgebäuden sind. Unseres Erachtens muss jedoch geklärt werden, inwiefern weitere Voruntersuchungen (Statische, Gebäudeschadstoffe, Bauteilöffnungen, Vermessung, Grundrisskonzepte) durchgeführt werden müssen, bevor diese Gegenstand eines Vergabeverfahrens werden können oder ein Bebauungsplan Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung trifft.

Stockende oder gescheiterte Entwicklungen von Teilflächen würden die Konversion nicht nur insgesamt verzögern, sondern wären auch dem Image des Konversionsprojektes und des zu entwickelnden Quartiers abträglich.

„Städtebauliche Großprojekte wie die Konversion militärischer Liegenschaften erfordern über einen in der Regel langen Entwicklungszeitraum das zielgerichtete Zusammenwirken einer Vielzahl von Akteuren. Ein sorgfältig strukturierter Konversionsprozess mit klaren Zuständigkeiten und wechselseitiger Verlässlichkeit sowie einer hohen Transparenz hinsichtlich der Ziele, der Arbeitsschritte und der Finanzierung sind von enormer Wichtigkeit für das Gelingen der Konversion.“ [76]

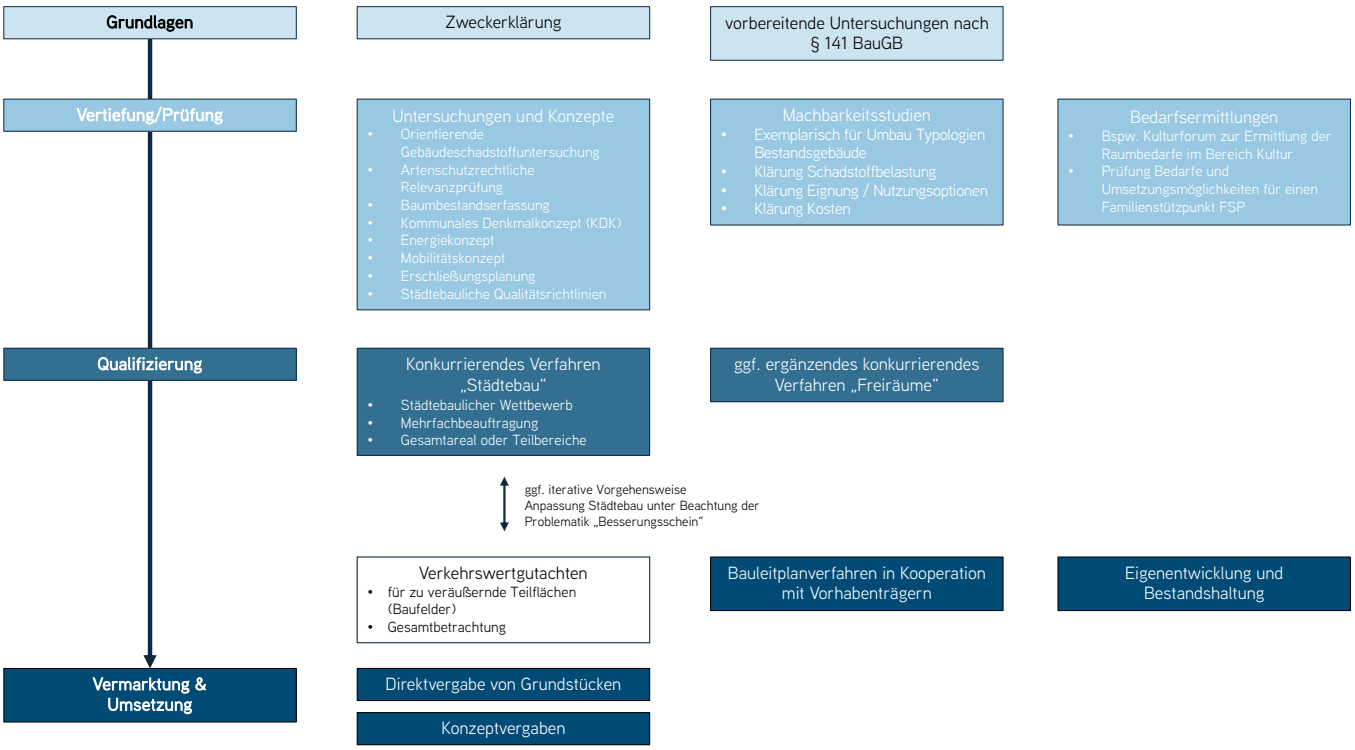
Freilich ist die Stadt Amberg an einer zügigen Entwicklung des Areals interessiert. Dennoch (oder gerade deshalb) ist zu empfehlen, dem Bauleitplanverfahren zunächst weitere vertiefende Studien und Planungen vorzuschalten und in einen qualifizierten Planungsprozess auf Basis der vorhandenen Grundlagen einzusteigen.

So wird angeregt, für das Gesamtareal oder Teilbereiche ein konkurrierendes Verfahren durchzuführen (städtebaulicher Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung). Ein konkurrierendes Verfahren dient dem Ringen um die beste Lösung für die Gebietsentwicklung und einem qualifizierten – auch öffentlichen – Dialog über Varianten.

In diesem Zusammenhang wird auf Maßnahme M.Ü. 2.3 des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Amberg verwiesen:

„Durchführung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen und/oder architektonischen (Realisierungs-)Wettbewerben für städtebauliche Entwicklungen zur Gewährleistung einer hohen Qualität der Entwürfe". [75]

Dieses Instrument erscheint der städtebaulichen Bedeutung der ehemaligen Leopoldkaserne als letzte größere militärische Konversionsfläche der Stadt Amberg angemessen. Eine Mehrfachbeauftragung oder ein kooperatives Verfahren gemäß § 3 Artikel 5 RPW würden beispielsweise ein iteratives und dialogorientiertes Verfahren ermöglichen.



7.10 Fördermöglichkeiten und -quellen

Aus der Vielzahl der vorhandenen Fördermöglichkeiten werden an dieser Stelle die wichtigsten und im Hinblick auf das angestrebte Neuordnungskonzept passendsten Programme kurz vorgestellt.

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm
Maßnahmen im Schwerpunkt „Flächen schonen" profitieren von einem erhöhten Fördersatz von grundsätzlich 80 Prozent. In diesem Schwerpunkt sind die Förderinitiativen „Innen statt Außen", „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen" und „Klima wandel(t) Innenstadt" sowie Maßnahmen zur Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen und der Militärkonversion zusammengefasst.

Für die Konversion der ehemaligen Leopoldkaserne und die dafür erforderliche Kooperation mit privaten Akteuren ist besonders interessant, dass die Mittel aus den Förderinitiativen „Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen" und „Klima wandel(t) Innenstadt" von der Stadt auch an private Dritte weitergeben werden können.

Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung
Der Leitgedanke des Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten" ist es, die Stadt- und Ortskerne bei der Bewältigung von demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen im Bereich der Stadterneuerung und Stadtentwicklung zu unterstützen.

Mit dem Programm wird dabei das Ziel verfolgt, Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind, zu lebenswerten Quartieren zu befördern.

Neben den durch Wachstum geschaffenen Aufgaben stehen Städte und Gemeinden auch vor Herausforderungen durch die Folgen des demografischen Wandels, wie beispielsweise die Abnahme und Überalterung der Bevölkerung. Daneben haben die Verlagerung und die Aufgabe von Produktionsstätten und Gewerbebetrieben, aber auch Umstrukturierungen insbesondere bei der Bundeswehr oder der Bahn oftmals Infrastrukturbrachen in großflächigem Umfang hinterlassen. Das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" unterstützt die Gemeinden, ihre Siedlungs- und Infrastruktur an geänderte Anforderungen anzupassen.

Denkmalpflege
Gefördert werden kann prinzipiell jede Bau- oder Instandsetzungs-, Restaurierungs- oder Erhaltungsmaßnahme, die mit dem Denkmal zusammenhängt und den üblichen Aufwand bei vergleichbaren, nicht denkmalgeschützten Objekten übersteigt.

Für besonders gefährdete Objekte, deren Instandsetzung dem Eigentümer nur schwer zuzumuten ist, kommt auch eine Förderung aus dem Entschädigungsfonds in Frage.

FAG/FAZR

Förderung kommunaler Hochbauten

Die wiederkehrenden finanziellen Belastungen der Kommunen werden im kommunalen Finanzausgleich durch pauschale Leistungen (wie Schlüsselzuweisungen, Investitionspauschalen) abgedeckt. Diese Pauschalen werden durch spezielle Projektförderungen ergänzt.

Förderfähig im Rahmen des Art. 10 BayFAG sind:

- öffentliche Schulen (Art. 3 Abs. 1 BayEUG) einschließlich schulischer Sportanlagen,
- Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder),
- sonstige öffentliche Einrichtungen (kommunale Theater und Konzertsaalbauten).

Förderfähig sind die zuweisungsfähigen Ausgaben für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie General- und Teilsanierungen.

Zur Weiterentwicklung der kommunalen Aufgabe der Förderung der Erziehung in der Familie unterstützt der Freistaat Bayern die Landkreise und kreisfreien Städte bei der Planung, Organisation und Vernetzung der örtlichen Angebote der Eltern- und Familienbildung sowie bei der Einrichtung von Familienstützpunkten als wohnortnahe Kontakt- und Anlaufstellen für Familien in ganz Bayern. Damit sollen die kinder- und familienbezogenen Rahmenbedingungen vor Ort strukturell und nachhaltig verbessert und ein breitenwirksames und bedarfsgerechtes Angebot für Familien sichergestellt werden.

EFRE

Das bayerische EFRE-Programm investiert in gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in ganz Bayern und setzt Akzente in den Bereichen Innovation, KMU-Unterstützung, Klima- und Umweltschutz und für Kommunen.

Die aktuelle Förderperiode erstreckt sich auf den Zeitraum 2021 bis 2027. Die Projektaufrufe sind bereits erfolgt bzw. abgelaufen, insofern ist zu prüfen, ob auf Mittel der aktuellen Förderperiode überhaupt noch zugegriffen werden kann. Eventuell kommt ein Zugriff erst auf eine mögliche folgende Förderperiode in Betracht.

Das Programm gliedert sich in zwei Förderbereiche:

- Innovation und Wettbewerbsfähigkeit
- Klima und Umweltschutz

Im Programm 2 wäre für die Konversion vor allem der Förderschwerpunkt Sanierung von Industriestandorten und kontaminierten Standorten interessant.

Kulturförderung des StMWK

Aus dem Kulturfonds, Bereich Kunst, können kulturelle Investitionen und Projekte nichtstaatlicher Träger gefördert werden, jedoch keine laufenden Betriebskosten. Für regelmäßig wiederkehrende Veranstaltungen ist eine Anschubfinanzierung möglich. Multifunktionale Veranstaltungssäle, Mehrzweckhallen, Stadthallen, Kulturzentren sowie der Erwerb und die Erschaffung von Kunstwerken sind

aus Mitteln des Kulturfonds nicht förderfähig. Die Förderung erfolgt in Form von Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen.

Die Vorhaben sollen grundsätzlich von überregionaler, zumindest aber von überörtlicher Bedeutung sein. Maßnahmen mit zuwendungsfähigen Gesamtkosten von weniger als 10.000 Euro können daher nicht gefördert werden.

Bayerisches Regionales Förderprogramm für die gewerbliche Wirtschaft (BRF)
Im Rahmen dieses ausschließlich aus Landesmitteln finanzierten Förderprogramms werden Investitionen von Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handwerk, Tourismus und sonstige Dienstleistungen unterstützt.

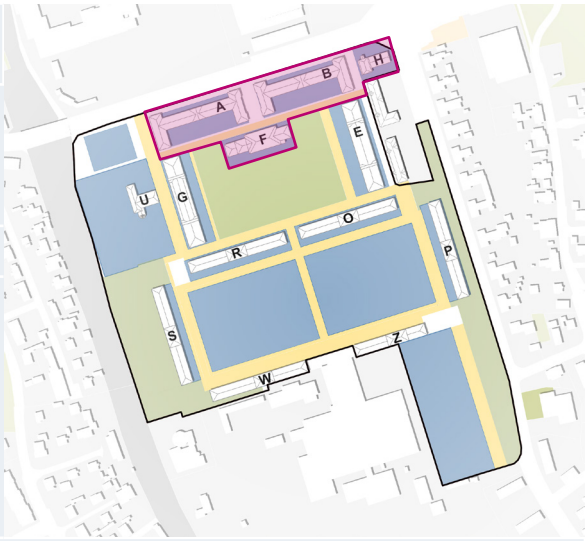
Gefördert werden einzelbetriebliche Investitionen in materielle und immaterielle Wirtschaftsgüter des Sachanlagevermögens. Die Fördermittel werden im ländlichen Raum und in wirtschaftlichen schwachen Gebieten (C-, D- und sonstige Fördergebiete) sowie in den bayerischen Tourismusgebieten eingesetzt.

Heimatstrategie - Behördenverlagerungen
Behördenverlagerungen sind ein zentrales Instrument aktiver Strukturpolitik. Sie schaffen sichere Arbeitsplätze, dienen der Wirtschaft als Vorbild und stärken die Infrastruktur des ländlichen Raumes.

Damit wird dem Verfassungsauftrag aus Artikel 3 Absatz 2 Satz 2 der Bayerischen Verfassung Rechnung getragen, in ganz Bayern, in Stadt und Land, gleichwertige Lebensverhältnisse und Arbeitsbedingungen zu fördern und zu sichern.

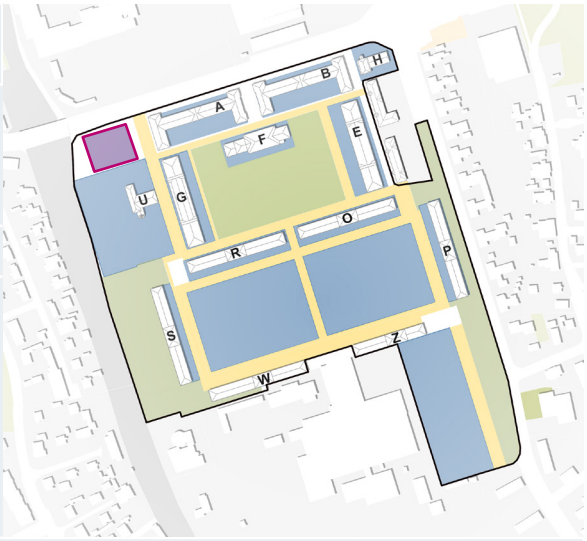
Immobilienangebote zur Unterbringung neuer Behörden bzw. Behördenteile sind an die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) als Dienstleister in Unterbringungsfragen für alle staatlichen Stellen zu richten.

Verwertungsbaustein 1 (VWB 1)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	A
Häuser/Gebäude	Haus A und B, Haus F, ggf. Haus H
Nutzungsoptionen	Bildung (OTH Amberg), behördliche Nutzung, Wohnen



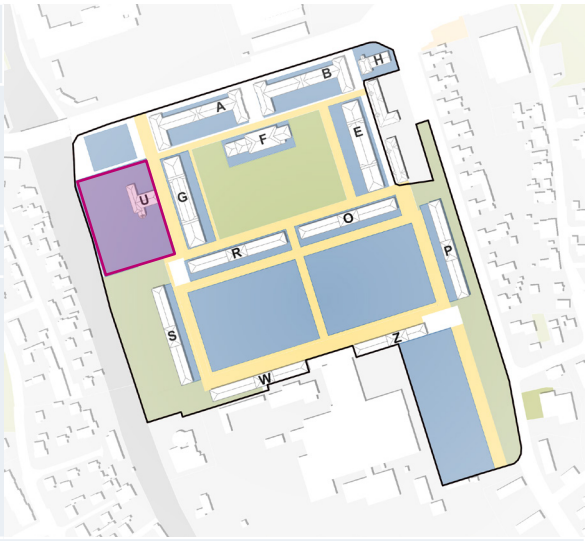
Vergabe	Direktvergabe an Kooperationspartner
Beschreibung	Die Häuser A und B als repräsentative Bauten erscheinen für eine Nachnutzung als Campus oder Behördenstandort prädestiniert. Sowohl im Regionalplan Oberpfalz-Nord als auch im ISEK werden die Ziele „Stärkung und Ausbau OTH Amberg“ sowie der Behördenverlagerung mehrfach formuliert. Insbesondere regional bedeutsame und identitätsstiftende Gebäude sollen so einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Die Nutzung der Gebäude A und B durch die OTH Amberg oder eine Behörde würden zur Adressbildung des Quartiers einen wichtigen Beitrag leisten und den Nutzungsmix sinnvoll ausdifferenzieren. Im Hinblick auf die Sozialstrukturen in den benachbarten Stadtbezirken 3 und 4 ist eine stabile Ankernutzung als Ergänzung zu einem geförderten Wohnungsbau empfehlenswert. Das Gebäude F bietet sich für eine zivile Nachnutzung als Mensa an, ggf. kann auch Haus H in die Nutzungen integriert werden.
Fördermöglichkeiten	Städtebauförderung, Denkmalpflege, BRF, Behördenverlagerung/Heimatstrategie

Verwertungsbaustein 2 (VWB 2)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	A
Häuser/Gebäude	Neubau Parkdeck
Nutzungsoptionen	Parkdeck



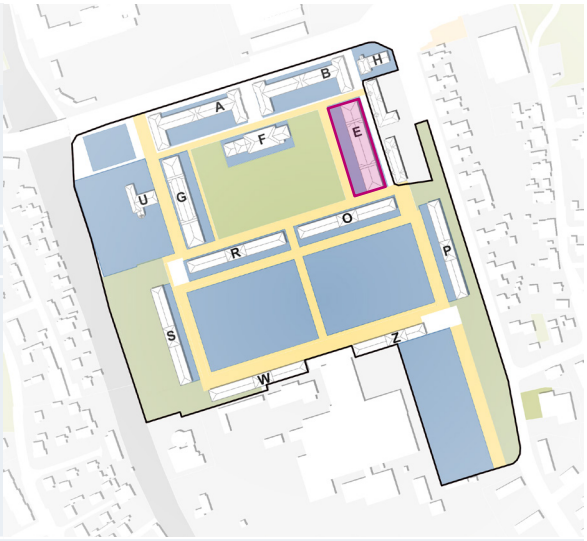
Vergabe	Entwicklung durch Stadt und Bestandshaltung oder Direktvergabe an Kooperationspartner in Verbindung mit VWB 1
Beschreibung	Errichtung eines mehrgeschossigen Parkdecks zur Erschließung des nördlichen Konversionsareals. Stellung des Baukörpers sollte im Hinblick auf die Betonung des Hauses A als Quartiersauftakt überprüft werden. Gegebenenfalls Orientierung an den Baulinien des historischen Bestandsgebäudes. (ISEK M.V.3.7 [77])
Fördermöglichkeiten	ggf. Förderung in Zusammenhang mit den Maßnahmen aus VWB 1

Verwertungsbaustein 3 (VWB 3)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	A
Häuser/Gebäude	Haus U
Nutzungsoptionen	Gastronomie, Stadtteilzentrum, Haus der Vereine, Tagungszentrum, Veranstaltungen und Informationen



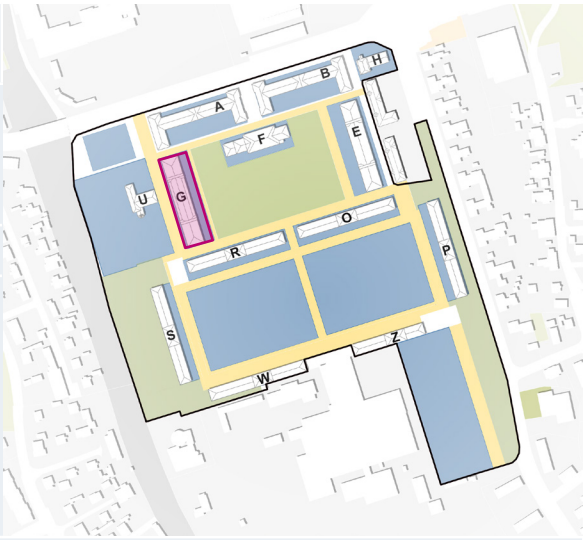
Vergabe	Entwicklung durch Stadt und Bestandshaltung oder Direktvergabe an Kooperationspartner.
Beschreibung	Aufgrund der im ISEK und einer Sozialraumanalyse ermittelten hohen Bedarfe im Bereich Jugendarbeit und Bildung in den Bezirken 3 und 4, sollte die Möglichkeit zur Errichtung eines Familienstützpunktes geprüft werden. (ISEK M.S.5.1 und M.S.5.4 [78])
Fördermöglichkeiten	FAG/FAZR, Förderprogramm zur strukturellen Weiterentwicklung kommunaler Familienbildung und Einrichtung von Familienstützpunkten (Zentrum Bayern, Familie und Soziales), ggf. Städtebauförderung

Verwertungsbaustein 4 (VWB 4)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	A
Häuser/Gebäude	Haus E
Nutzungsoptionen	Kulturzentrum, Dienstleistungen und Büros



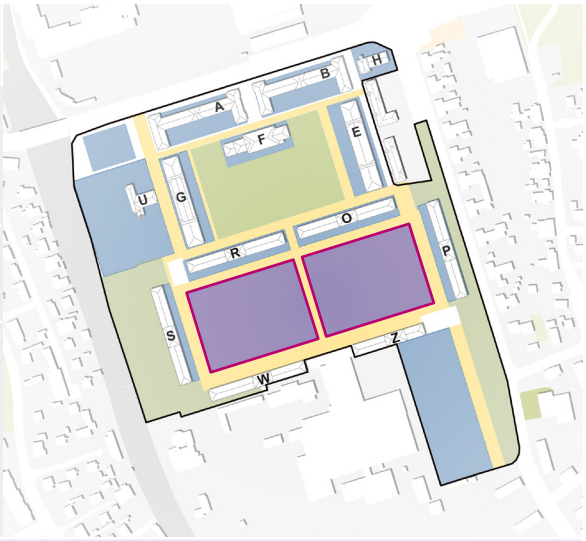
Vergabe	Entwicklung durch Stadt und Bestandshaltung ggf. Vergabe an Kooperationspartner (OTH Amberg, Digitale Gründerinitiative Oberpfalz, Unternehmen).
Beschreibung	Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen zur weiteren Entscheidungsfindung die baulichen Möglichkeiten für Nachnutzungsoptionen vertiefend geprüft werden. Aus heutiger Sicht sind eine Nutzung als Gemeinbedarfseinrichtung (Kulturzentrum (ISEK M.S.2.4 [79]) oder für eine Büro-/Dienstleistungsnutzung in Verbindung mit einem Gründerzentrum und Co-Working-Spaces (ISEK M.Q.1.4 [80]) vorstellbar, ggf. in Kombination mit einer Wohnnutzung.
Fördermöglichkeiten	• Städtebauförderung Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen (in Verbindung mit Wohnnutzung) • Kulturförderung

Verwertungsbaustein 5 (VWB 5)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	A
Häuser/Gebäude	Haus G
Nutzungsoptionen	BImA



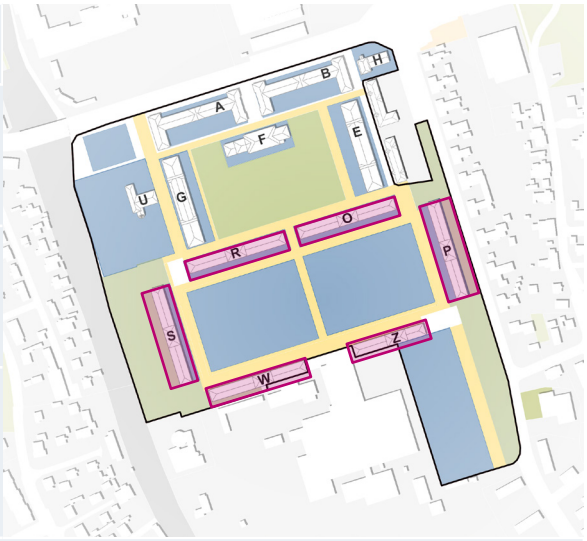
Vergabe	Bestandshaltung durch BImA
Beschreibung	Im Rahmen der Kaufverhandlungen hat sich die BImA das Gebäude zur Eigennutzung gesichert.
Fördermöglichkeiten	• Denkmalpflege

Verwertungsbaustein 6 (VWB 6)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	A und B
Häuser/Gebäude	Neubauten für geförderten Wohnungsbau
Nutzungsoptionen	Wohnen



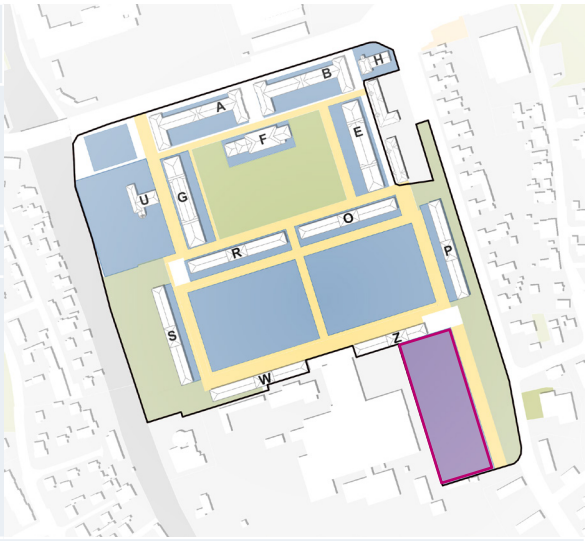
Vergabe	Bestandshaltung durch Stadt Amberg, Direktvergabe an Kooperationspartner oder Konzeptvergabe
Beschreibung	
Fördermöglichkeiten	KommWFP, EOF

Verwertungsbaustein 7 (VWB 7)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	B
Häuser/Gebäude	Häuser Q und R, Gebäude P und S, Gebäude W und Z, Neu-/Ergänzungsbebauung Wohnen
Nutzungsoptionen	Wohnen und ergänzende Nutzungen, Storages / Lager / Abstellräume, Depot, ggf. Kleingewerbe



Vergabe	Konzeptvergabe
Beschreibung	Die realistischen Nutzungs- und Umbauoptionen der flankierenden Bestandsgebäude Q, R, P, S, W und Z sollten vorab in exemplarischen Machbarkeitsstudien geprüft werden, um auch Kostentransparenz für private Bieter herstellen zu können. In einem vorbereitenden städtebaulichen Wettbewerb oder einer Mehrfachbeauftragung sollten Varianten der Neubebauung inkl. Erschließung des ehemaligen Exerzierplatzes geprüft werden. Eine Mehrfachbeauftragung eröffnet die Möglichkeit eines iterativen Verfahrens in Kombination mit einer Verkehrswertbetrachtung, in wie weit sich verschiedene Konzepte und Dichtewerte auf den Verkehrswert auswirken. Eine Mehrfachbeauftragung eröffnet zudem die Möglichkeit eines interaktiven Dialogs mit der Denkmalbehörde. Mit den Machbarkeitsstudien und der städtebaulichen Rahmenplanung für die Neubebauung wären die Grundlagen für eine Auslobung der Liegenschaften als Gesamtpaket oder ggf. in zwei Teilabschnitten geschaffen (keine Überfrachtung der Konzeptvergabe und keine versteckte Beschaffung von Planungsleistungen).
Fördermöglichkeiten	• Städtebauförderung Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen (für Nachnutzung der Nebengebäude), ggf. Kulturförderung; BRF, Denkmalpflege • EOF für Neu-/Ersatzbebauung

Verwertungsbaustein 8 (VWB 8)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	C
Häuser/Gebäude	Häuser M und N
Nutzungsoptionen	Gewerbliche Nach-/Zwischennutzung, Ersatzneubauten für Wohnen und/oder Parkdeck



Vergabe	Konzeptvergabe bei Ersatzneubebauung (Option bei gewerblicher Nach- und Zwischennutzung: Bestandshaltung durch Stadt Amberg oder Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH)
Beschreibung	Sofern auf eine Ersatzneubebauung durch Wohngebäude im Entwicklungsbereich A verzichtet würde, bestünde ggf. Spielraum zur Errichtung von Wohngebäuden im Entwicklungsbereich C. Städtebaulich erscheint eine Wohnnutzung im Kontext der Gerresheimer Straße und dem benachbarten Stadtteil Bergheim sinnvoll. Hier bedarf es der Untersuchung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit im Rahmen der Bauleitplanung. Als Ergänzung zum Neubau eines Parkdecks im Norden des Konversionsareals ist auch die Errichtung eines Parkdecks, welches auch der Erschließung des Entwicklungsbereichs B dient, vorstellbar (ISEK M.V.3.7 [81]). Eine vertiefende städtebauliche Feinuntersuchung oder Mehrfachbeauftragung ist sinnvoll. Bei einer Wohnnutzung kommt eine Vergabe im Konzeptverfahren in Betracht. Sofern nur Teilbereiche für eine Wohnnutzung in Betracht kommen, könnte auch eine Direktvergabe an Kooperationspartner eine Option sein (Stadtbau Amberg, Studierendenwerk Oberfranken o.ä.). Die gewerbliche Nachnutzung ist eine Option. Zu prüfen wären die konkreten Bedarfe. Eine gewerbliche Nachnutzung könnte auch als Zwischennutzung verstanden werden, um eine höherwertige Nutzung des Areals zu einem späteren Zeitpunkt anzustreben.
Fördermöglichkeiten	• Wohnen: KommWFP, EOF • BRF

Verwertungsbaustein 9 (VWB 9)	
Entwicklungsbereich gem. Zweckerklärung	A, B und C
Häuser/Gebäude	-
Nutzungsoptionen	Grün- und Freiflächen, Erschließungsstraßen und öffentliche Räume



Vergabe	Bestandshaltung der wesentlichen Grün- und Freiräume sowie Erschließungsflächen durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH
Beschreibung	Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Gestaltung der Grün- und Freiräume sowie Erschließungsanlagen im Gesamtareal. Fokus: Beseitigung der unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Grün- und Freiräumen im Planungsbezirk 4, klimagerechte Stadtentwicklung und Entsiegelung
Fördermöglichkeiten	Städtebauförderung (Klima wandel(t) Innenstadt)

7.11 Exkurs: Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe ist eine besondere Form der kommunalen Grundstücksvergabe. Die Vergabe erfolgt in einem wettbewerblichen Verfahren, aber nicht nach dem höchsten Preis. Entscheidendes Vergabekriterium wird die Konzeptqualität (bspw. städtebauliche, architektonische, soziale oder ökologische Kriterien). [82]

Vorteile des Konzeptverfahrens:

- Qualität der Konzepte wird Teil der Vergabeentscheidung
- strukturierte, transparente und gerechte Auswahl der Grundstückserwerber
- Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten und Auswahl des besten bzw. passendsten Bebauungskonzeptes
- Einbeziehung der späteren Projektträger in den Planungsprozess und Absicherung einer wirtschaftlich darstellbaren Entwicklung der Liegenschaften

Die Konzeptvergabe ist gerade in Zeiten knapper werdender Grundstücksflächen ein wichtiges Steuerungsinstrument für Städte und Gemeinden. Sie ergänzt die klassischen Instrumente des Städtebaurechts – die Bauleitplanung und den städtebaulichen Vertrag. [83]

Grundsätzlich zu unterscheiden sind im Rahmen der Konzeptvergabe die Bestpreisvergabe (Höhe des Kaufpreises fließt in die Bewertung ein) und die Festpreisvergabe (Kaufpreis wird zuvor auf Basis eines Verkehrswertgutachtens festgelegt).

Empfehlung zur Konzeptvergabe: Festpreisvergabe

Kaufpreisangebote, die über dem ermittelten Verkehrswert liegen, würden das Verkehrswertgutachten quasi ersetzen. Der Marktwert wird dem Verkehrswert gleichgestellt. Eine Vergabe an einen Bieter, der weniger als diesen (neuen) Verkehrswert bietet, ist rechtlich problematisch und könnte im Klagefall zur Unwirksamkeit der Konzeptvergabe führen. [84]

Zudem verhielte sich eine Bestpreisvergabe kontraproduktiv zu der zuvor beschriebenen iterativen Vorgehensweise zur städtebaulichen Optimierung der Planungen, ohne den Verkehrswert der Liegenschaften über den mit der BImA vereinbarten Kaufpreis zu heben.

Bei der Durchführung von Konzeptvergaben sind rechtliche Vorgaben zu beachten. Der Verkauf von Grundstücken ist grundsätzlich ein Veräußerungs- und kein Beschaffungsvorgang. Die Grenze zum Beschaffungsvorgang ist dabei in der Praxis oftmals fließend, da Konzeptvergaben nicht selten „überfrachtet" werden. Zu beachten ist, dass sich die öffentliche Hand über die Konzeptvergabe keine Planungsleistungen „beschaffen" darf. Das heißt, die Anforderungen (Komplexität, Detailschärfe etc.) an die von den Bietern einzureichenden Planungen dürfen nicht zu hoch gesteckt werden.

Dies impliziert insbesondere vor dem Hintergrund der gestellten komplexen Aufgaben, dass vor der Durchführung der Konzeptvergabe weitere Vorbereitungen (Gutachten, Machbarkeitsstudien etc.) seitens der Stadt Amberg bzw. der Stadtentwicklungsgesellschaft Amberg mbH zu treffen sind und nicht den Bietern abverlangt werden dürfen.

Vor der Durchführung einer Konzeptvergabe ist die Durchführung einer vorgeschalteten Markterkundung oder eines Interessenbekundungsverfahrens zu empfehlen. Auf diese Weise können die Interessenlage und Vorstellungen bzw. Anforderungen möglicher Bieter ermittelt und in der Ausgestaltung der Konzeptvergabe berücksichtigt werden.

Für den Entwicklungsbereich B bietet sich evtl. das zweigestufte Verfahren der Anker- und Anliegervergabe an.

In der ersten Stufe wird in einem wettbewerblichen Verfahren der Ankerprojektträger ermittelt. Der Ankerprojektträger errichtet neben den eigenen Hochbauten auch die dem gesamten Baufeld dienenden Gemeinschafts- und Erschließungsanlagen. In Abstimmung mit der Kommune wird eine Ankerkonzeption erarbeitet, die alle planerischen, baulichen, wirtschaftlichen und juristischen Themen aufgreift und behandelt.

Auf einer zweiten Stufe wird – ebenfalls in einem wettbewerblichen Verfahren – der zweite Teilabschnitt an einen oder mehrere „Anlieger“ vergeben. Die Ankerkonzeption wird dabei als Grundlage für die Bewerbungen der zweiten Phase bekannt gegeben. Zudem werden vertragliche Vereinbarungen dahingehend getroffen, dass die Anlieger bspw. benötigte Stellplätze in einer Tiefgarage oder einem Parkdeck vom Ankerprojektträger zu erwerben sind. [85] Varianten des Verfahrens sind denkbar. Beispielsweise können die Flächen des zweiten Teilabschnitts auch kleinteiliger vergeben werden, an einzelne Bauwerber oder auch Genossenschaften und Baugruppen.

Grundlage der Konzeptvergabe ist die Ermittlung des Verkehrswertes der zu vergebenden Liegenschaften unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung. [86]

8 Anmerkungen

1 Auf Initiative der BImA hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 21. März 2012 den Beschluss zur „Erstzugriffsoption“ gefasst. Mit der Einräumung des Erstzugriffs für Gebietskörperschaften (Kommunen/kommunale Unternehmen) will die BImA insbesondere den von der Konversion unmittelbar betroffenen Kommunen einen Anreiz zum Erwerb der Konversionsgrundstücke zum gutachtlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren anbieten (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 2024, o.S.)

2 Arbeitsgruppen Haushalt der Fraktionen CDU/CSU und FDP (2012), S. 1ff.

3 Amtsblatt Nr. C 209 vom 10. Juli 1997, S. 0003 - 0005

4 LB ImmoWert (2022), S. 26

5 LB ImmoWert (2022), S. 4

6 Referat für Stadtentwicklung und Bauen/Stadtplanungsamt Amberg (2022), o.S.

7 Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (2002/2022), o.S.

8 Damit entspricht die Vorausberechnung des LfStat vom Februar 2024 weitgehend der für die Gesamtfortschreibung des FNP angenommenen Bevölkerungsentwicklung. Darin wird für das Jahr 2039 eine Einwohnerzahl von rund 41.500 Einwohnern angenommen (Stadt Amberg (2022a), S. 5)

9 Stadt Amberg (2022a), S. 7

10 Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2024)

11 Prognos AG Berlin (2022): Zukunftsatlas. (https://www.prognos.com/de/zukunftsatlas, Abruf am 21. Oktober 2024)

12 Prognos AG (2022): Zukunftsatlas. (https://www.prognos.com/de/zukunftsatlas, Abruf am 21. Oktober 2024)

13 Rechtswirksam zum 06. Oktober 2023; redaktioneller Stand 24. Januar 2024

14 Stadt Amberg (2023), o.S.

15 Stadtentwicklungsamt Amberg (2010): Kleinräumige Gliederung für die Stadt Amberg
16 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 146
17 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 146
18 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 43ff. Die Aussagen basieren auf einer Sozialraumanalyse vom September 2010. Trotz der veralteten Datenbasis wird davon ausgegangen, dass die Aussagen strukturell noch zutreffend sind.
19 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 207 - 254
20 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 236
21 Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2024), o.S.
22 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (o.J.b), o.S.
23 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2023), S. 43ff.
24 In dem Erläuterungsbericht zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg in der Fassung vom 19. Januar 2022 wird für den Zeitraum 2018 bis 2039 von einem Wohnraumbedarf im Umfang von 1.704 WE ausgegangen.
25 Hier definiert als „mindestens eine andere als eine deutsche Staatsangehörigkeit vorhanden“
26 Anteil der Unter-17-Jährige an den 18- bis 64-Jährigen
27 Anteil der 65-Jährigen und älter an den 18- bis 64-Jährigen
28 Gemäß Vorausberechnung des LfStat (Abruf am 11. Juli 2024) im Zeitraum 2022 bis 2024 - 934 Einwohner
29 Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (1929), o.S.
30 Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (1939), o.S.
31 Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (1967), o.S.
32 Militärgeschichtliche Sammlung (2014), S. 14
33 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) (o.J.), o.S.
34 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) (o.J.): Denkmalliste. (https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=bau&koid=152197, Abruf am 28. April 2025)
35 Militärgeschichtliche Sammlung (2014), S. 22
36 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 29
37 Stadt Amberg (2022b), o.S.
38 Stadt Amberg (2024), o.S.
39 LB ImmoWert (2022), o.S.

40 LB ImmoWert (2022), o.S.
41 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (o.J.a), o.S.
42 Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr (2010), S. 6f.
43 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2013c), S. 6f.
44 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2013b), S. 8f.
45 Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr (2010), Anlage 2.2
46 Oberfinanzdirektion Niedersachsen (2014), o.S.
47 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 172
48 Mobilitätswerk GmbH (2014), S. 70 - 75
49 GEOVISTA (2022a), o.S.
50 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 117
51 Mobilitätswerk GmbH (2014), S. 9
52 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN) (2023), S. 15
53 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 126
54 Mobilitätswerk GmbH (2021), S. 36
55 Büro StadtVerkehr (2022), S. 18
56 Mobilitätswerk GmbH (2014), S. 37
57 GEOVISTA (2022b), o.S.
58 Mobilitätswerk GmbH (2014), S. 9
59 Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN) (2023), S. 15
60 GEOVISTA (2022b), o.S.
61 PGV-Alrutz GbR (2017), S. 24
62 GEOVISTA (2022a), o.S.
63 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 127
64 Mathony (2014), S. 66ff.
65 vgl. VGH Kassel; EZBK Krautzberger; zitiert nach Spannowsky/Uechtritz (2018), S. 1445
66 Spannowsky/Uechtritz (2018), S. 1445
67 Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014), S. 23
68 Rixner/Biedermann/Charlier (2022), S. 1063
69 Spannowsky/Uechtritz (2018), S. 1446
70 vgl. Spannowsky/Uechtritz (2018), S. 1755ff.

71 Stadt Amberg (2022b), Anhang
72 Stadtwerke Bamberg GmbH (o.J.), o.S.
73 Stadtwerke Bamberg GmbH (o.J.), o.S.
74 Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014), S. 6
75 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 209
76 Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014), S. 12
77 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 254
78 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 216
79 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 215
80 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 236
81 DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020), S. 254
82 Wurster/Weiß/Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft MBB (2020), o.S.
83 Weiß (2019), o.S.
84 Vergleiche: Urteil des Obersten Gerichtshofes der Republik Österreich 4 Ob 154/09i; bestätigt durch EuGH (Zweite Kammer), Urt. V. 24.10.2013 – C-214/12 P, C-215/12 P, C-223/12 P (Land Burgenland u.a.). Amtsblatt der Europäischen Union (2008) L 239/32.
85 Weiß (2019), S. 266
86 Die im Gutachten der LB ImmoWert 2022 ausgewiesenen Verkehrswerte für einzelne Baufelder sind Teil einer Mischkalkulation zur Ermittlung des Verkehrswertes für die Gesamtentwicklungsmaßnahme. Sie sind nicht als tatsächlich einzeln zu erzielende Verkehrswerte zu verstehen (LB ImmoWert 2022, S. 4)
87 Stadt Amberg (2022b), S. 12
88 LB ImmoWert (2022), S. 39f.
89 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG. (2024), S. 154
90 Militärgeschichtliche Lehrsammlung (2014), S. 22
91 Stadt Amberg (2022b), S. 12
92 LB ImmoWert (2022), S. 39f.
93 Militärgeschichtliche Lehrsammlung (2014), S. 22
94 LB ImmoWert (2022), S. 41
95 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 161
96 Stadt Amberg (2022b), S. 15

97 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 157
98 Stadt Amberg (2022b), S. 16
99 LB ImmoWert (2022), S. 41
100 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 162
101 Stadt Amberg (2022b), S. 15
102 LB ImmoWert (2022), S. 71
103 Stadt Amberg (2022b), S. 15
104 Stadt Amberg (2022b), S. 18
105 Stadt Amberg (2022b), S. 18
106 Stadt Amberg (2022b), S. 11
107 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 158f.
108 Stadt Amberg (2022b), S. 11
109 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 160
110 Militärgeschichtliche Lehrsammlung (2014), S. 11
111 Stadt Amberg (2022b), S. 24
112 Stadt Amberg (2022b), S. 19
113 LB ImmoWert (2022), S. 42
114 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 164
115 Stadt Amberg (2022b), S. 20
116 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 29
117 Stadt Amberg (2022b), S. 19
118 LB ImmoWert (2022), S. 42
119 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 29
120 Stadt Amberg (2022b), S. 21
121 LB ImmoWert (2022), S. 43
122 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 163
123 Stadt Amberg (2022b), S. 14
124 Stadt Amberg (2022b), S. 23
125 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 29
126 Stadt Amberg (2022b), S. 23
127 PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024), S. 29
128 Stadt Amberg (2022b), S. 13

Sofern nicht anders angegeben, wurden alle Abbildung, Fotos, Diagramme oder Pläne durch die Büros Salm & Stegen PartG, Kathrin Hess und dwplanung erstellt.

Die Geobasisdaten wurden durch das Bayerische Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, www.ldbv.bayern.de, zur Verfügung gestellt. Weitere Kartengrundlagen und Orthofotos wurden von der Stadt Amberg und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, bereit gestellt.

9 Literaturverzeichnis

Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr (2010): Kontaminationsflächenerfassung KVF Leopold-Kaserne Amberg (Phase I).

Arbeitsgruppen Haushalt der Fraktionen CDU/CSU und FDP (2012): Beschluss des Haushaltsausschusses zu TOP 18, Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Ausschussdrucksache 17(8)4356). (https://cdn0.scrvt.com/1f9e599af5d26bd9a064fd3c6c6d6d3b/257fef60775aefa8/d1c10984d980/257fef60775aefa8-dd5414ef8b31-HHA-Beschluss_120321.pdf, letzter Aufruf 09. Juli 2024).

Architektur-Werk-Stadt (2001): Städtebauliche Voruntersuchung Stadt Amberg - Stadtteil Bergsteig.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) (o.J.): Leopoldkaserne Amberg.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (o.J.a): Digitale Geologisches Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25). (https://www.lfu.bayern.de/geologie/geo_karten_schriften/dgk25_uab/index.htm, letzter Aufruf 13. November 2024).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (o.J.b): Flächenmanagement-Datenbank: praktische Hilfe für Kommunen. (https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm, letzter Aufruf 11. Juli 2024).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2023): Flächenmanagement-Datenbank 4.2.2: Hilfe und Anwendungshinweise.

Bayerisches Landesamt für Statistik (LfStat) (2024): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2024. Demographisches Profil für die Kreisstadt Amberg.

Büro Dr. H. M. Schober (2010): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Stadt Amberg.

Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH&Co. KG (2022): Haushaltsbefragung zur Mobilität in Amberg 2022. Ergebnisbericht für die Stadt Amberg.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) (2024): Erstzugriff und Verbilligung. (https://www.bundesimmobilien.de/erstzugriff-und-verbilligung-dfbcbdbd3c606579, letzter Aufruf 07. November 2024).

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH (2020): Stadt Amberg. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.

GEOVISTA (2022a): Gesamtbelastung Kfz am Knotenpunkt 23 - Leopoldstr. / Barbarastr. 22.09.2022 00:00 - 24:00.

GEOVISTA (2022b): Gesamtbelastung Radfahrer am Knotenpunkt 23 - Leopoldstr. / Barbarastr. 22.09.2022 00:00 - 24:00.

GEOVISTA (2022c): Gesamtbelastung SV am Knotenpunkt 23 - Leopoldstr. / Barbarastr. 22.09.2022 00:00 - 24:00.

GIBS Geologen + Ingenieure GmbH & Co. KG (2017): Orientierende Untersuchungen militärische Altlasten Landkreise SAD und AS - Errichtung Grundwassermessstelle Leopoldkaserne Amberg (Phase IIb).

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (1929): Amberg 6537. Topographische Karte 1:25.000.

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (1939): Amberg 6537. Topographische Karte 1:25.000.

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (1967): Amberg 6537. Topographische Karte 1:25.000.

LB ImmoWert (2022): Entwurf Verkehrswertgutachten (gemäß § 194 BauGB). Konversionsfläche Leopoldkaserne. In Bearbeitung.

Mathony, K. H. (2014): Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag: Handbuch für die kommunale Praxis. 2. Auflage. Bonn: Vhw-Verlag Dienstleistung.

Militärgeschichtliche Lehrsammlung (2014): Ein Jahrhundert Leopold-Kaserne 1914-2014.

Mobilitätswerk GmbH (2021): Intermodales Verkehrskonzept für den Landkreis Amberg-Sulzbach und die kreisfreie Stadt Amberg.

Oberfinanzdirektion Niedersachsen (2014): BwDLZ Amberg, Leopold-Kaserne, Amberg. Darstellung der Kriegseinwirkungen und der kampfmittel- und kontaminationsverdächtigen Flächen.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2014): Städtebauförderung in Bayern – Militärkonversion.

PGV-Alrutz GbR (2017): Stadt Amberg. Radverkehrskonzept 2017.

Plan4Better GmbH (2024): Erreichbarkeitsanalysen zum geplanten Radwegprojekt „Höchste Eisenbahn“ in Amberg.

PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2012): Orientierende Altlastenuntersuchung gem. BBodSchG (Phase IIa).

PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2013a): Eingrenzende Bodenuntersuchung gem. BBodSchG Bereich KVF 12 (Phase IIb).

PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2013b): Abschlussbericht KVF 12 (Phase IIIb).

PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2013c): Abschlussbericht KVF 9.2 (Phase IIIb).

PROTECT Umweltschutz GmbH & Co. KG (2024): Orientierende Schadstofferhebung - Gebäudeschadstoffbericht.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen und Stadtplanungsamt Amberg (2022): Konversion Leopoldkaserne - Übersichtsplan Grobkonzept.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (2002/2022): Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).(https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/rpl6-gesamtlesefassung_einschl._29.%C3%84nderung.pdf, letzter Aufruf 07. November 2024).

Rixner, F.; Biedermann, R. und J. Charlier (2022): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 4. aktualisierte Auflage. München: Verlag C.H. Beck.

Ruthrof, J. (2013): Alltag und Probleme einer Garnisionsstadt im Königreich Bayern 1806 - 1870. Darfgestellt am Beispiel von Amverg in der Oberpfalz. Teilband I - Textband.

Spannowsky, W. und M. Uechtritz (2018): BauGB (Baugesetzbuch). Kommentar. München: Verlag C.H. Beck.

Stadt Amberg (2022a): Erläuterungsbericht zur Gesamtforschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg in der Fassung vom 19.01.2022. (https://www.amberg.de/buergerinfo/getfile.asp?id=110849&type=do, letzter Aufruf 21. Oktober 2024).

Stadt Amberg (2022b): Zweckerklärung. Entwicklungskonzept Konversion Leopoldkaserne Amberg.

Stadt Amberg (2023): Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg.

Stadt Amberg (2024): Kostenschätzung nach KG 1.Ebene - Leopoldkaserne.

Stadtwerke Bamberg GmbH (o.J.): Lagarde-Gelände: Die Zukunft der Wärmeversorgung. (https://www.stadtwerke-bamberg.de/lagarde/lagarde-waermekonzept, letzter Aufruf 13. Novermber 2024).

Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN) (2023): Nahverkehrsplan für den Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS). Endbericht.

Weiß, H. (2019): Die Konzeptvergabe von Grundstücken als städtebauliches Gestaltungsinstrument zur Schaffung von Wohnraum. In: Brandl, U.; Dirnberger, F.; Miosga, M. und M. Simon (Hrsg.): Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle. Heidelberg: rehm Verlag.

Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft MBB (2020): Konzeptvergabe von Grundstücken für bezahlbares Wohnen – Juristische Fragestellungen rund um die Konzeptvergabe (ISW-Online-Seminar am 8. Juli 2020 – unveröffentlichtes Manuskript).



AMBERG