



# Wohnen im Weltkulturerbe Kleberstraße 16,18,20 und 22



Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung

Stadtsanierung  
Stadtsanierung

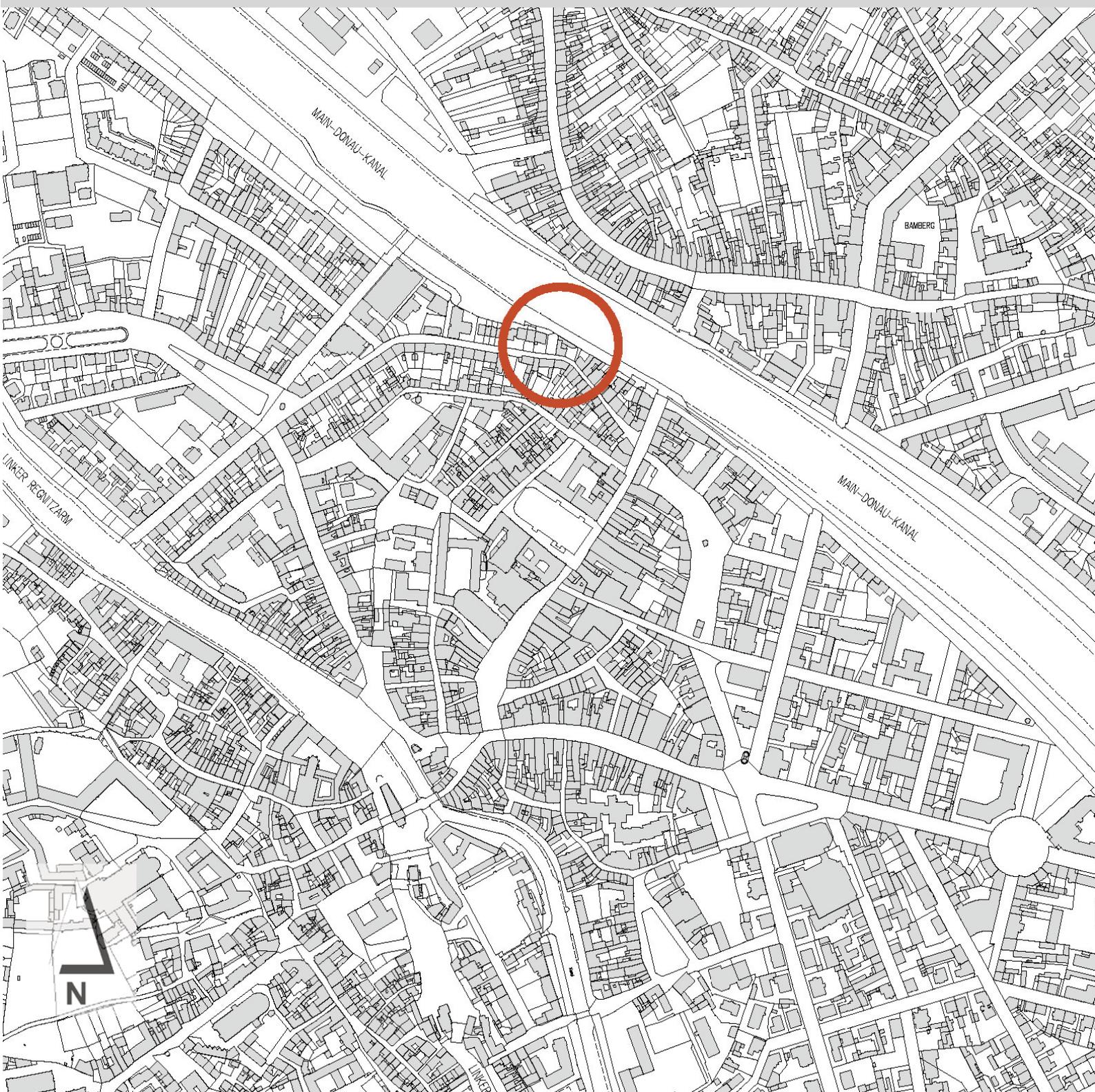
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung

Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung  
Stadtsanierung





# Weltkulturerbe Bamberg





## **Investieren in Weltkulturerbe Wohnen im Weltkulturerbe Bamberg**

### **Bamberg**

Bamberg ist das oberfränkische Wirtschafts- und Bildungszentrum mit hohem Kultur- und Freizeitwert.

Mit über 400 Hektar Größe ist die Altstadt von Bamberg einer der größten historischen Stadtkerne in Deutschland. Seit 10 Jahren ist die einzigartige Abfolge von Kirchen, Stadtpalästen, Bürgerhäusern, Skulpturen und Brücken Bestandteil des UNESCO-Welterbes der Menschheit.

Die Bamberger Symphoniker, die Bundesliga-Basketballer, die berühmten Bierkeller und die umgebenden Naturparks stehen für den hohen Freizeitwert. In der Universitätsstadt sind alle weiterführenden Bildungseinrichtungen vorhanden. Klinikum und Ärzte aller Fachrichtungen stehen bereit.

Für die Wirtschaftskraft stehen Namen wie Bosch, Brose, Telekom und GHP.

Bamberg hat direkte ICE-Anbindung nach München und Berlin. Der Flughafen Nürnberg ist in 40 Minuten erreichbar, der Main-Donau-Kanal und das Autobahnkreuz runden die verkehrliche Anbindung ab.

### **Kleberstraße 16, 18, 20 und 22**

Die Grundstücke Kleberstraße 16 bis 22 liegen im Stadtzentrum von Bamberg zwischen rechtem Regnitzarm und dem Eingang in der Fußgängerzone. Es handelt sich um einen idealen Standort im Herzen der Stadt. Der zentrale Omnibusbahnhof ist in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Uferpromenaden entlang des rechten Regnitzarms stellen die fußläufige Verbindung zu den Stadtparks und zur freien Landschaft her. Alle zentralen Geschäfte, Schulen, Theater, Konzerthalle, Universität, Museen, Ärzte und Kirchen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Es handelt sich um einen der attraktivsten Investitionsstandorte in Bamberg.



## Sanierungsgebiet „Vorderer Graben - Kleberstraße“

### Sanierungsgebiet „Vorderer Graben / Kleberstraße“

Bereits seit 20 Jahren engagiert sich die Stadt Bamberg intensiv in der Stadtsanierung im Bereich der Kleberstraße. Mit Hilfe des Einsatzes von Mitteln der Städtebauförderung ist es gelungen, einen bekleidungsindustriellen Betrieb auszulagern und an dessen Stelle eine große öffentliche Tiefgarage zu errichten. Auf die Tiefgarage wurde eine Dreifachsporthalle gestellt. Im Zuge der Anlage der Tiefgarage konnte auch ein Kinderspielplatz errichtet werden und eine attraktive fußläufige Verbindung von der Tiefgarage über die Kleberstraße in die Fußgängerzone hinein geschaffen werden.

Eine weitere fußläufige Verbindung ist zwischen Kleberstraße und Vorderem Graben entstanden. Dadurch ist die Tiefgarage Georgendamm in optimaler Weise über zwei Varianten an die Fußgängerzone angebunden.

Der Einmündungsbereich der Kleberstraße bei der Hauptwachstraße wurde neu gestaltet. Baum und Bank runden die Aufwertung dieses Bereiches ab.

In Sanierungsgebiet „Vorderer Graben - Kleberstraße“ wurde lange Jahre die Option einer großen Straße zwischen den Häusern an der Kleberstraße und dem Main-Donau-Kanal offen gehalten. Auch die Sanierungsziele haben jahrelang Varianten mit und ohne Straßenprojekt verfolgt. Dies ist die Erklärung dafür, warum in die Häuser Kleberstraße 16 - 20 lange Jahre nicht investiert worden ist. Mit einem parteiübergreifenden Konsens für die zukünftige Verkehrsentwicklung in der Bamberger Innenstadt ist es nunmehr möglich geworden, dass letzte Teilstück einer hier in einem früheren Bebauungsplan festgesetzten kanalseitigen Uferstraße aufzuheben. Der entsprechende Satzungsbeschluss wird im Dezember 2003 amtlich bekannt gemacht. Damit besteht Investitionssicherheit für die Anwesen Kleberstraße 16 - 22. Es handelt sich um hoch attraktive Grundstücke, die zur einen Seite hin unverbaubar am Main-Donau-Kanal liegen, zur anderen Seite hin zentral am Eingang in die Einkaufs-Innenstadt.

Als weitere Maßnahme ist vorgesehen, den gesamten Bereich des Zusammentreffens aller Fußwegebeziehungen im Bereich der Kleberstraße 18 und 20 neu zu gestalten und erheblich aufzuwerten. Es geht darum, den Fußweg von der Tiefgarage, der im Augenblick auf einem kurzen Teilabschnitt lediglich provisorisch über das Grundstück Kleberstraße 22 führt, zukünftig dauerhaft auf der Seite des Main-Donau-Kanals um die Anwesen Kleberstraße 22 und 20 herumzuführen und sodann auf die Kleberstraße einzuschwenken. In Verbindung mit dem vorhanden Treppenaufgang vom Main-Donau-Kanal und der neuen fußläufigen Verbindung hinüber zum Vorderen Graben soll hier eine attraktive Eingangssituation in die Einkaufs-Innenstadt entstehen. Der bislang noch als klassische Fahrbahn ausgebildete Straßenquerschnitt der Kleberstraße soll höhengleich gepflastert werden. Die Aufenthaltsqualität für den Fußgänger wird sich dadurch wesentlich verbessern.

Genau an dieser attraktiven Eingangssituation zur Innenstadt befinden sich die Anwesen Kleberstraße 16 - 22. Dieser Standort birgt daher große Potentiale an zentraler Stelle.

Weitere Informationen zur Aufwertung der Kleberstraße erhalten Sie im Stadtplanungsamt bei Frau Klotzek (Telefon: 0951/87-1637, Email: [sklotzek@stadt.bamberg.de](mailto:sklotzek@stadt.bamberg.de)) oder bei Herrn Beese (Telefon: 0951/87-1641, Email: [tbeese@stadt.bamberg.de](mailto:tbeese@stadt.bamberg.de))

### Städtebauförderung für die Anwesen Kleberstraße 16-20

Bei den Häusern Kleberstraße 16 - 20 handelt es sich um Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes „Vorderer Graben - Kleberstraße“, die zur Sanierung anstehen. Der Einsatz von Mitteln aus der Städtebauförderung ist daher grundsätzlich möglich.



Bereits 2004 will die Stadt das rückwärtige Nebengebäude der Kleberstraße 20 abbrechen und dort den neuen Verbindungsweg von der Tiefgarage Georgendamm zur Kleberstraße endgültig fertigstellen.

Die Umgestaltung der Kleberstraße selbst soll mit Rücksicht auf den erwarteten Baustellenverkehr erst nach Sanierung der Anwesen Kleberstraße 16 - 20 und Neubebauung der Kleberstraße 22 erfolgen.

Die konkrete Höhe der möglichen Städtebauförderung für die Sanierung der Anwesen Kleberstraße 16 - 20 hängt vom individuellen Sanierungsprojekt ab, weil die Projektkosten, die erwarteten Mieteinnahmen, die Abschreibungsmöglichkeiten und andere projektabhängige Größen über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung in die Höhe der Städtebauförderung einfließen.

Für eine genaue Berechnung der Städtebauförderung bei der Sanierung dieser Objekte ist daher eine Beratung im Stadtplanungsamt unerlässlich.

Auch eine Städtebauförderung von Objekten, die nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind, ist grundsätzlich möglich. Auch hierzu ist eine detaillierte Beratung sinnvoll.

In der Vergangenheit war es stets üblich, dass Mittel der Städtebauförderung für private Bauherren zeitnah parallel zur Baumaßnahme ausgezahlt worden sind. Ob die aktuelle Entwicklung der öffentlichen Haushalte eine so günstige Förderungssituation auch in Zukunft noch zulassen wird, ist im Augenblick nicht absehbar. Eine solide Finanzierung der Sanierung der Anwesen Kleberstraße 16 - 20 muss daher immer mit einer Vorfinanzierung durch den Investor kalkuliert werden.

Für weitere Fragen stehen Ihnen Herr Altberg (Telefon: 0951/87-1642, Email: [jaltberg@stadt.bamberg.de](mailto:jaltberg@stadt.bamberg.de)) und Herr Beese (Telefon: 0951/87-1641, Email: [tbeese@stadt.bamberg.de](mailto:tbeese@stadt.bamberg.de)) gerne zur Verfügung.



# Grundstücke



Rahmenplan M 1:500





Spielmöglichkeit

Ruhe

Trubel



Vorder-Ansicht, M1:100

Eigentum

Kommunikation

Belebtheit



Perspektive, Haus-Nr.16



**WOHNUNG**

**1**

Wohnen	22	00 qm
Bad	10	25 qm
Küche	17	50 qm
Schlafen/Arbeiten	21	70 qm
<b>Gesamt</b>	<b>71</b>	<b>45 qm</b>

**Laden**

**2**

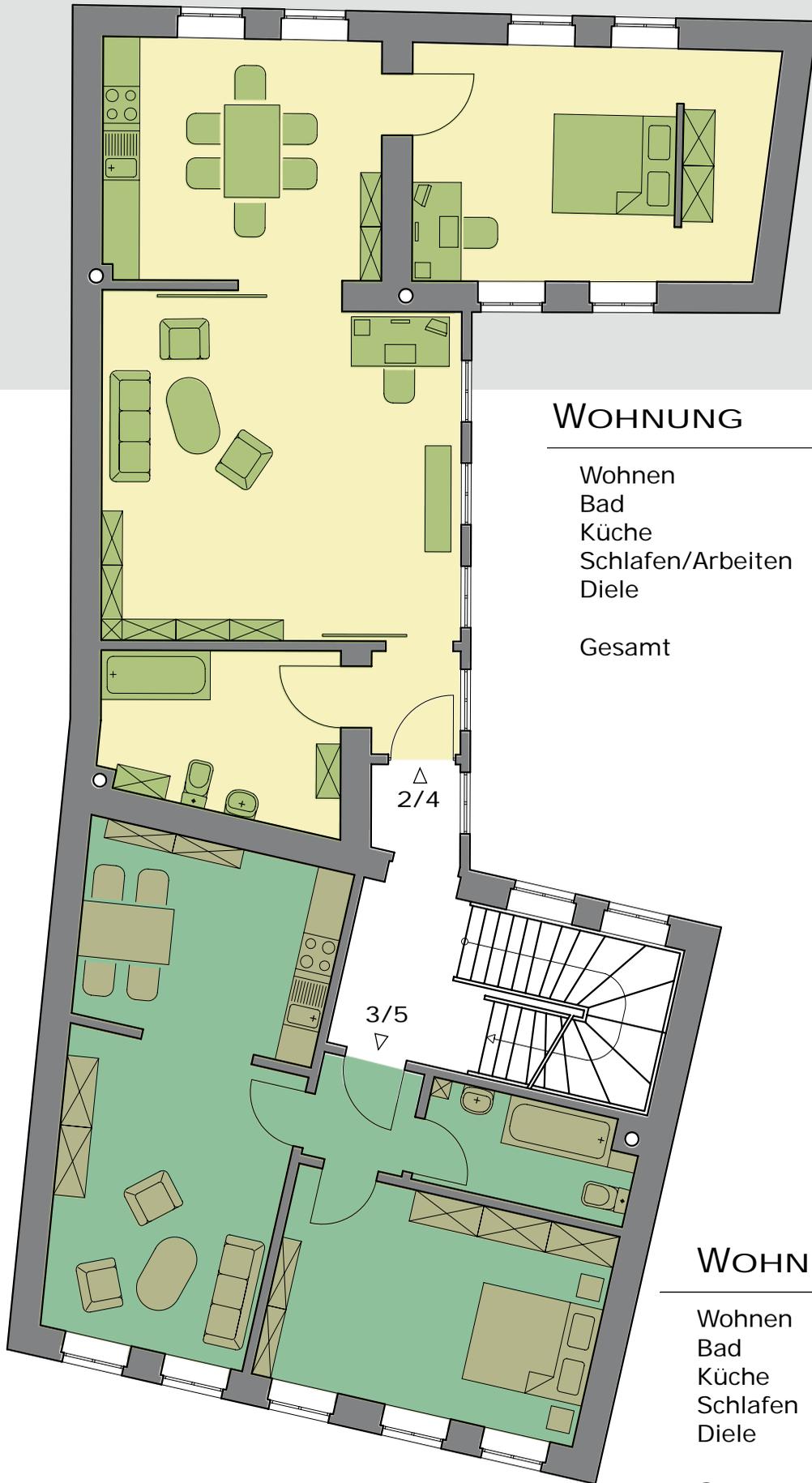
Raum 1	13	50 qm
Raum 2	17	80 qm
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>30 qm</b>

**Laden**

**1**

Verkauf	12	35 qm
Lager	5	75 qm
<b>Gesamt</b>	<b>18</b>	<b>10 qm</b>

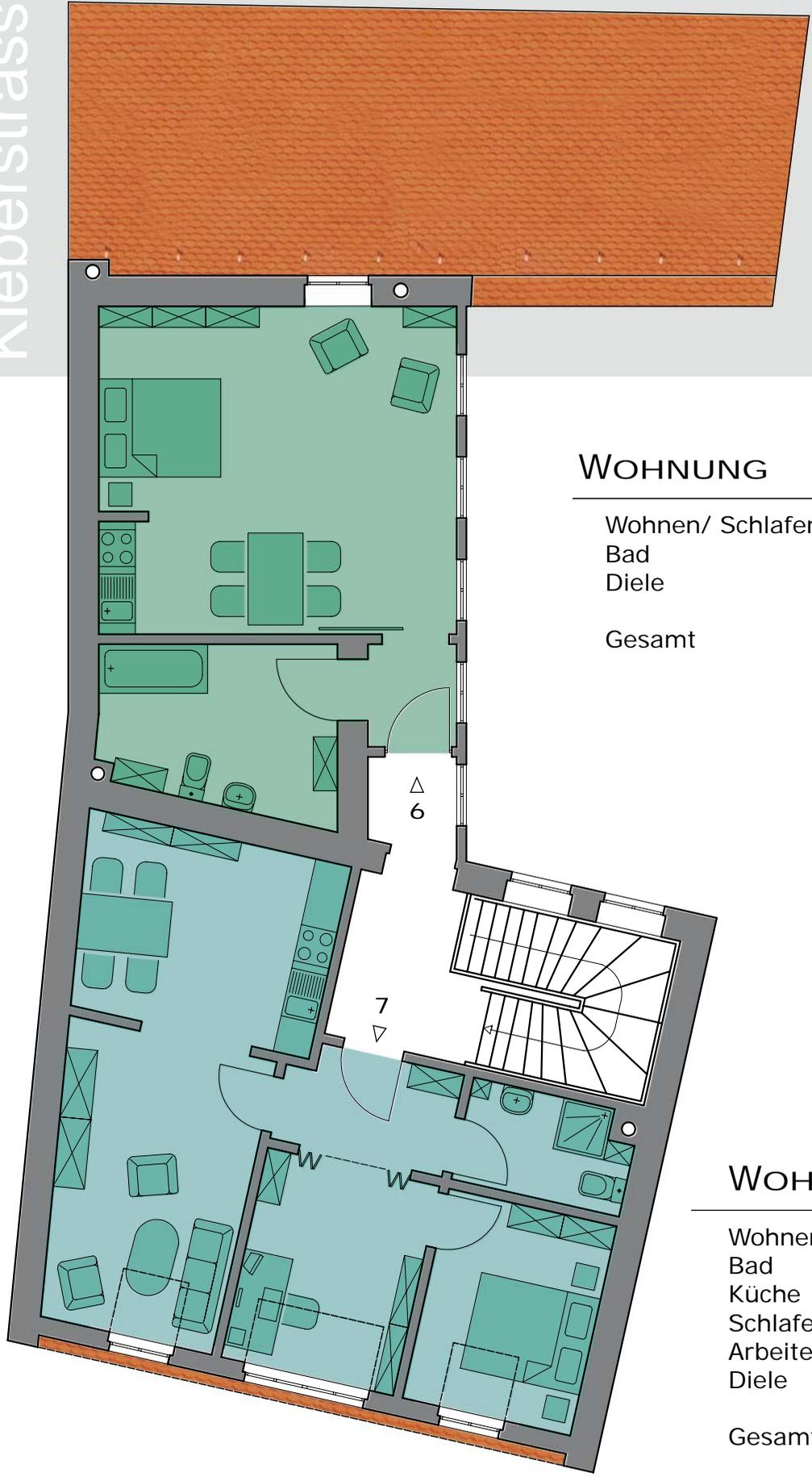
Grundriss EG, M1:100



WOHNUNG		2/4	
Wohnen	32	40	qm
Bad	10	25	qm
Küche	17	50	qm
Schlafen/Arbeiten	21	70	qm
Diele	2	40	qm
<b>Gesamt</b>	<b>84</b>	<b>25</b>	<b>qm</b>

WOHNUNG		3/5	
Wohnen	17	80	qm
Bad	5	75	qm
Küche	13	50	qm
Schlafen	18	75	qm
Diele	2	80	qm
<b>Gesamt</b>	<b>58</b>	<b>60</b>	<b>qm</b>

Grundriss 1./2.OG, M1:100



WOHNUNG		6
Wohnen/ Schlafen	31	50 qm
Bad	10	25 qm
Diele	2	40 qm
<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>15 qm</b>

WOHNUNG		7
Wohnen	15	50 qm
Bad	4	50 qm
Küche	13	50 qm
Schlafen	9	80 qm
Arbeiten	10	00 qm
Diele	4	90 qm
<b>Gesamt</b>	<b>58</b>	<b>20 qm</b>

Grundriss 3.OG, M1:100

a la carte

Cappuccino

Flanieren



Kleberstrasse 18



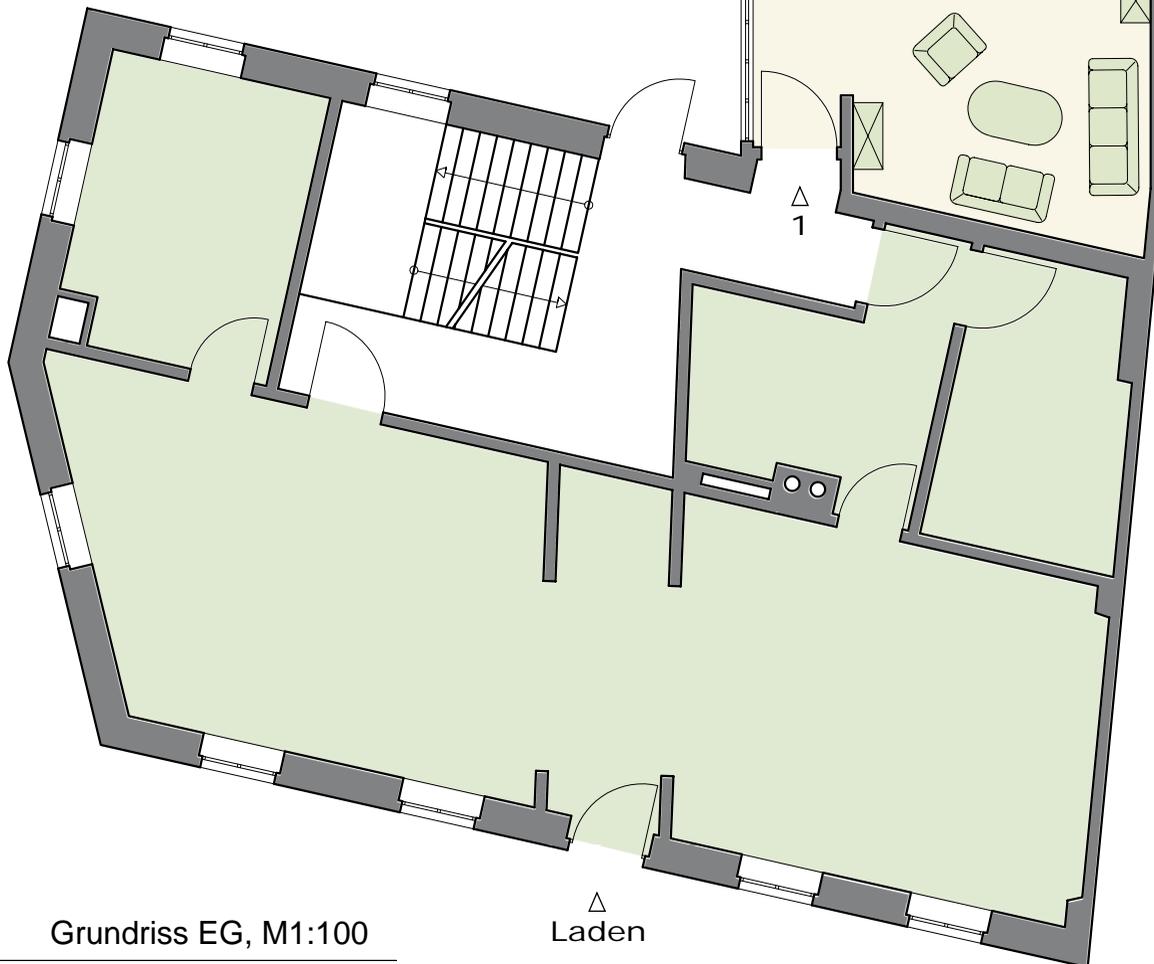
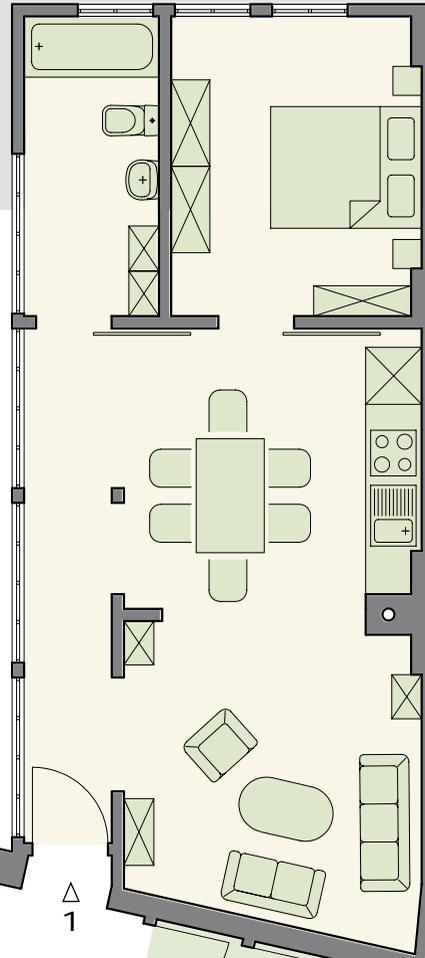
Eck-Perspektive, Haus-Nr.18



WOHNUNG	1	
Bad	7	00 qm
Wohnbereich	39	00 qm
Schlafen	12	75 qm
Gesamt	58	75 qm

Laden

Lager 1	11	00 qm
Lager 2	9	10 qm
Lager 3	8	90 qm
Verkaufsbereich	60	70 qm
Gesamt	89	70 qm



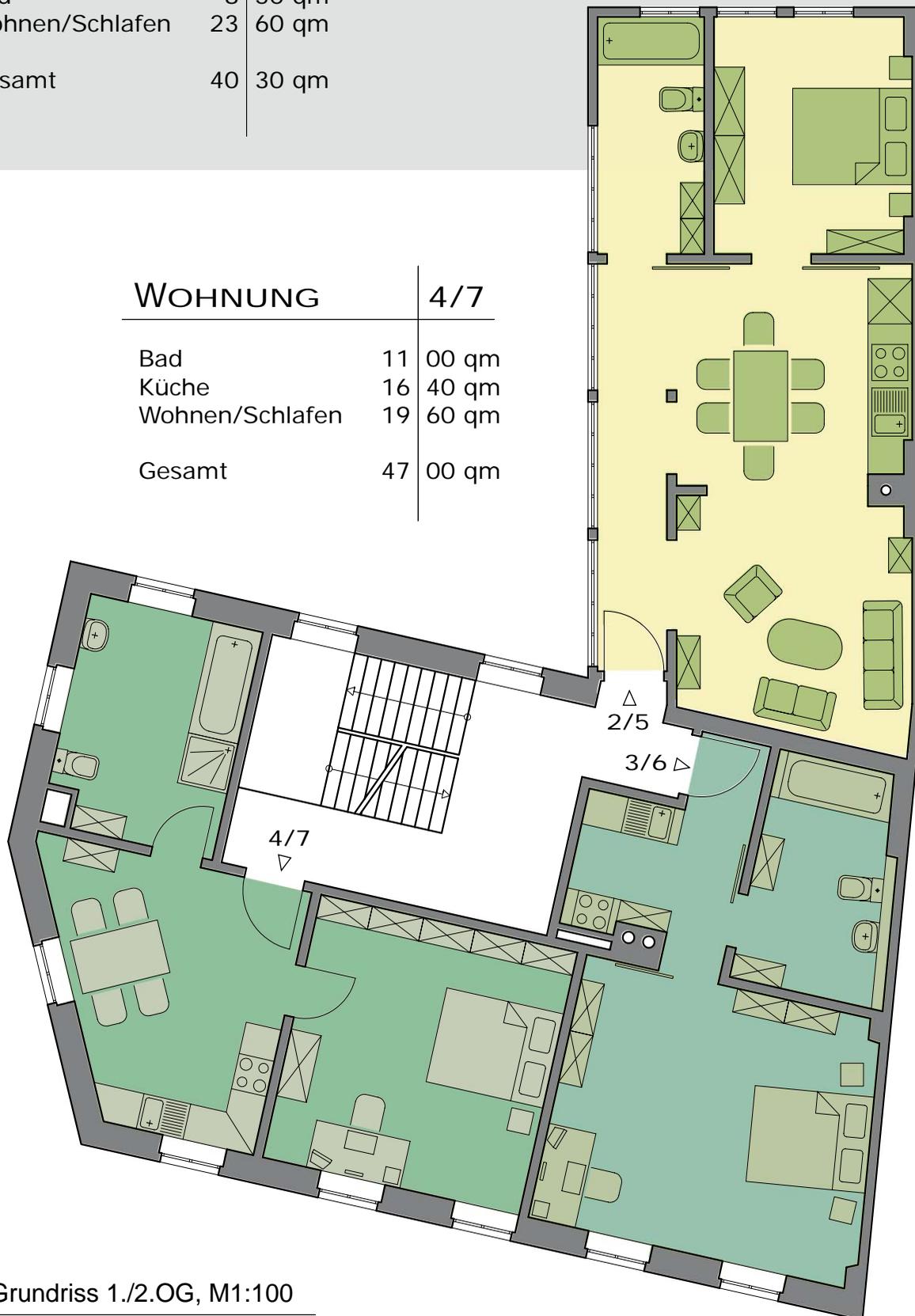
Grundriss EG, M1:100

△ Laden

WOHNUNG	2/5	
Bad	7	00 qm
Wohnbereich	39	00 qm
Schlafen	12	75 qm
Gesamt	58	75 qm

WOHNUNG	3/6	
Küche	8	20 qm
Bad	8	50 qm
Wohnen/Schlafen	23	60 qm
Gesamt	40	30 qm

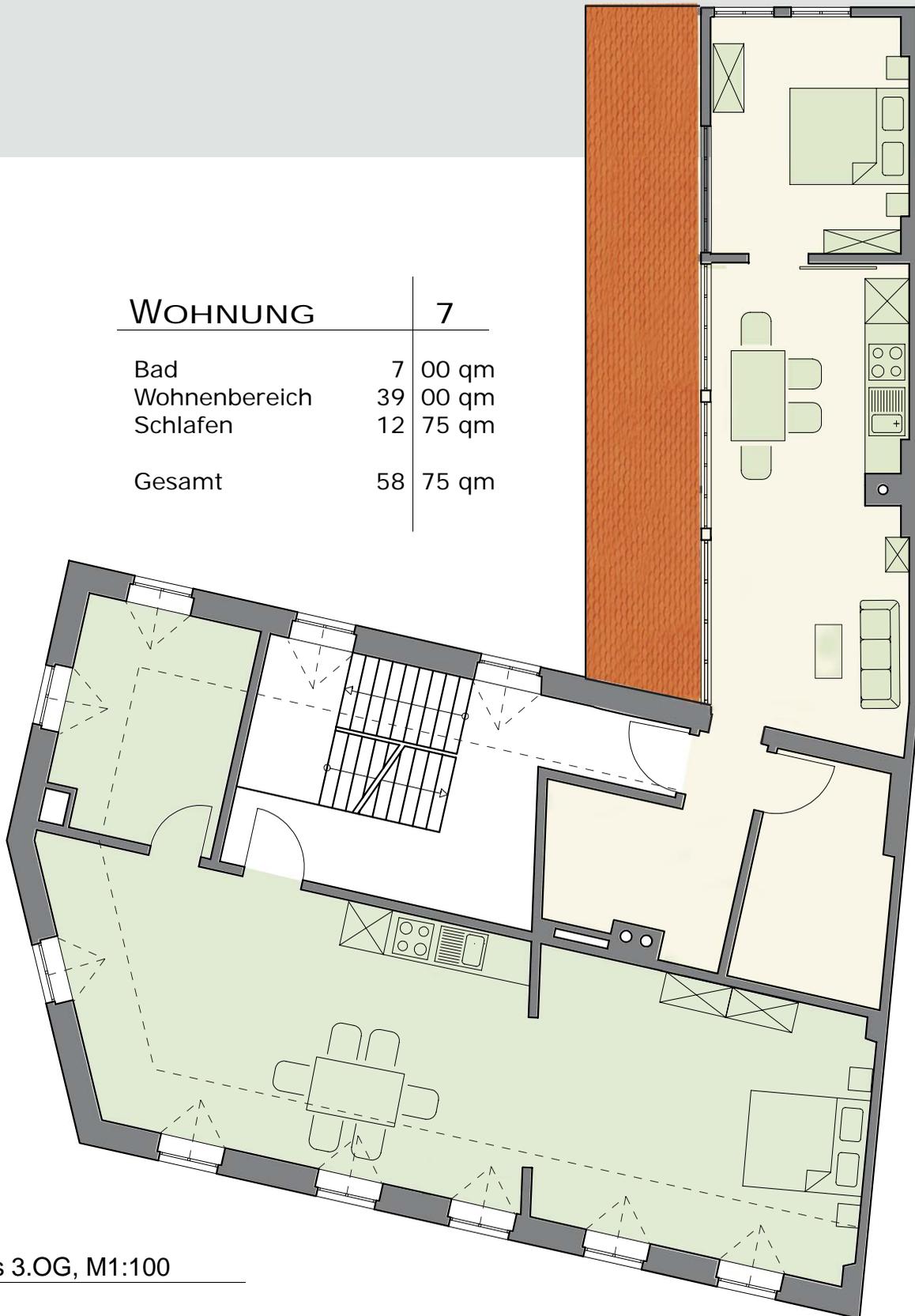
WOHNUNG	4/7	
Bad	11	00 qm
Küche	16	40 qm
Wohnen/Schlafen	19	60 qm
Gesamt	47	00 qm



Grundriss 1./2.OG, M1:100

WOHNUNG	6	
Bad	7	60 qm
Wohnbereich	26	90 qm
Schlafen	20	10 qm
Gesamt	54	60 qm

WOHNUNG	7	
Bad	7	00 qm
Wohnbereich	39	00 qm
Schlafen	12	75 qm
Gesamt	58	75 qm



Grundriss 3.OG, M1:100

Gemeinschaft

Angebot

Urbanität



Vorder-Ansicht, M1:100



Garten

Kleingewerbe

Historische Bausubstanz

Kultur



Platz vor dem Café, Haus-Nr.20

Gastronomie

Entspannung

Privatsphäre



Ansicht der Rückfassade, M1:100



Café

Freifläche

Kommunikation

Night-Life

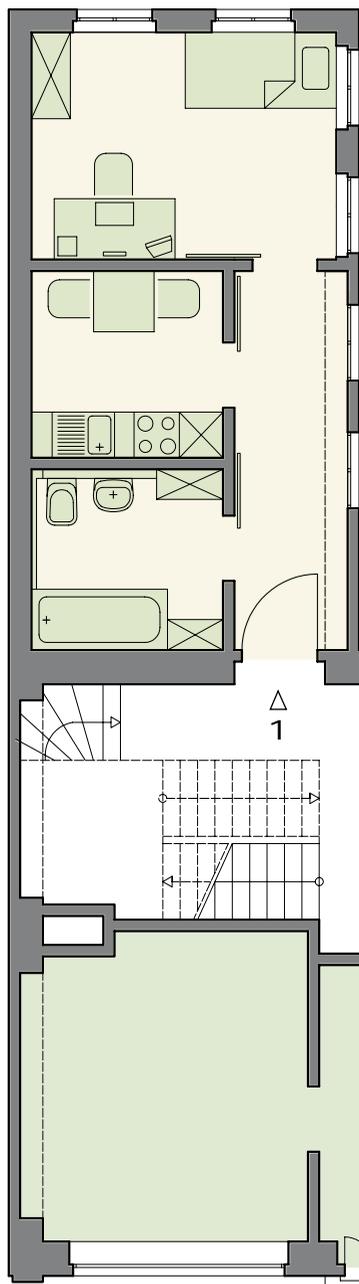


Vorder-Ansicht, M1:100

Zentrumsnah

Wohnen unter dem Dach

Neubau



### WOHNUNG

1

Diele	7	50 qm
Bad	7	00 qm
Küche	7	00 qm
Schlafen/Arbeiten	12	00 qm
Gesamt	33	50 qm

### Café

Café	36	35 qm
Küche	8	00 qm
Lager	7	75 qm
Gesamt	52	10 qm

△  
Cafe

Grundriss EG, M1:100



Spiel

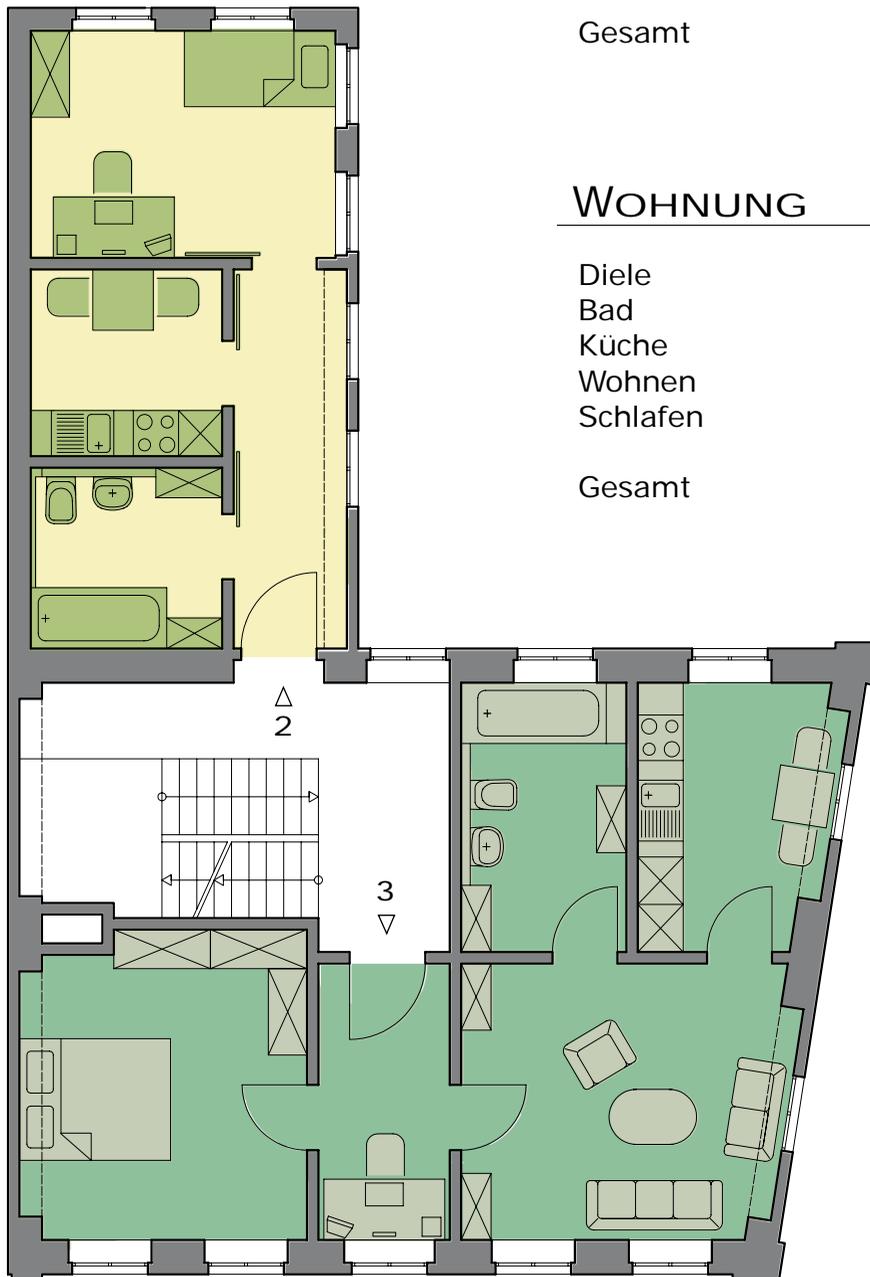
Gemeinschaft

Dachlandschaft

Aktion

WOHNUNG	2	
Diele	7	50 qm
Bad	7	00 qm
Küche	7	00 qm
Schlafen/Arbeiten	12	00 qm
<b>Gesamt</b>	<b>33</b>	<b>50 qm</b>

WOHNUNG	3	
Diele	6	30 qm
Bad	7	75 qm
Küche	8	00 qm
Wohnen	14	70 qm
Schlafen	15	00 qm
<b>Gesamt</b>	<b>51</b>	<b>75 qm</b>



Grundriss 1.OG, M1:100

Entspannung

Handel

Nachbarschaft

Arbeit



### WOHNUNG

4

Diele	5	30 qm
Bad	6	65 qm
Küche	6	75 qm
Wohnen	12	50 qm
Schlafen	12	85 qm
Gesamt	44	05 qm

Grundriss 2.OG, M1:100



Weltkulturerbe

Städtischer Charme

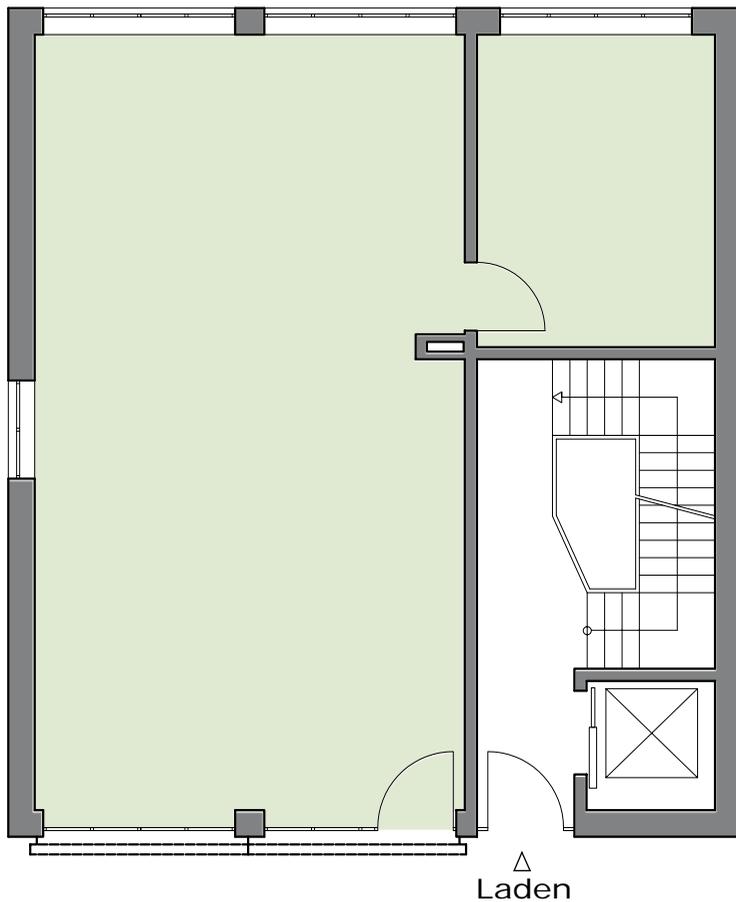
Individualität

Vorder-Ansicht

Laden

1

Verkaufsfläche	59	00 qm
Lager	13	50 qm
Gesamt	72	50 qm



Grundriss EG, M1:100

# Familienraum

Single-Raum

Studentisches Wohnen

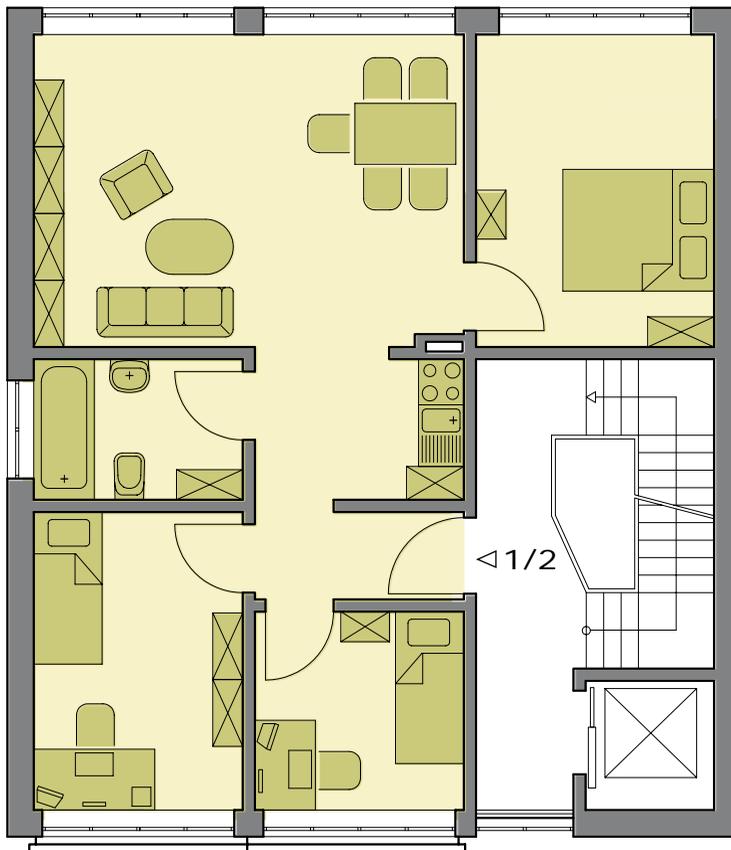
Junges Wohnen



## WOHNUNG

1/2

Diele	3	00 qm
Bad	5	20 qm
Küche	5	20 qm
Wohnen	17	80 qm
Eltern	9	75 qm
Kind 1	10	80 qm
Kind 2	7	20 qm
Gesamt	58	95 qm



Grundriss 1./2.OG, M1:100



Ansicht der Rückfassade

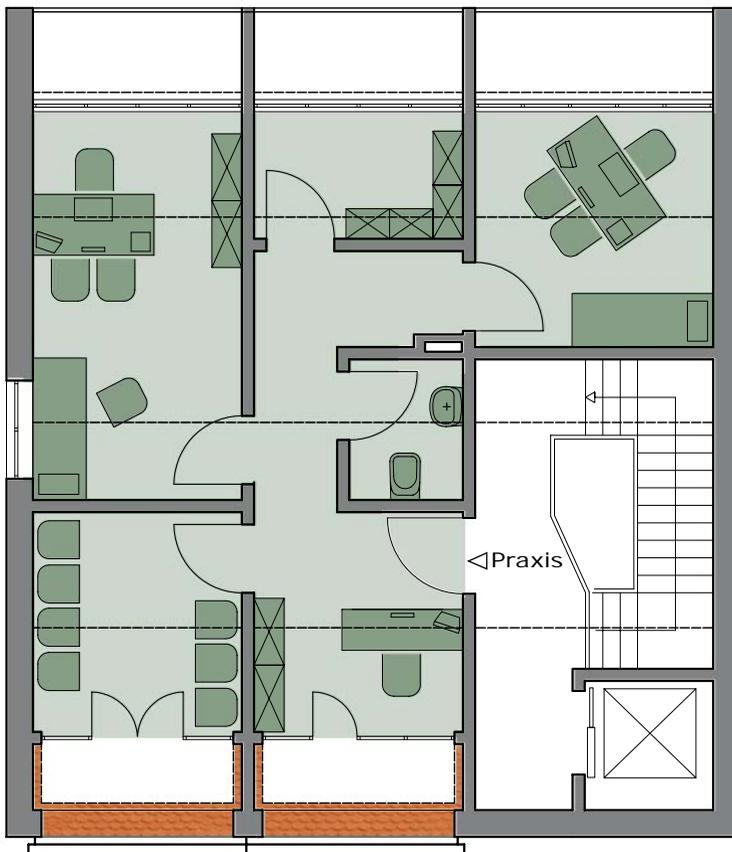
Licht

Wasser

Gassen

Praxis

Flur	5	75 qm
Anmeldung	8	00 qm
Warteraum	8	00 qm
WC	2	75 qm
Labor	4	60 qm
Sprechzimmer 1	14	50 qm
Sprechzimmer 2	9	75 qm
<b>Gesamt</b>	<b>53</b>	<b>35 qm</b>



Grundriss 3.OG, M1:100



# Impressum

- Herausgeber: Stadt Bamberg  
Baureferat  
Stadtplanungsamt  
Untere Sandstraße 34  
96049 Bamberg  
Germany  
stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de  
www.bamberg.de/stadtplanungsamt  
November 2003
- Redaktion: Silke Klotzek, Stadtplanungsamt
- Text: Thomas Beese, Stadtplanungsamt
- Graphik/Pläne: Dominik Belzacq, Coburg  
Silke Klotzek, Stadtplanungsamt  
Gottfried Hamatschek, Stadtplanungsamt  
Mirko Raedlein, Stadtplanungsamt
- Druck: Druckerei Fruhauf GmbH & Co.KG, Bamberg
- Abbildungen: Seiten 1-2, 4-8, 14, 18, 20, 27 Stadtplanungsamt  
Seiten 1, 8-26, 28 Dominik Belzacq, Coburg  
Seite 3 Bamberger Symphoniker  
Seite 3 Stadtmarketing Bamberg e.V.

Alle Angaben in dieser Broschüre ohne Gewähr



„Alte Häuser sind wie alte Möbel,  
alte Bilder und alte Weine:  
Mit jedem Jahr werden sie noch wertvoller.“

*Ottmar Strauß*

