

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2011/0537-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	20.10.2011
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Lang Harald
		Sachbearbeiter:	Beese, Thomas
<b>Sanierungsgebiet "Sand" - Zwischenevaluation, Erweiterung und Fortschreibung</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
08.11.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

## I. Sitzungsvortrag:

### Sachstand

Am 14.07.2006 ist das Sanierungsgebiet „Sand“ satzungsmäßig in Kraft getreten. Die entsprechende Satzung wurde am 21.06.2006 vom Bausenat und am 26.06.2006 vom Stadtrat beschlossen.

Im Zuge dieser Stadtratsbeschlüsse wurde auch der Zeit-Maßnahmen-Plan für das Sanierungsgebiet beschlossen. Es liegt in der Natur komplexer Planungs- und Realisierungsprozesse, dass nicht alle zeitlichen Vorstellungen des damaligen Zeit-Maßnahmen-Planes jahresgenau umgesetzt werden konnten. Dies hängt sowohl mit finanziellen als auch mit technischen oder rechtlichen Rahmenbedingungen zusammen, die sich bei der Durchführung der Projekte im Detail nicht immer in der Weise bestätigten, wie das in den Jahren 2005/2006 angenommen worden ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber von vornherein vorgesehen, dass Zeit-Maßnahmen-Pläne bei Bedarf zu aktualisieren und fortzuschreiben sind.

Aus dem seinerzeitigen Zeit-Maßnahmen-Plan sind folgende Maßnahmen bereits realisiert worden:

#### Öffentliche Maßnahmen:

2007	Einbau automatisch versenkbarer Poller in der Dominikaner- und Karolinenstraße
2007	Straßenraumgestaltung Grünhundsbrunnen
2007 - 2008	Straßenraumgestaltung Obere Sandstraße
2007 - 2011	Verlegung von Leerrohren für die Infrastruktur der Sandkerwa
2007 - 2011	Neubeschilderung des Untersuchungsgebietes
2007 - 2011	Erstellung eines Lichtkonzeptes für das Sandgebiet
2008	Untersuchung der Akzeptanz einer alternativen Energieversorgung
2008	Straßenraumgestaltung Elisabethenkirche
2009	Treppenaufgang Markusbrücke
2009 - 2010	Straßenraumgestaltung Dominikanerstraße
2010 - 2012	Sanierung Elisabethenkirche
2011	Straßenraumgestaltung Herrenstraße
2011	Gestaltungskonzept Leinritt

Darüber hinaus befindet sich die Maßnahme 3.3 – Sanierung des Dominkanerbaus – aktuell in der Durchführung durch den Freistaat Bayern.

Weiterhin wurden zahlreiche Projekte der Maßnahme 3.1 – Sanierung von Privatgebäuden bereits erfolgreich durchgeführt.

Außerdem werden permanent Projekte im Zuge der „Interessengemeinschaft interesSAND...“ (Maßnahmen 4.1 und 4.2) sowie der Öffentlichkeitsarbeit (Maßnahmen 1.7 bis 1.9) durchgeführt.

Insgesamt haben sich durch die zahlreichen Maßnahmen bereits viele Erfolge eingestellt.

### Evaluation 2010

Im Jahr 2010 wurde sowohl eine aktuelle Passantenfrequenzzählung im Gebiet durchgeführt als auch eine Zwischenevaluation in enger Zusammenarbeit mit der Universität Bamberg. Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ergebnisse zusammenfassend dargestellt:

#### Erhöhung der Passantenfrequenz:

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes hat zu einer deutlichen Erhöhung der Passantenfrequenz, auch im Abschnitt zwischen Katzenberg und Elisabethenkirche geführt.

#### **Siehe Anlage, Abb. 1.**

#### Ergebnisse der Befragung der Bewohner:

Im Dezember 2010 konnten durch die Universität Bamberg insgesamt 119 Haushalte im Sand befragt werden. Um eine möglichst hohe Anzahl an Interviews führen zu können, wurden die Haushalte an verschiedenen Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten bis zu dreimal aufgesucht. Erfolgreiches und vergebliches Aufsuchen sowie Auskunftsverweigerungen wurden genauestens dokumentiert. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden neben essentiellen Strukturdaten auch Fragen der Ersterhebung im Jahr 2005 übernommen. Hinzu kamen Fragen, die sich speziell auf die Veränderungen seit der Umgestaltung bezogen haben.

Für mehr als die Hälfte der Bewohner hat sich seit Beginn der Sanierungsmaßnahme und der öffentlich-privaten Kooperation in der „Interessengemeinschaft interesSAND...“ im Jahr 2007 die Aufenthaltsqualität (56%) und die Wohnqualität (29,7%) im Untersuchungsgebiet verbessert. Für über 70% hat sich zudem das Image verbessert.

Als größten störenden Faktor benennen die Bewohner nach wie vor den Punkt „Lärm / Dreck/ Vandalismus“.

Den vorherigen Zustand, wie er bis zum Jahr 2006 herrschte, wollen lediglich 12,7 % der Bewohner wieder erlangen.

#### **Siehe Anlage, Abb. 2-5.**

#### Ergebnisse der Befragung der Gewerbetreibenden:

Die Befragung der Gewerbebetriebe fand im November 2010 statt. Von den insgesamt 110 amtlich geführten Betrieben konnten insgesamt 69 erreicht werden.

Auch bei den Gewerbetreibenden überwiegt die Zufriedenheit. Dies obwohl der Umsatz natürlich auch von den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt und das Befragungsjahr 2010 ein Jahr mit Kurzarbeit in vielen Betrieben war. Waren im Jahre 2005 mit knapp 75% bereits drei Viertel der Gewerbetreibenden mit dem Standort „sehr zufrieden“ oder „weitgehend zufrieden“ hat sich dieser Anteil auf über vier Fünftel (82,6%) gesteigert.

#### **Siehe Anlage, Abb. 6-9.**

Alle Ergebnisse der Vergleichsstudie können auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes [www.stadtplanungsamt.bamberg.de](http://www.stadtplanungsamt.bamberg.de) angesehen und auch heruntergeladen werden.

## Anerkennung

Diese Erfolge haben auch außerhalb Bambergs umfassende Beachtung gefunden. So wurde die Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Sand von der Bayerischen Architektenkammer für die Präsentation im Zuge der „Architektouren“ ausgewählt.

Im Jahr 2008 wurde der Sand als „Best-Practice-Beispiel“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung ausgezeichnet im Rahmen des Projekts „Best Practices – Vernetzung im Verkehr zur Verbesserung von städtischen Quartieren“.

Im Jahr 2010 schließlich erhielt der Sand den „Deutschen Städtebaupreis“. Dieser Preis wird nur alle 2 Jahre vergeben und stellt die höchste denkbare Auszeichnung im Städtebau in Deutschland dar.

Diese Erfolge haben auch zahlreiche auswärtige Fachdelegationen angezogen. So wurde das Gebiet u.a. von Fachexkursionen

- der Regierung von Mittelfranken,
  - der Regierung von Oberfranken,
  - der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister des Landkreises Wunsiedel,
  - der Arbeitsgemeinschaft Historischer Städte und
  - des Bayerischen Obersten Rechnungshofes
- besichtigt.

Im Gebiet selbst fand eine Fachtagung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern mit dem

- Staatsminister Joachim Herrmann

und der

- Staatssekretärin Melanie Huml

statt. Im Zuge dieser Tagung wurde das Gebiet ebenfalls besichtigt.

Im Jahr 2011 fand die Internationale Fachtagung „Qualitätssicherung und Konfliktmanagement in Welterbestätten“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen und Stadtentwicklung in Bamberg statt. Auch hier fand eine englischsprachige Fachführung u.a. durch den Sand statt.

Auch die Universität Helsinki hat eine Besichtigung des Gebietes im Hinblick auf die vorbildliche Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Zahlreiche Mitglieder des Deutschen Bundestages haben Fachbesuche im Gebiet durchgeführt, so

- Parlamentarischer Staatssekretär Dr. Andreas Scheuer (CSU),
- Bundesminister a.D. Eduard Oswald (CSU),
- Thomas Silberhorn (CSU),
- Sören Bartol (SPD),
- Karl-Christian Dressel (SPD),
- Sebastian Körber (FDP).

Auch die Bamberger Veranstaltung zum „Land der Ideen“ im Jahr 2009 im Dominikanerbau hat sich schwerpunktmäßig mit dem Sanierungsgebiet Sand befasst.

Sowohl die Erfahrung mit der öffentlich-privaten Kooperation im Zuge der „Interessengemeinschaft interesSAND“ als auch der Einsatz der Pollertechnologie hat Fachinteresse u.a. der Städte

- Augsburg,
- Erlangen,
- Landsberg am Lech,
- München,
- Nagold,
- Planegg,
- Radevormwald,
- Regensburg,
- Salzburg,
- Schliersee

hervorgerufen.

Im Gegenzug wurden die Bamberger Expertinnen und Experten eingeladen, den Sand bundesweit vorzustellen, so insbesondere auf Einladung

- des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen und Stadtentwicklung,
- des Institutes für Städtebau Berlin,
- des Institutes für Städtebau und Wohnungswesen München,
- der Obersten Baubehörde München sowie
- der Regierung von Oberfranken.

Damit ist der Sand das bekannteste Sanierungsgebiet in 40 Jahren Sanierungsgeschichte in Bamberg. Dieser Erfolg und auch die starke Präsenz der politischen Repräsentanten im Gebiet haben sicherlich in hohem Maße mit dazu beigetragen, dass Bamberg in den letzten Jahren im Zuge der Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln recht erfolgreich bedacht wurde.

#### Fortschreibung Zeit-Maßnahmen-Plan

Bei der Umsetzung der Maßnahmen entsprechend des Zeit-Maßnahmen-Planes aus dem Jahr 2006 kam es aber immer wieder auch zu zeitlichen Verschiebungen: Manche Maßnahmen wurden vorgezogen realisiert, einige Maßnahmen jedoch auch verspätet.

Neben diesen zeitlichen Verschiebungen hat sich im Zuge von fünf Jahren Sanierung im Sand aber auch gezeigt, dass es etliche zusätzliche neue erforderliche Maßnahmen gibt. Andere, im Jahr 2006 angedachte Maßnahmen, werden sich hingegen nicht oder nicht in der damals vorgesehenen Form realisieren lassen.

Aus diesen Gründen ist eine aktualisierte Fortschreibung des Zeit-Maßnahmen-Planes erforderlich.

Zudem hat der Stadtrat bereits im Jahr 2008 vor dem Hintergrund des Auslaufens des „Grundprogrammes“ der Städtebauförderung eine umfassende Neustrukturierung der Sanierungsgebietskulisse in Bamberg beschlossen. Diese ist praktisch vollständig satzungsmäßig umgesetzt, mit Ausnahme dessen, dass das Sanierungsgebiet „Altes Krankenhaus“ noch aufzuheben ist und Teile dieses Sanierungsgebietes in eine Erweiterung des Sanierungsgebietes „Sand“ einzufließen haben. Es ist daher sinnvoll, die Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes mit der Aktualisierung des Zeit-Maßnahmen-Planes zu verbinden.

#### Entfallene Maßnahmen

Der ursprüngliche Rahmenplan aus dem Jahr 2006 sieht vor, dass der mögliche Standort einer Quartierstiefgarage im rückwärtigen Bereich des Ottoplatzes sich teilweise auch unter die Michaelsberger Gärten erstreckt. Die Naturschutzbehörde hat inzwischen erklärt, dass innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteiles der Michaelsberger Gärten nicht einmal die Befahrung mit einem Unimog zur Durchführung einer Bohrung für eine Baugrunduntersuchung naturschutzrechtlich zugelassen werden kann. Hieraus ergibt sich, dass auch die Realisierung einer Tiefgarage in diesem Bereich nicht möglich ist. Die Ausdehnung der Tiefgarage muss sich daher auf die Bereiche außerhalb des geschützten Landschaftsbestandteiles beschränken.

Der Rahmenplan aus dem Jahr 2006 sah vor, dass im Bereich des Griesgartens ein öffentlicher Spielplatz errichtet wird. Diese Zielsetzung setzte von vornherein den Erwerb dieser privaten Grundstücksfläche voraus. Der Erwerb hat sich als nicht ganz einfach herausgestellt. Hinzu kommt, dass auf dem für den Spielplatz angedachten Gelände zahlreiche alte Eiben stehen, die auch erhalten bleiben sollen, was sich mit einer Spielplatznutzung nur eingeschränkt sinnvoll verknüpfen lässt. Außerdem müsste der Spielplatz sowohl zur Errichtung als auch zum ständigen Unterhalt mit Fahrzeugen des Gartenamtes angefahren werden. Dies ist wegen der geschlossenen historischen Bebauung zur Schrottenberggasse hin nur über den Weinberg des Michaelsberges und dann durch den geschützten Landschaftsbestandteil hindurch möglich. Eine solche Zufahrt aber kann (wie dargestellt) naturschutzrechtlich nicht in Aussicht gestellt werden. Dementsprechend ist die Idee eines Spielplatzes im Bereich des Griesgartens nicht mehr realisierungsfähig.

Für den Bereich des Ottoplatzes war vorgesehen, neben der Tordurchfahrt für Kraftfahrzeuge auch eine Fußgängertoröffnung in der historischen Stadtmauer zu errichten. Das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde haben inzwischen erklärt, dass sie einer solchen Fußgängeröffnung nicht zustimmen können. Damit wird der Fußgängerverkehr dauerhaft auf der Fahrbahn geführt werden. Die damals angedachte Maßnahme hat ebenfalls zu entfallen.

Der „Denkmalpflegerische Interessenplan“ des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege hat für den rückwärtigen Bereich des Anwesens Obere Sandstraße 24 keine denkmalpflegerischen Interessen festgestellt. Das Voruntersuchungsbüro hatte deshalb in den Rahmenplan hier einen möglichen Standort für eine Quartiersgarage aufgenommen. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat inzwischen jedoch erklärt, dass hier ihres Erachtens aufgrund denkmalpflegerischer Interessen keine Quartiersgarage realisiert werden könne.

### Neue Maßnahmen

Dem gegenüber haben sich aber auch neue Maßnahmen herausgestellt:

Durch den Entfall des Spielplatzes im Bereich des Griesgartens ist nunmehr angedacht, den Spielplatz im Rahmen der Grünanlagen des Stadtarchivs zu verwirklichen. Diese Grünanlagen lagen bislang nicht im Sanierungsgebiet „Sand“, sondern im Sanierungsgebiet „Altes Krankenhaus“. Durch die ohnehin vorgesehene Erweiterung des Sanierungsgebietes „Sand“ in diesem Bereich kann der Spielplatz nunmehr auf diesen Standort ins Auge gefasst werden. Dies hat zusätzlich den Vorteil für die Stadt, dass Grunderwerbskosten entfallen.

Zwischen dem Beschluss über die vorgesehenen Maßnahmen im Sand im Jahr 2006 und dem Beginn der ersten Tiefbaumaßnahmen im Jahr 2007 mussten die Stadtwerke zwei Leitungsschäden im Bereich der Oberen Sandstraße verzeichnen. Die genaue Untersuchung der schadhaften Rohre ergab, dass die Rohre sich in einem außergewöhnlich stark gealtertem Zustand befanden, in welchem sie sich eigentlich nicht hätten befinden sollen. Dies veranlasste die Stadtwerke ihre Zielsetzung für das Sanierungsgebiet hinsichtlich der Gas-, Strom- und Wasserleitung vollkommen zu aktualisieren. War im Jahr 2006 noch vorgesehen, die vorhandenen Leitungen nur in ganz wenigen Straßen zu erneuern, wurde im Jahr 2007 beschlossen, die Leitungen nunmehr in fast allen Straßen zu erneuern. Diese Maßnahmen sind somit generell mit in den Zeit-Maßnahmen-Plan mit aufzunehmen.

Im Jahr 2006 hatten die Stadtwerke beschlossen, dass innerhalb des Sanierungsgebietes „Sand“ keinerlei Fernwärmetrassen verlegt werden. Auch dieser Beschluss wurde im Jahr 2008 revidiert. Seitdem besteht die Absicht, den Sand mit Fernwärme zu erschließen. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit zu berücksichtigen.

2011 wurde beschlossen, kurzfristig den Benediktinerweg zu sanieren. Diese Maßnahme ist aufzunehmen.

Trotz aller Erfolge, die im Sanierungsgebiet Sand bislang erzielt werden konnten, kann nicht übersehen werden, dass das wilde Urinieren bislang nicht zum Stillstand gekommen ist. Es ist daher erforderlich, sowohl die Wegweisung zur öffentlichen WC-Anlage im Bereich der Unteren Brücke zu verbessern, als auch eine eigenständige öffentliche WC-Anlage im Sanierungsgebiet anzudenken.

### Geänderte Zeitachse

Die verschiedenen Bauabschnitte im öffentlichen Raum ändern sich inhaltlich nicht, sind jedoch hinsichtlich der Zeitachse zu aktualisieren.

### Redaktionelle Korrekturen

Einzelne kleinere Fehler aus dem Untersuchungsbericht 2006, die in der Zwischenzeit aufgefallen sind, sind zu korrigieren. Inhaltlich haben diese Korrekturen keine Auswirkungen.

### Gesamtdauer

Vor dem Hintergrund der Aktualisierung der einzelnen Maßnahmen, insbesondere auch hinsichtlich ihrer zeitlichen Realisierung, ist damit zu rechnen, dass die Gesamt-sanierung im Gebiet auch über das Jahr 2019

hinaus andauern wird. Ging der ursprüngliche Zeit-Maßnahmen-Plan von einem Abschluss der Sanierung von 2019 aus, so ist nunmehr von einem Abschluss der Sanierung im Jahr 2022 auszugehen.

### Weiteres Vorgehen

Im Rahmen einer Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange sind die entfallenden Maßnahmen, die neuen Maßnahmen sowie weitere mögliche Maßnahmen und die Zeitachse zu erörtern und über das Ergebnis dem Bausenat zu berichten

## **II. Beschlussvorschlag**

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Erweiterung des Sanierungsgebietes und der Fortschreibung des Zeit-Maßnahmen-Planes durchzuführen.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>x</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

### **Anlage/n:**

Evaluation 2010\_Ergebnisse

### **Verteiler:**

Bamberg,  
Baureferat

Michael Ilk  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....

(Harald Lang)

.....  
(Thomas Beese)