

- **Aussiedelung der Neumarkter Glossnerbräu aus der Altstadt Neumarkt i. d. OPf., Schwesterhausgasse 8-15, an den bereits bestehenden Logistikstandort, Deininger Weg 88 im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes**
- **Altstadtstandort für eine technische Hochschule in den Gebäuden, Schwesterhausgasse 8-15 der Neumarkter Glossnerbräu**

### Historie

Die NEUMARKTER GLOSSNERBRÄU befindet sich seit dem Beginn des 18. Jahrhunderts zum Teil an der Schwesterhausgasse.

Nach der Kriegszerstörung wurde im Laufe der zurückliegenden sechs Jahrzehnte der komplette Brauereibetrieb an der Schwesterhausgasse weiterentwickelt und wird bis heute für die Produktion von Bier und alkoholfreien Mineralbrunnen-Getränken genutzt.

Dieser Standort ist heute ein **erheblicher Missstand** für den östlichen Teil der Altstadt von Neumarkt und entspricht mit der derzeitigen gewerblichen industriellen Nutzung nicht der Zielsetzung einer altstadtgerechten Nutzung.

### Aktuelle Situation

Gewaltige Baukörper der Brauerei auf dem Anwesen Schwesterhausgasse 15 (5.140m<sup>2</sup> gesamt) mit einer Kubatur von rund 17.300 m<sup>3</sup> sind als **Störfaktor** von seiner voluminösen Wirkung sowie auch von seiner Höhe her nicht altstadtgerecht.

Der ständige anfallende Werkverkehr für den Antransport/Abtransport von Waren mittels drei Sattelaufleger, die mit einem Rhythmus von 2 Stunden aktiv sind, sowie die Anlieferung der Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe für die Bier- und Getränkeherstellung, sind verkehrsstörend. Eine verkehrliche Entlastung ist dringend nötig.

Unabhängig davon hat die Brauerei bereits kulturelle und gesellschaftliche Einrichtungen in den Gebäuden Schwesterhausgasse 9-12 in Form eines Brauereimuseums, Gastronomiebetriebes und Biergarten mit ca. 600m<sup>2</sup> geschaffen, die auch bei einer künftigen anderweitigen Nutzung einen gesellschaftlichen Rahmen bieten können. Gerade diese kulturellen Beiträge für die Handwerksgeschichte der Stadt Neumarkt können erst richtig nach Beseitigung dieses **Misstands** auf die Altstadt wirken.

Überblick:

Schwesterhausgasse 8	Hausmeisterwohnungen
Schwesterhausgasse 9-12	Gastronomie, Brauereimuseum, Büroräume, Biergarten
Schwesterhausgasse 15	Brauereigebäude mit ca. 17.300 m <sup>3</sup> umbauten Raum einschließlich der Hofhallen entlang des Ludwigshains

### Vorschlag/Konzept

Einbau des Fakultätsbereichs „**Bio-Management**“ der künftigen technischen Hochschule in die freiwerdenden Gebäude. Hierfür wird angeregt eine fachmännische Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen.

Die daneben befindlichen Gebäude Schwesterhausgasse 8-12 könnten weiterhin in ihrer jetzigen Funktion in der Nutzung als Bräustübl, Biergarten, Brauereimuseum und dafür erforderliche Nebenräume genutzt und erhalten werden. Sie sind teilweise in denkmalgeschützten Gebäude errichtet. Sie umfassen den früheren Bereich zwischen der inneren und äußeren Stadtmauer und sind entsprechend denkmalwürdig gestaltet.

Der Brauereihof selbst, der den früheren Stadtgraben darstellt, könnte künftig als Erschließungsfläche für das Hochschulgebäude und Parkplätze genutzt werden. Die Parkplätze für die Hochschule selbst sowie für das Bräustübl als künftige Mensa und Hochschulgastronomie könnten im Parkhaus Rosengasse geschaffen werden. Ein direkter Übergang zum Parkhaus wird empfohlen, ggf. sogar mit einer Erweiterung des Parkhauses auf dem Stadelgrundstück, Schwesterhausgasse 18, welches sich bereits im Besitz der Stadt Neumarkt befindet. Das Grundstück Schwesterhausgasse 18 verfügt über eine Fläche von rund 970 qm.

Mit einem Übergang zum Ludwigshain könnte der Anschluss an den städtischen Park erreicht werden, der als Grünfläche dem Aufenthalt von Studenten im Grünen dienen kann.

**Es ist eine Tatsache, dass die Kommune für den Bau einer Hochschule keine Förderung erhält – im Rahmen von Städtebauförderung jedoch eine beachtliche Leistung des Landes Bayern.**

Beispielrechnung:

**Wie errechnet sich der Wert?**

Im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes gibt es für Betriebsaussiedelungen erhebliche Förderungen.

Die Basis hierfür stellt eine Schätzung des **Zeitwertes** der vorhandenen Gebäude, Grundstücke und Einrichtungen durch einen amtlich bestellten Gutachter dar.

	<b>Beispielwerte</b>
•Grundstück Schwesterhausgasse 8-15, 5.140m <sup>2</sup> bei einem Wert von €700/m <sup>2</sup> inkl. Erschließung	3,6 Mio.
•technische Einrichtung, inkl. 2 Tiefbrunnen Mineralwasser, 440kVA Trafostation	1,9 Mio.
•Gebäude Schwesterhausgasse 8-15 mit ca. 17.300m <sup>3</sup>	3,5 Mio.
<b>•Gesamter Zeitwert als Beispiel</b>	<b>9,0 Mio.</b>
•Abzug pauschal für den Verkäufer von 10%	0,9 Mio.
<b>•Tatsächlicher Entschädigungsbetrag für den Verkäufer</b>	<b>8,1 Mio.</b>

Aufwand für die Stadt Neumarkt in Höhe	von <b>30%</b>	ca. 2,43 Mio. EUR
Förderung/Kostenübernahme Land Bayern	von <b>70%</b>	ca. 5,67 Mio. EUR

**Stadt Neumarkt i. d. OPf. wird zu 100% Eigentümer!**

**Bewertung Berechnung**

Die Stadt Neumarkt erhält bei einem Kapitaleinsatz von 2,43 Mio. EUR einen Gesamtwert in Höhe von 9 Mio. EUR und erreicht somit eine **Förderung** von 270% des Aufwands der Stadt, das sind 6,57 Mio. EUR.

Sollte die Stadt ein vergleichbares Grundstück in der Altstadt kaufen müssen bei angenommen 700€/m<sup>2</sup> müsste sie allein 3.6 Mio. € ohne Förderung aufbringen.

**Weitere Vorteile**, die aus einer derartigen Maßnahme entstehen können, sind:

- Doppelnutzung des Parkhauses für Hochschule, und die Öffentlichkeit.
- Vorhandene Trafostation (440 KVA) im Brauereigebäude wird für das Investitionsvorhaben weiterhin verwendet
- Zwei vorhandene Tiefbrunnen im Brauereihof in Mineralwasserqualität, die in das zweite Grundwasserstockwerk reichen sind prädestiniert für eine Notfall-Wasserversorgung für die Stadt Neumarkt, um eventuelle Risiken bei der Versorgung durch das Grundwasser aus dem ersten Grundwasserstockwerk der Stadt Neumarkt, oder Problemen bei der Zulieferung durch angeschlossene Wasserunternehmen auszugleichen.

- Realisierung eines durchgängigen Fuß- und Radwegs vom Stadtpark aus unter der Ausfahrt der Klostergasse aus der Altstadt heraus sowie unter der Ausfahrt aus der Rosengasse durch den ganzen Stadtgraben. Damit würde der gesamte östliche Teil der Altstadt mit einem Fußweg im Stadtgraben erschlossen sein und dieser Grüngürtel könnte im Stadtgraben einer Nutzung durch die Bevölkerung zugeführt werden. Der Zugang zum westlichen Grüngürtel entlang der Außenmauern der westlichen Altstadt kann durch den Aufgang bei der Sparkasse in den Ludwigshain hinein angeschlossen werden.
- Belebung der Altstadt durch Studenten der Hochschule ist ein weiterer Effekt dafür, dass die Stadt Neumarkt die Altstadtförderung in dieser Weise nutzt, um die Kosten für die Errichtung einer Technischen Hochschule hereinzuspielen.
- Nutzung vorhandener Bausubstanz, was für das Fach „**Bio-Management**“ geradezu einleuchtend ist.
- Nutzung des ehemaligen Altenheim am Residenzplatz für Studentenwohnungen. Die Technische Hochschule wird ohne Kfz in einer Entfernung von rund 300m fußläufig über den Stadtgraben zu erreichen sein, was für Studenten unabdingbar, und die Umwelt unumgänglich ist.
- Nur eine nachhaltige Betrachtung unter Berücksichtigung der Tatsachen wird dem Fach „Bio-Management“ und dem Gedanken der Nachhaltigkeit gerecht.

### Zusammenfassung:

Durch die vollständige und verantwortliche Betrachtung der Interessenslage und der Aufgabenstellung der Kommune werden die Baustellen der Zukunft zu Gunsten der Stadt Neumarkt und Ihren Bürgerinnen und Bürgern in **einem** Hieb erreicht.

- 1) Beseitigung erheblicher Missstände in der Altstadt
- 2) Aussiedelung eines Industriebetriebes aus der Altstadt
- 3) Erhalt von Arbeitsplätzen
- 4) Errichtung einer technischen Hochschule
- 5) Schonung der Steuergelder der Neumarkter Bürgerinnen und Bürger
- 6) Verknüpfung mit der Verantwortung in Sachen Nachhaltigkeit unserer starken Stadt Neumarkt und damit auch mit der Verantwortung des Studiengangs selbst, „Bio-Management“
- 7) Verzicht auf teuren **Neubau** von angeblich **7 Mio. EURO**, was meist unterschätzt wird und dem Verbrauch von wertvollen zusätzlichen Grundstückflächen, die zur Begrünung und Fortführung des Grüngürtels, der im Bereich um die Altstadt herum unabdingbar erforderlich ist und der Erweiterung der Grünflächen dienen können.

Der Gesetzgeber gibt mit der Städtebauförderung den Kommunen erhebliche Finanzierungshilfen für Betriebsstandort-Verlagerungen, aus sensiblen innerstädtischen Bereichen, zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen, an die Hand.

Wir empfehlen der Stadt Neumarkt i. d. OPf. zur zeitnahen Verwirklichung eines Technischen Hochschulstandortes im Altstadtbereich diese **Städtebauförderungs-Vorteile zu nutzen**, und gleichzeitig der NEUMARKTER GLOSSNERBRÄU eine Standortverlagerung in den Deininger Weg 88 zu ermöglichen und somit deren Zukunftsfähigkeit zu sichern.

- |                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Lageplan – Kastenviertel Ost    | Quelle: Vermessungsamt Neumarkt    |
| 2. 2x Luftbild – Kastenviertel Ost | Quelle: Google-Maps                |
| 3. Beschreibung/Übersicht Gebäude  | Quelle: Neumarkter Glossnerbräu KG |

Neumarkt i. d. OPf, 10.03.2017 – NEUMARKTER GLOSSNERBRÄU KG