

PRESSEMITTEILUNG

Altstadtstandort für eine Technische Hochschule in der großen Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf.

Die Beschlussvorlage vom 23.02.2017, veröffentlicht in der letzten Woche zum Tagesordnungspunkt Ö9 „Standort Hochschule“ bedarf hinsichtlich der Ausführungen zum Standort **7-Brauerei Glossner** einer berichtigenden Ergänzung.

Der Verfasser geht in seiner Beschlussvorlage mit dem Datum vom 23.02.2017 von teilweise unrichtigen Voraussetzungen aus.

Unserer Pressemitteilung vom 10.03.2017, die mit Kurzmitteilung vom 19.05.2017 Ihnen transparent gemacht wurde, bedarf dazu auch noch folgender klarstellender Hinweise.

Ein Hochschulgebäude bedarf in dominierender Weise einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, hier: Hauptbahnhof Neumarkt, Bahnhofstraße.

Der größere Teil der zu erwartenden Studentenschaft wird mit der Bundesbahnlinie Nürnberg-Regensburg werktäglich in die Stadt Neumarkt kommen.

Einer **fußläufigen Erreichbarkeit** einer Hochschule ist in jedem Fall der Vorzug zu geben vor einem weiteren darüber hinaus notwendigen Busverkehr.

Die erste Präferenz für den Standort einer Hochschule ist daher **die Nähe zum Bahnhof!**

Der Standort **7-Brauerei Glossner** ist in einer Entfernung von rund einem Kilometer vom Bahnhof aus fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Südlich angrenzend davon befindet sich der Standort 2-Sonderpädagogisches Förderzentrum (ehem. Erwin-Lesch-Schule) mit seinen historischen Fassaden und zur Hauptkreuzung der Stadt Neumarkt am Oberen Tor gewandt. Da damit zu rechnen ist, dass die geplante Technische Hochschule über den jetzigen Bedarf als Fakultät für Bio-Management hinaus weiter entwickelt werden soll, kann des Weiteren bei der Standortfestlegung nur dann einem Standort der Zuschlag gegeben werden, wenn dieser über ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für diese zusätzlichen Fakultäten verfügt.

Insofern ist der Standort Erwin-Lesch-Schule als künftige Erweiterung der TH prädestiniert!

Nach der Freimachung der Erwin-Lesch-Schule und für den dann erforderlichen Erweiterungsbedarf für die TH, kann diese am Oberen Tor das Hauptgebäude der künftigen TH werden, als perfekt wahrnehmbarer Standort.

Die räumliche Entfernung zur NEUMARKTER GLOSSNERBRÄU liegt bei rund 150 m.

Der Verfasser der Beschlussvorlage mit dem Datum vom 23.02.2017 ging damals davon aus, dass für den Standort **7-Brauerei Glossner** der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln derzeit nicht gegeben ist.

Diese Feststellung ist unrichtig, da im Rahmen von Städtebauförderung bei der Aussiedelung von Betrieben bei nachfolgenden sogenannten unrentierlichen Investitionen Fördermittel von Seiten des Landes Bayern in Höhe von 70% des Zeitwertes nach Abzug von 10%, also für 90% des Entschädigungswertes gegeben wird.

Hieraus errechnet sich für die Stadt Neumarkt, dass sie mit einem Kostenaufwand von 27% des Zeitwertes 100% des Zeitwertes des abzusiedelnden Betriebes erhält.

Es entstehen somit für die Stadt Neumarkt nur Kosten in Höhe von 27% des Wertes. Deswegen ist der Standort der Brauerei Glossner wohl der für die Stadt Neumarkt wirtschaftlichste Standort, da die Stadt die wertvollen Grundstücke im Glaserviertel angrenzend an den Residenzplatz damit nicht verwerten muss mit dem Aufwand von 100% des Wertes.

Die Stadt Neumarkt kann vielmehr diese Grundstücke an geeignete Wohnungsbauträger veräußern und mit dem Veräußerungserlös die gesamte Investition für die Errichtung einer TH ohne weitere Kosten für die Belastung des Stadthaushaltes bezahlen.

Das Procedere für die Rechtzeitigkeit der Bereitstellung dieser Brauereigrundstücke ist überschaubar.

Eine Zeitwertschätzung durch einen amtlich vereidigten Sachverständigen ist die verbindliche Grundlage für den Erwerb des Geländes an der Schwesterhausgasse durch die Stadt Neumarkt. Sie zahlt dafür nur 27% des geschätzten Zeitwertes. Der abzusiedelnde Betrieb erhält nur 90% des durch den amtlichen Sachverständigen festgestellten Zeitwertes. Es entsteht also keinerlei Bereicherung, sondern der abzusiedelnde Betrieb hat sogar auf 10% des Zeitwertes zu verzichten. Damit wird eine Städtebauförderung erreicht und ein Industriebetrieb aus der Altstadt entfernt und die Folgenutzung für Bildung und Kultur erreicht.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass das Parkhaus Rosengasse um das im Besitz der Stadt befindliche Stadelgrundstück mit 970 qm Grundstücksfläche erweitert werden kann und hierbei eine äußerst günstige notwendige Erweiterung des Parkhauses durchzuführen ist, da hierfür keinerlei Ein- und Ausfahrt oder Auf- und Abfahrten notwendig werden, sondern das Parkhaus direkt um diese Fläche erweitern kann und somit auf fünf Ebenen mindestens 160 Stellplätze, für die TH ein notwendiger Parkplatzbedarf, entwickelt werden kann.

Der direkte Übergang zur Hochschule ist eine perfekte infrastrukturelle Erschließung. Dies trifft auch zu für eine Verbindung des Hochschulgebäudes mit dem Ludwigshain und der ins Auge gefassten künftigen Erweiterung der Hochschule um die Erwin-Lesch-Schule.

Da die verkehrliche Situation am Oberen Tor mit der Einmündung der Kapuzinerstraße und der Badstraße sowieso völlig neu geplant wird, kann hier die Verbindung zwischen den Hochschulgebäuden 2-Erwin-Lesch-Schule und 7-Brauerei Glossner noch perfektioniert eingeplant werden. Nur die unrentierliche Nachfolgenutzung durch eine Hochschule bringt diese Fördermöglichkeit mit sich, wie sie bei keiner anderen Förderung erreicht werden würde.

Durch die Nutzung des Gebiets zwischen der Abtsdorfer Gasse und dem Residenzplatz als Wohngebäude, kann eine Mischung in der Altstadtnutzung erreicht werden, die eine Belebung der Altstadt ermöglicht.

Eine Erweiterung des Kultur-, Bildungs-, Gerichts- und Klerikalbereiches um den Residenzplatz, um eine weitere nur tagsüber genutzte Einrichtung führt nicht zu der notwendigen Durchmischung einer Altstadt, die die Voraussetzung dafür ist, dass eine Altstadt mit einer Belebung erhalten werden kann.

Der zeitliche Ablauf folgt nach der Vorlage der Schätzung durch den amtlich bestellten Sachverständigen mit der Abfassung der Verbriefungsurkunde und einem Zeitraum von 18 Monaten, in dem die Brauerei an ihrem neuen Standort bei der Logistik am Deiningerg Weg errichtet werden kann.

Da ein Umbau der Brauereigebäude in einem Bruchteil des Zeitbedarfes eines Neubaus abgewickelt werden kann, kann auf diese Weise der TH-Standort an der Schwesterhausgasse zeitlich exakt fixiert, vertraglich festgelegt werden.

Der Hinweis des Verfassers der Beschlussvorlage auf notwendige Denkmalschutzaspekte ist insofern nicht zutreffend, als lediglich die bereits vollständig sanierten Gebäude Schwesterhausgasse 8-12 einer denkmalschutzbezogenen Betrachtung unterworfen werden müssen.

Diese Gebäude sind bereits vollständig saniert unter Berücksichtigung aller notwendigen denkmalschutzrechtlichen Auflagen. Es befinden sich darin das NEUMARKTER BRAUEREIMUSEUM sowie eine Gastronomie, mit einem dazugehörigen Biergarten, der für eine Nutzung als Mensa der Technischen Hochschule bestens geeignet ist und hierzu keinerlei Veränderungen oder Investitionen bedarf.

Das Brauereigebäude selbst ist in seinen räumlichen Voraussetzungen trotz der fehlenden Vorlage des Raumprogramms für die Technische Hochschule klar erkennbar die allerbeste Voraussetzung für den Einbau einer technischen Hochschule, insbesondere Hörsäle und weiterem Raumbedarf. Die vorhandene bauliche Kubatur des Brauereigebäudes Schwesterhausgasse 15 kann noch erweitert werden auf der Grundstücksfläche Schwesterhausgasse 12b und somit der Übergang von den Denkmalschutzgebäuden Schwesterhausgasse 8-12 noch besser gestaltet werden. Insofern wäre also durch diesen Anbau auf Schwesterhausgasse 12b auch ein Teilneubau möglich.

Die Begründung für die Zielsetzung, eine Hochschule in Neumarkt zu errichten, besteht darin, der Altstadt zusätzliches Leben zuzubringen.

Um dieses zu erreichen, sind die Standorte 2-Erwin-Lesch-Schule und 7-Brauerei Glossner in ihrer räumlichen Nähe und in der Realisierung der zeitlichen Abfolge der am besten geeignete Standort für die Errichtung dieser TH.

Der Standort zwischen dem Residenzplatz und der Abtsdorfer Gasse ist für eine Wohnnutzung aus städtebauräumlichen Gründen heraus in jedem Fall als Wohnnutzung viel besser geeignet, um die Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungen in einer Altstadt zu erreichen. Es ist bekannt, dass städtebauliche Ziele bei der Förderung von Altstädten nur dann gelingen können, wenn sie über eine unterschiedliche Mischnutzung aller möglichen Nutzungsarten verfügen.

Der südliche Altstadtbereich im Kastenviertel wurde durch die Errichtung von zwölf großen Wohngebäuden an der Wolfsgasse und Schwesterhausgasse gerade optimal gefördert. Die Erweiterung dieser Wohnflächen um die Grundstücke zwischen der Wolfsgasse und der Kastengasse führt zu einer erfolgreichen weiteren Durchmischung der Nutzung im südöstlichen Altstadtbereich.

Der angeblich wenig wahrnehmbare Standort der **7-Brauerei Glossner** wird durch die Zusammenführung mit dem Standort 2-Erwin-Lesch-Schule zu einem Standort, der über die allerbeste Wahrnehmbarkeit am Oberen Tor verfügen wird.

Der Standort zwischen der Abtsdorfer Gasse und dem Residenzplatz ist auch rund 2 km Gehweg vom Bahnhof entfernt und somit nicht mehr für eine tägliche fußläufige Erreichbarkeit passend.

Diese Flächen als Wohngebiete zu nutzen entspricht dem notwendigen Neubaugebot, da mit den Wohnungen auch jeweils eine ausreichende Anzahl von direkt angeschlossenen Stellplätzen verbunden sein werden müssen.

Abschließend ist allerdings noch anzumerken, dass eine Entscheidung für den endgültigen Standort zum jetzigen Zeitpunkt, bei dem über die Übernahme der laufenden Kosten der Hochschule noch in keiner Weise Rechtsklarheit besteht, völlig verfrüht ist und ohne Not eine Festlegung auf einen Standort erfolgen könnte, die jetzt gar nicht notwendig ist, weil sie offenbar auch noch nicht ausreichend diskutiert und bisher noch nicht verstanden wurde. Zuerst braucht man das Raumprogramm, erst dann kann eine Entscheidung für den Standort verantwortet werden.

Neumarkt i.d.OPf., den 24.07.2017

F. X. Gloßner
Diplom-Braumeister