

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0210/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>20.10.2021</b>
<b>Städtebauförderung; Aufhebung des Sanierungsgebietes D (umfassendes Verfahren) und Integration in das Sanierungsgebiet Altstadt (vereinfachtes Verfahren)</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Burger, Matthias, Münster Julia</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>10.11.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>22.11.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im „Sanierungsgebiet D“ sind abgeschlossen.
2. Die „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets D, begrenzt von der Herrnstraße, Kasernstraße, Bahnhofstraße und Spitalgraben, nach § 143 (2) Baugesetzbuch (BauGB)“, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 24 vom 19.12.1987 und erneut bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 6 vom 19.03.1988, wird aufgehoben. Hierzu wird die „Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes D“ beschlossen (Anlage 1).
3. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um das aufgehobene Sanierungsgebiet D erweitert. Hierzu wird die „Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um das aufgehobene Sanierungsgebiet D“ beschlossen (Anlage 2). Das Sanierungsverfahren wird damit vom umfassenden in das vereinfachte Verfahren geändert.

### Sachstandsbericht:

#### **Aufstellungsverfahren:**

Seit dem Beginn der mit Städtebaufördermitteln bezuschussten Altstadtsanierung im Jahre 1972, bis zur Ausweisung des Sanierungsgebiets Altstadt im Jahre 2006, bildete die gesamte Altstadt von Amberg das „Untersuchungsgebiet U1 Altstadt“ und damit die Vorstufe zur Abgrenzung von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.

Nach Ausweisung von vier umfassenden Sanierungsgebieten zwischen 1972 und 1977, wurde im Jahre 1988 das Sanierungsgebiet D als fünftes Sanierungsgebiet im umfassenden Sanierungsverfahren (d. h. mit Ausgleichsbetragserhebung) förmlich festgelegt.

Das Aufstellungsverfahren begann mit dem Beschluss des Bauausschusses im September 1975, einen Sanierungsbebauungsplan aufzustellen.

Mit der Erstellung eines Planungs- und Neuordnungskonzepts wurde der Architekt Adam Wild beauftragt, der zusammen mit dem Baureferenten in der Sitzung des Bauausschusses am 15.10.1980, das Konzept und den Bebauungsplanentwurf anhand eines Modells

vorstellte.

Der Ausschuss empfahl dem Stadtrat einstimmig, das Einverständnis zum Entwurf des Sanierungsbebauungsplans zu erteilen und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen, was der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.10.1980 beschlossen hat.

Nach Abschluss dieses Schritts wurde am 01.04.1985 der Satzungsbeschluss gefasst und die Sanierungssatzung der Regierung der Oberpfalz zur Genehmigung vorgelegt. Die Regierung hat die notwendige Genehmigung zunächst nicht erteilt und forderte einen über die vorbereitenden Untersuchungen hinausgehenden Bericht über die Durchführbarkeit der Sanierung und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen an. Dies führte zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses.

Nachdem Hr. Architekt Wild vom Sanierungsträger Stadtbau Amberg GmbH mit der Erstellung dieses Berichts beauftragt wurde, legte er im März 1987 den Abschlussbericht vor, der zur Satzungsänderung führte. Der Stadtrat hat dann am 27.07.1987 die angepasste Sanierungssatzung beschlossen. Hierzu hat dann auch die Regierung der Oberpfalz ihre Genehmigung erteilt.

Die erste Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 vom 19.12.1987, jedoch mit einem redaktionellen Fehler, der durch eine erneute Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 6 vom 19.03.1988 korrigiert und das Sanierungsgebiet D rechtswirksam wurde. Es umfasst seitdem den Geltungsbereich Herrnstraße, Kasernstraße, Bahnhofstraße und Spitalgraben und beinhaltet zu diesem Zeitpunkt 19 Grundstücke bzw. Grundstücksteile der Gemarkung Amberg.

### **Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele:**

Im Sanierungsgebiet D bestand ein hoher Sanierungsbedarf. Das Gebiet umfasst viele große Grundstücke der ehemals herrschaftlichen Stadtpalais entlang der Herrnstraße mit ehemaligen Stadtgärten bis zum Spitalgraben. Die großen Gärten stellten ein Hindernis für notwendige Bauinvestitionen dar. Entlang der Spitalgrabens beherrschten ebenerdige Stellplätze und Brandwände das Bild. Es gab mehrere Konzeptideen, allerdings schlug die Errichtung von Wohngebäuden in Form der halboffenen Hofbebauung entsprechend des Rahmenplanes genauso fehl wie der Bau von Tiefgaragen mit mechanischen Parksyste- men.

Wesentliche Sanierungsziele waren ursprünglich:

- Modernisierung Hallplatz 2 und 4 („Von-Morawitzky-Palais“), Rathouserweiterung, Sanierung und Neubau mit Tiefgarage für städtische Fahrzeuge
- Modernisierung Herrnstraße 2 (Von-Sauer-Palais)
- Modernisierung Herrnstraße 10 und Spitalgraben 9
- Modernisierung Herrnstraße 12 (Von-Löwenthal-Palais)
- Modernisierung Herrnstraße 16 und Spitalgraben 15
- Modernisierung Herrnstraße 18 (ehem. Infanteriekaserne)

Im Jahre 2004 wurden aufgrund des neu erarbeiteten „Leitbilds Innenstadt“ des Büros Dragomir – das auch die Grundlage für die Ausweisung des Sanierungsgebiets Altstadt bildete – folgende neue Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet D erarbeitet:

- Erhalt der kleinteiligen Baustruktur und Nutzungsvielfalt.
- Geschäfte und Dienstleistungen vorrangig im Süden mit Bezug zu Hallplatz und Bahnhofstraße.
- Erdgeschossnutzung entlang der Herrnstraße im Zusammenwirken mit der geplanten Öffnung der Wallanlagen mit direkter Verbindung zur Pfalzgrafengarage und mit der Erdgeschossnutzung im Sanierungsgebiet C.
- Stärkung der Wohnnutzung mit Verbesserung der Wohnungsqualität und der privaten Freiraumversorgung.
- Herausarbeitung der historischen Stadtschichtung im Verlauf des Spitalgrabens:

Anlage von (evtl. ummauerten) privaten Gärten entlang des Spitalgrabens entsprechend der ursprünglichen Baustruktur am Rand des Inneren Berings.

- Allenfalls maßvolle Schaffung neuer schmaler Durchwegungen zum Spitalgraben für Fußgänger unter Wahrung des Stadtgrundrisses.
- Stellplatznachweis für Wohnen vorrangig im Gebiet und ggf. im angrenzenden Sanierungsgebiet K, darüber hinaus auch in Parkhäusern außerhalb der Altstadt.

### Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen und Städtebaufördermittel:

Zur Erreichung der obigen Sanierungsziele wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und mit Städtebaufördermitteln (im Bund/Land-Programm I oder im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm) bezuschusst:

Kostenart	Einzelmaßnahme	Nr.	Jahr	StBf-Prog.	Gesamtkosten	förderfähig	Bund	Land	Gemeinde
<b>Vor Rechtskraft des Sanierungsgebiets = Untersuchungsgebiet U1 - Altstadt</b>									
Vorbereitung	Vorbereitende Untersuchungen (VU)	280	1979	Bund/Land I	161 €	161 €	54 €	54 €	53 €
Vorbereitung	Weitere Vorbereitungen (Arch. Wild)	281	1979	Bund/Land I	16.528 €	16.528 €	5.509 €	5.509 €	5.510 €
Grunderwerb	Grunderwerbe 1974	282	1979	Bund/Land I	154 €	154 €	51 €	51 €	52 €
Grunderwerb	Grunderwerbe 1979	305	1979	Bund/Land I	174.939 €	174.939 €	58.314 €	58.314 €	58.311 €
Grunderwerb	Grunderwerbe 1980	312	1980	Bund/Land I	2.061 €	2.061 €	687 €	687 €	687 €
Vorbereitung	Öffentlichkeitsarbeit	26	1982	Bund/Land I	121.763 €	109.436 €	38.321 €	34.636 €	36.479 €
Grunderwerb	Hermstr. 12, Fl.Nr 597	38	1985	Bund/Land I	412.153 €	412.153 €	137.384 €	137.384 €	137.385 €
Vorbereitung	Fortschreibung VU	42	1985	Bund/Land I	136.285 €	132.169 €	46.066 €	42.028 €	44.075 €
Abbrüche	Hallplatz 2 - 4	50	1986	Bund/Land I	92.560 €	53.686 €	21.986 €	13.805 €	17.895 €
Vorbereitung	Vermessung Altstadt Vorb.Wettb.	73	1987	Bund/Land I	119.131 €	119.131 €	45.658 €	33.745 €	39.728 €
Vorbereitung	Broschüre Gestaltung Straßen/Plätze	84	1987	Bund/Land I	215.440 €	210.449 €	78.330 €	62.020 €	70.099 €
Grunderwerb	Hermstr. 16	83	1987	Bund/Land I	293.328 €	293.328 €	119.898 €	75.671 €	97.759 €
Abbrüche	Hermstr. 12	82	1987	Bund/Land I	58.699 €	57.572 €	23.008 €	15.492 €	19.072 €
<b>Nach Rechtskraft des Sanierungsgebiets D</b>									
San.Träger	San.-Trägerhonorar 1988	90	1988	Bund/Land I	92.354 €	77.256 €	31.547 €	19.940 €	25.769 €
San.Träger	San.-Trägerhonorar 1989	71	1989	Bund/Land I	95.704 €	91.726 €	27.508 €	33.694 €	30.524 €
Grunderwerb	Hermstr. 10, Spitalgraben 9	69	1989	Bund/Land I	991.395 €	991.395 €	297.163 €	363.784 €	330.448 €
Mod./Inst.	Hermstr. 12	70	1989	Bund/Land I	1.423.649 €	222.412 €	66.621 €	81.653 €	74.138 €
Vorbereitung	Kleinbeträge 1989	96	1990	Bund/Land I	11.504 €	8.845 €	3.579 €	2.301 €	2.965 €
Vorbereitung	Baugrunduntersuchung	100	1990	Bund/Land I	26.588 €	5.164 €	2.096 €	1.329 €	1.739 €
Umzug	Umzugskosten Spörl, Hermstr. 16	129	1993	Bund/Land I	6.150 €	6.136 €	2.045 €	2.045 €	2.046 €
Abbrüche	Hermstr. 16	132	1993	Bund/Land I	36.157 €	30.831 €	9.254 €	9.254 €	12.323 €
Abbrüche	Bahnhofstr. 1	141	1994	Bund/Land I	19.901 €	18.407 €	7.516 €	4.755 €	6.136 €
Mod./Inst.	Hermstr. 2 - 4	140	1994	Bund/Land I	1.200.218 €	434.445 €	130.380 €	130.380 €	173.685 €
Mod./Inst.	Hermstr. 16	159	1996	BY	2.402.047 €	735.500 €		441.300 €	294.200 €
San.Träger	San.-Trägerhonorar 1996	178	1997	BY	68.885 €	68.871 €		41.312 €	27.559 €
Vorbereitung	Kleinbeträge 1997/98	215	1999	BY	57.214 €	16.361 €		9.817 €	6.544 €
Mod./Inst.	Hermstr. 18	239	2003	Bund/Land I	2.502.000 €	469.900 €	140.967 €	140.967 €	187.966 €
Vorbereitung	VU Sanierungsgebiete D und K	256	2005	Bund/Land I	22.731 €	17.200 €	5.160 €	5.160 €	6.880 €
<b>Gesamt</b>					<b>10.599.699 €</b>	<b>4.776.216 €</b>	<b>1.299.102 €</b>	<b>1.767.087 €</b>	<b>1.710.027 €</b>

	Bund/Land I	8.071.553 €	3.955.484 €	1.299.102 €	1.274.658 €	1.381.724 €	1971-2008
	BY	2.528.146 €	820.732 €	- €	492.429 €	328.303 €	1995-1999

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet D Maßnahmen mit **Gesamtkosten von rund 10,6 Mio. Euro** durchgeführt, die mit **rund 4,8 Mio. Euro Städtebaufördermitteln** aus Bund, Land und Gemeinde bezuschusst wurden. Werden die Städtebaufördermittel von Bund (1,3 Mio. Euro) und Land (1,8 Mio. Euro) ins Verhältnis zu den förderfähigen Kosten (4,8 Mio. Euro) gesetzt, errechnet sich eine **Förderquote von 65%**.

### Ausgleichsbetragshebung:

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung (= Abschluss der Sanierung) ist die Stadt Amberg gesetzlich verpflichtet, sofern gutachterlich eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung im Sanierungszeitraum festgestellt wird, diese Bodenwertsteigerungen von den Grundstückseigentümern zur Refinanzierung der öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen abzuschöpfen. Zur Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung ein entsprechendes

Gutachten beim Gutachterausschuss der Stadt Amberg beauftragt.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

Steht erst fest, sobald das Ausgleichsbetragsgutachten erstellt wurde.

b) Haushaltsmittel

Bei tatsächlicher Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden keine Haushaltsmittel benötigt. Aus den vereinnahmten Ausgleichsbeträgen kann die Rückzahlungsverpflichtung in Höhe der Förderquote (65%) gegenüber der Regierung der Oberpfalz erfüllt werden. Die bei der Stadt Amberg verbleibenden 35% stehen dann sofort wieder für Städtebaufördermaßnahmen in der Altstadt zur Verfügung.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

-----

**Alternativen:**

----

.....  
Dr. Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

Anlage 1: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet D mit Lageplan (Anlagen 1 A und 1B)

Anlage 2: Erweiterungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt mit Lageplänen (Anlagen 2 A, 2 B und 2 C)

