

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0212/2021
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.10.2021
Städtebauförderung; Aufhebung des Sanierungsgebietes K (umfassendes Verfahren) und Integration in das Sanierungsgebiet Altstadt (vereinfachtes Verfahren)		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Burger, Matthias, Münster Julia		
Beratungsfolge	10.11.2021	Bauausschuss
	22.11.2021	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierung im Sanierungsgebiet K erweist sich als undurchführbar.
2. Die „Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes K (Altstadtquartier im Bereich Bahnhofstraße – Ziegelgasse – Kasernstraße – Spitalgraben)“, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 13 vom 02.07.2005, wird aufgehoben. Hierzu wird die „Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes K“ beschlossen (Anlage 1).
3. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um das aufgehobene Sanierungsgebiet K erweitert. Hierzu wird die „Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um das aufgehobene Sanierungsgebiet K“ beschlossen (Anlage 2). Das Sanierungsverfahren wird damit vom umfassenden in das vereinfachte Verfahren geändert.

Sachstandsbericht:

Das Sanierungsgebiet K hat eine Größe von ca. 2,2 ha. Es wurde im Zusammenhang mit dem 1987 festgelegten und unmittelbar südwestlich angrenzenden Sanierungsgebiet D und dem „Leitbild für die Innenstadt“ des Planungsbüros Dragomir aus dem Jahre 2004 entwickelt.

In der Sitzung am 08.03.2004 billigte der Stadtrat erste Überlegungen zur Neuordnung im heutigen Sanierungsgebiet K. Die Verwaltung wurde beauftragt, die vorläufigen Ziele und Zwecke der Sanierung für das Sanierungsgebiet D zu aktualisieren und wegen der funktionalen und stadträumlichen Verklammerung mit einem zukünftigen Sanierungsgebiet K im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen neu zu fassen bzw. gemeinsam zu entwickeln.

Die erste vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet K wurde durch das Architekturbüro Kästner durchgeführt und deren Ergebnisse bereits am 26.09.1994 durch den Stadtrat bewilligt. Die weiterführenden vorbereitenden Untersuchungen wurden von Prof.

Dr. Brey durchgeführt. Den von ihm entwickelten städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 3) und das Erneuerungskonzept (Anlage 4) hat der Stadtrat am 20.12.2004 durch Beschluss gebilligt und als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet K festgelegt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden von Prof. Dr. Brey sechs grundlegende Ideen entwickelt, von denen die Idee des „Doppelbogens“ (weiße gepunktete Linien im Erneuerungskonzept und Rahmenplan) zum Planungsleitbild und Grundlage des Neuordnungskonzepts erhoben wurde.

Nachdem die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) durchgeführt wurde, wurde mit Stadtratsbeschluss vom 25.04.2005 das Sanierungsgebiet K im umfassenden Verfahren festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen. Sie wurde am 02.07.2005 im Amtsblatt bekanntgemacht und damit rechtswirksam.

Zur Erreichung der Sanierungsziele wurden im Erneuerungskonzept folgende 26 Einzelmaßnahmen definiert und in Ordnungs- und Baumaßnahmen gegliedert:

Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken

- Bodenordnung Innenbereich Gebiet K
- Erwerb Teilgebäude Bahnhofstraße 9 durch die Stadt
- Erwerb von Grundstücken der Bürgerspitalstiftung zur Herstellung der öffentlichen Fußgängerflächen

Umzug von Bewohnern

- Unterbringung der Heimbewohner während der Bauphase
- Kosten für die Aufrechterhaltung des Heimbetriebs während der Bauphase
- Aus- und Einzug der Heimbewohner

Freilegen von Grundstücken

- Abbruch der Gebäude Altenheim Bahnhofstraße 7a mit Verbindungsbrücken
- Abbruch Mehrzwecksaal, Sanitär- und Umkleieräume Turnhalle
- Abbruch Trafo
- Abbruchgebäude Verbraucherberatung
- Abbruch von Wänden und Stützmauern im Innenbereich

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- Ausbau Ziegelgasse
- Ausbau Kasernstraße
- Ausbau Spitalgraben (San D)
- Ausbau innere Fußgängerzone

Sonstige Maßnahmen

- Ersatzbau der Trafostation in der Tiefgarage
- Durchführung Realisierungswettbewerb Bürgerspital-Ergänzungsbau mit Tiefgarage und Ideenteil für die Gestaltung des Leitfront-Neubaus, der Freiflächengestaltung Innere Fußgängerzone mit Spitalplatz einschließlich Schirmen oder Glasdachsystem für überdachte Wege
- Informationsunterlagen für Beteiligungen; Dokumentationen

Baumaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung

- Modernisierung Bürgerspital Bahnhofstraße 5 mit neuer Innenerschließung wegen Abbruch Bahnhofstraße 7a
- Modernisierung wegen Umnutzung Gebäude Kasernstraße 4
- Modernisierung Kino im Bereich der neuen Eingangssituation

Neubau und Ersatzbauten

- Bürgerspital-Ergänzungsbau als Ersatz für Abbruch Bahnhofstraße 7a

Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Neubau einer Tiefgarage unter Bürgerspital-Ergänzungsbau (100 Plätze als Quartiersgarage, 70 Plätze als öffentliche Garage)
- Modernisierung Bahnhofstraße 9 wegen Umnutzung als Erweiterungsbau der Wirtschaftsschule mit Klassenräumen und zwei Hausmeisterwohnungen
- Neubau Mehrzwecksaal sowie Umkleide- und Sanitarräume im Leitfront-Neubau
- Modernisierung der Turnhalle

Leider blieben die Ziele und Zwecke der Sanierung während der über 15jährigen Laufzeit des Sanierungsgebietes weit hinter den Planungen im Erneuerungskonzept und Rahmenplan zurück. So konnten z. B. nur vereinzelte Grunderwerbe zur Durchführung der Abbrüche des Bürgerspitalgebäudes und des Gebäudes mit der Verbraucherberatung durchgeführt werden. Die Straßenausbaumaßnahmen konnten leider gar nicht umgesetzt werden. Der Ersatzneubau des Bürgerspitals entstand in der Schlachthausstraße. Die Idee des „Doppelbogens“, zur Schaffung von mehr Durchlässigkeit für Fußgänger zwischen Ziegelgasse, Spitalgraben und Herrnstraße, konnte baulich nicht umgesetzt werden.

Durch die Aufhebung des Sanierungsbebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“ mittels Stadtratsbeschluss vom 19.12.2016, wurde die planerische Steuerung der Sanierungsziele im Wege des Bebauungsplans zugunsten des Investorenprojekts auf dem Bürgerspitalgelände aufgegeben. Innerhalb der Restlaufzeit des Sanierungsgebiets zwischen 2016 und 2021, war es nicht mehr möglich, auf die Sanierungsziele abgestimmte Planungsanpassungen in der städtebaulichen Planung (z. B. durch Neuausweisung eines Sanierungsbebauungsplans) vorzunehmen, so dass die Sanierungsziele insgesamt als nicht mehr erreichbar angesehen werden müssen. Das Sanierungsgebiet war aber nicht nur aus diesem Grund, sondern auch wegen der allgemeinen Aufhebungspflicht des § 235 Abs. 4 BauGB bis spätestens 31.12.2021 aufzuheben.

Zur Vermeidung einer „Förderlücke“, womit im aufgehobenen Sanierungsgebietsbereich keine Möglichkeit mehr bestünde, direkte Städtebaufördermittel in Form von Zuschüssen oder indirekte Fördermittel in Form der erhöhten Sanierungsgebiets-Abschreibung (§§ 7h, 10f, 11a EStG) zu gewähren, wird das Sanierungsgebiet K in das Sanierungsgebiet Altstadt überführt und damit das Sanierungsverfahren von umfassend (mit Abschöpfung von sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen) zu vereinfacht (ohne Ausgleichsbeträge) gewechselt.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen und Städtebaufördermittel:

Insgesamt ergibt sich für das Sanierungsgebiet K folgende Gesamtdarstellung der mit Städtebaufördermitteln bezuschussten Sanierungsmaßnahmen:

Kostenart	Einzelmaßnahme	Nr.	Jahr	StBF-Prog.	Gesamtkosten	förderfähig	Bund	Land	Gemeinde
Vorbereitung	Abbruch Bürgerspital	13		Bund/Land V	1.066.300 €	620.300 €	186.090 €	186.090 €	248.120 €
Vorbereitung	Sanierung Henkerturm	17		Bund/Land V	447.039 €	133.000 €	39.900 €	39.900 €	53.200 €
Erschließung	OM Bahnhofsvorplatz BA I - III A	321		Bund/Land V	1.477.933 €	1.120.000 €	336.000 €	336.000 €	448.000 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 1995	149		Bund/Land V	41.540 €	41.517 €	16.158 €	11.453 €	13.906 €
Vorbereitung	VB:Markt- u. Standortgutachten	143		Bund/Land I	69.763 €	69.638 €	24.594 €	19.889 €	25.155 €
Gesamt					3.102.575 €	1.984.455 €	602.742 €	593.332 €	788.381 €

*) Abrechnungstechnisch zugeordnet.

Bund/Land I	69.763 €	69.638 €	24.594 €	19.889 €	25.155 €
Bund/Land V	3.032.812 €	1.914.817 €	578.148 €	573.443 €	763.226 €

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet K Maßnahmen mit **Gesamtkosten von rund 3,1 Mio. Euro** durchgeführt, die mit **rund 2 Mio. Euro Städtebaufördermitteln** aus Bund, Land und Gemeinde bezuschusst wurden. Werden die Städtebaufördermittel von Bund (0,6 Mio. Euro) und Land (0,6 Mio. Euro) ins Verhältnis zu den förderfähigen Kosten (2 Mio. Euro) gesetzt, errechnet sich eine **Förderquote von 60%**.

Ausgleichsbetragserhebung:

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 (60%) gegenüber der Regierung der Oberpfalz erfüllt werden. Die bei der Stadt Amberg verbleibenden 40% stehen dann sofort wieder für Städtebaufördermaßnahmen in der Altstadt zur Verfügung.

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

keine

Alternativen:

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

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

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

Anlage 3: Rahmenplan

Anlage 4: Erneuerungskonzept