

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: Erstelldatum: Aktenzeichen:	002/0039/2023 öffentlich 04.08.2023
Haushalt 2023 / 2024 Mittelbereitstellung f. d. Bauordnungs-, Baurechts- u. Stadtentwicklungsamt (Amt 5.2) Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) f. d. „Entwicklungsareal Leopoldkaserne,, Verpflichtungsermächtigung im Haushalt 2023 (300.000 €) und Finanzmittel im Haushalt 2024 (bis zu 300.000 €) (HHSt. 1.6150.9882)		
Referat für Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten Verfasser: Weigert, Josef		
Beratungsfolge	17.08.2023	Ferienausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Damit der Auftrag für die gesetzlich vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) für das „Entwicklungsareal Leopoldkaserne“ nach dem Erwerb des Kasernengeländes ohne Zeitverlust bereits im Jahr 2023 vergeben werden kann, wird im Haushalt 2023 für das Finanzplanungsjahr 2024 auf der HHSt. 1.6150.9882 (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Investitionszuschüsse an übrigen Bereich / Entwicklungsareal Leopoldkaserne) außerplanmäßig eine Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 300.000,- € (brutto) bereitgestellt.

Die Deckung dafür erfolgt durch Sperrung eines Teil-Betrages von 300.000,- € bei der VE für die Maßnahme „Brandschutzsanierung Rathaus“ (HHSt. 1.0681.9456), die im Haushalt 2023 für das Finanzplanungsjahr 2024 mit einem Betrag von insgesamt 1.385.000,- € veranschlagt ist.

Die für die Deckung verwendeten Mittel werden im Haushalt 2024 wieder, wie zuvor in der im Haushalt 2023 eingeplanten Gesamt-Summe der VE enthalten, bereitgestellt (siehe folgende Ziffer 2 Buchst. b).

2. Im Haushalt 2024 werden für die kassenwirksame Abwicklung der jeweiligen Maßnahme planmäßig folgende Finanzmittel veranschlagt und bereitgestellt:
 - a) bis zu 300.000,- € auf der HHSt. 1.6150.9882 (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Investitionszuschüsse an übrigen Bereich / Entwicklungsareal Leopoldkaserne)
 - und
 - b) 1.385.000,- € auf der HHSt. 1.0681.9456 (Brandschutzsanierung Rathaus), wie bisher bereits im Haushalt 2023 als VE sowie auch für die Finanzplanung 2024 vorgesehen.

Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
und
b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung der Leopoldkaserne wurden zwischenzeitlich (2016 – 2019) zwei leerstehende Gebäude an der Gerresheimer Straße, die zuvor als Offizierswohnungen genutzt wurden, saniert. Die Sanierung dieser beiden Wohnblöcke wurde im Vorgriff auf ein künftiges Beschlussgebiet nach § 171 e BauGB als städtebauliche Maßnahme der „Sozialen Stadt“ zur Stabilisierung und Aufwertung des dortigen Umfeldes vollzogen. Dementsprechend wurde die Maßnahme auch mit Städtebaufördermitteln von der Regierung der Oberpfalz bezuschusst (siehe HHSt. 1.6150.3619).

Die Maßnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 14.03.2016 (Vorlage-Nr.: 005/0016/2016) beschlossen. Das darin beschriebene Beschlussgebiet zum Entwicklungsareal Leopoldkaserne und Milchhofviertel wurde bislang nicht weiter vorangetrieben. Es sollte zunächst eine vertiefte Untersuchung im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) erfolgen.

Im Zuge der Bearbeitung wurden letztlich andere Vertiefungsbereiche, wie die „Luitpoldhöhe“ und das Dreifaltigkeitsviertel festgelegt. Hinsichtlich der Leopoldkaserne war dies der bislang unklaren Entwicklung des Areals durch den Bund geschuldet. Im ISEK ist dementsprechend nur festgehalten, dass nach der Aufgabe der Leopoldkaserne durch die Bundeswehr in den nächsten Jahren eine weitere Konversion anstehen werde; eine vertiefte Untersuchung aber nicht erfolgt sei, da das Thema erst im Laufe des fortgeschrittenen Planungsprozesses aufgekommen sei.

Eine Verknüpfung der Areale „Leopoldkaserne“ und „Milchhofviertel“ wurde in der ersten Abstimmung nicht als zwingend angesehen; eine abschließende Prüfung und Rückmeldung der Regierung der Oberpfalz steht dazu allerdings noch aus.

Hinsichtlich der Leopoldkaserne fand mit der Regierung der Oberpfalz am 13.07.2023 ein Ortstermin statt. Aussage der Regierung war hierbei, dass eine Voruntersuchung bzw. vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen sind, um Beurteilungsgrundlagen über Missstände, Sanierungsbedarf, Entwicklungsmöglichkeiten und nicht zuletzt über das Thema Altlasten zu gewinnen. Dabei müssen neben Bestand und Lärm auch Energie, Umgebung, der Einfluss auf die und von der Gesamtstadt sowie Mobilität etc. untersucht werden, um ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeiten zu können.

Die Voruntersuchung mit Entwicklungskonzept ist später u. a. auch Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren.

Die Regierung hat für einen Großteil der Kosten der Voruntersuchung eine Förderung (60 % gem. StBauF) in Aussicht gestellt und für das Areal sogar einen Wettbewerb vorgeschlagen, wie er auch in den Jahren 1994 / 1995 zur Neugestaltung der „Ritter-von-Möhl-Kaserne“ durchgeführt wurde, was dann zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Sanierungsträgerschaft der Stadtbau Amberg GmbH geführt hat.

Die Voruntersuchung nach § 141 BauGB ist zwingende Voraussetzung und Basis für die Ausweisung als Sanierungsgebiet. Diese Ausweisung wiederum ist u. a. Voraussetzung für die Beantragung entsprechender (direkter) Städtebauförderung in Form von Zuschüssen oder ermöglicht es den Eigentümern, die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes erhöht abzuschreiben. Hierbei handelt es sich um ein wichtiges (indirektes) Förderinstrument, das als Anreiz für notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dient, wenn eine (direkte) Förderung über Zuschüsse für die Eigentümer nicht in Betracht kommen sollte.

Eine mögliche Einordnung des Entwicklungsareals Leopoldkaserne in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ (in dem seit 2004 in Bayern alle Konversionsmaßnahmen gebündelt werden) oder „Soziale Stadt“ ist noch nicht abschließend geklärt. Bei einer städtebaulich hochwertigen Entwicklung des Areals sind hier weitergehende Fördermöglichkeiten für öffentliche Maßnahmen zwischen 60 % und 80 % der förderfähigen Kosten denkbar. Auch hierfür dient die o. g. Voruntersuchung als Grundlage.

Die Entwicklung des rd. 10 ha großen Kasernengeländes ist für die Stadt Amberg die Möglichkeit, das letzte große innerstädtische und zusammenhängende Areal bedarfsorientiert und zum Nutzen für die Gesamtstadt zu entwickeln. Die Konversion erfordert aufgrund der Bedeutung hinsichtlich Flächengröße und umfassendem Bestand höchste Aufmerksamkeit im Hinblick auf zukunftsorientierte Nutzung im Einklang mit aktuellen klima- und verkehrspolitischen Zielen, um auch überregional punkten zu können.

Kosten und Finanzierung der Voruntersuchung (§ 141 BauGB):

Im Haushalt 2023 sind hierfür planmäßig keine Mittel vorgesehen; eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung (VE) für das Jahr 2024 ist im Haushalt 2023 ebenfalls nicht veranschlagt.

Da ein Markterkundungsverfahren aus zeitlichen Gründen noch nicht durchgeführt werden konnte, liegen auch noch keine entsprechenden Angebote vor.

Der notwendige Umfang (u. a. auch hinsichtlich Altlastenproblematik) und die voraussichtlichen Brutto-Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB können insoweit nur grob geschätzt werden.

Um für alle Fälle eine ausreichende Ermächtigung zur Auftragsvergabe für die vorbereitenden Untersuchungen zu haben, wird für die außerplanmäßige VE im Haushalt 2023 sicherheitshalber ein relativ hoher Betrag von 300.000,- € zugrunde gelegt (siehe Beschlussvorschlag – Ziffer 1).

Sofern die Ausschreibung und der anschließende Submissionstermin, der aller Voraussicht nach vor dem Abschluss der Haushaltsberatungen 2024 (siehe hierzu Sitzung des Hauptverwaltungs- und Finanzausschusses am 09.11.2023) stattfinden dürfte, einen geringeren Brutto-Betrag ergeben, wovon auszugehen ist, kann im Haushalt 2024 dieser konkrete, geringere Betrag veranschlagt werden (siehe insoweit Formulierung Beschlussvorschlag – Ziffer 2 a – bis zu 300.000,- €).

Um nach Abschluss eines Kaufvertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) weitere Zeitverluste zu vermeiden, wird die Ausschreibung für die Voruntersuchung bereits vorbereitet und die Förderung entsprechend beantragt.

Damit dementsprechend auch die Auftragsvergabe für die Voruntersuchung kurzfristig, unmittelbar nach dem für dieses Jahr geplanten Kauf des Kasernen-Areals durch die Stadt Amberg erfolgen kann, ist zuvor eine entsprechende haushaltsrechtliche Ermächtigung im Haushalt 2023 durch außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Form einer Verpflichtungsermächtigung (VE) im Haushalt 2023 erforderlich:

Da planmäßig im Haushalt 2023 sowie auch in der entsprechenden Finanzplanung 2024 keine Mittel zur Verfügung stehen und auch keine VE vorgesehen ist, kann grundsätzlich rechtlich im Jahr 2023 auch der Auftrag für die Voruntersuchung, der voraussichtlich erst im Jahr 2024 kassenwirksam wird, nicht vergeben werden.

Eine entsprechende Mittelbereitstellung in 2023, die aber nicht mehr bis zum Ende des Haushaltsjahres 2023 verausgabt werden würde, könnte nicht als Haushaltsausgaberesultat in das Jahr 2024 übertragen werden und würde Ende 2023 verfallen.

Rein zur Auftragsvergabe reicht auch eine Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe (300.000,- € für die HHSt. 1.6150.9882), um die notwendige Leistung in 2023 vollständig beauftragen zu können.

Bei der HHSt. 1.0681.9456 (Brandschutzsanierung Rathaus), auf der im Haushalt 2023 für das Finanzplanungsjahr 2024 eine VE in Höhe von 1.385.000,- € veranschlagt ist, wird dieser Betrag lt. Angabe des Hochbauamtes im laufenden Haushaltsjahr 2023 nicht in voller Höhe in Anspruch genommen, so dass bei dieser Haushaltsstelle die VE um den für die Voruntersuchung benötigten Betrag von 300.000,- € gekürzt und für die HHSt. 1.6150.9882 zur Deckung im Haushalt 2023 zur Verfügung gestellt werden kann.

Für die Brandschutzsanierung Rathaus muss der im Haushalt 2023 bei der VE abgezogene Betrag (300.000,- €) im Haushalt 2024 auf der HHSt. 1.0681.9456 wieder in gleicher Höhe, d. h., wie in der im Haushalt 2023 eingeplanten Gesamt-Summe (1.385.000,- €) enthalten, als Ansatz für das Hochbauamt bereitgestellt werden.

Damit der für die Voruntersuchung notwendige Auftrag bereits im Jahr 2023 vergeben und zeitgerecht im Haushaltsjahr 2024 kassenwirksam abgerechnet werden kann, empfiehlt die Verwaltung, die Finanzierung, wie im Beschlussvorschlag dargestellt, zu beschließen.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Die für die Voruntersuchung benötigten Mittel werden erst zum Haushalt 2024 oder ein darauffolgendes Haushaltsjahr beantragt bzw. bereitgestellt. Dadurch verzögert sich die Voruntersuchung und damit alle weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte entsprechend.

Erfolgt die Voruntersuchung (mit anschließender Gebietsausweisung) nicht, können keine Beurteilungsgrundlagen über das geplante Sanierungsgebiet gewonnen werden, mit der Folge, dass kein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden kann. Dies kann sich auch noch nachträglich auf die bereits erfolgte Förderung für die Sanierung der beiden Gebäude an der Gerresheimer Straße negativ auswirken und evtl. die Rückforderung durch die Regierung der Oberpfalz nach sich ziehen, denn diese Maßnahme wurde unter dem Vorbehalt eines künftigen Sanierungsgebiets gefördert.

Weitere Förderungen durch Zuschüsse und / oder durch erhöhte Steuerabschreibungen können ohne Sanierungsgebiet nicht gewährt werden.

Anlagen:

I. V.

.....
Josef Weigert
(Stellvertretender Referatsleiter)