

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0150/2024
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	10.07.2024
Städtebauförderung; Neuaufgabe des Sonderprogramms "Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen" Prüfauftrag für Generalsanierung des Gebäudes Rathausstraße 8		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Burger, Matthias		
Beratungsfolge	25.09.2024	Bauausschuss
	26.09.2024	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	07.10.2024	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung erhält den Prüfauftrag, das Konzept zur Generalsanierung des Gebäudes Rathausstraße 8 weiter zu verfolgen, Planungen, Entwürfe, Kostenberechnungen zu erstellen, die Förderungen im Detail abzuklären und das Plazet des Erbbaurechtsgebers für die Planung einzuholen.
2. Zur Erfüllung des Prüfauftrags beantragt das Hochbauamt Planungsmittel im Haushalt 2025 und meldet für die voraussichtlichen, grob geschätzten Baukosten eine Verpflichtungsermächtigung zu Lasten des Haushaltsjahrs 2026 an.

Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung
- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
- c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

a) Problemlage:

Das stark sanierungsbedürftige, leerstehende, im Erbbaurecht der Stadt befindliche Gebäude Rathausstraße 8 liegt in bester Innenstadt- und Geschäftslage und ist nicht mehr mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar (städtebaulicher Missstand, § 177 Abs. 2 BauGB).

Durch stetig steigenden Aufgaben- und Mitarbeiteraufwuchs erhöhte sich der Raumbedarf der Verwaltung. Dies zieht aktuell zunehmend teure Anmietungen von externen Objekten nach sich. Zudem sind für Büronutzung vorbereitete Mietobjekt nur schwer im Innenstadtbereich verfügbar.

Ferner wird derzeit ein fehlendes und bezahlbares Wohnraumangebot in Amberg beklagt.

Des Weiteren könnte der Konzern Stadt seine Attraktivität zur Gewinnung neuer Mitarbeiter, in diesen Zeiten deutlich erhöhen, wenn im Bewerbungsprozess geeignete Wohnungen

angeboten werden könnten (z.B. für Klinikumsmitarbeiter).

b) Lösung / Vorhabensbeschreibung:

Die Stadt Amberg hat mittels Erbbaurechtsvertrag das Eigentum am Gebäude Rathausstraße 8 erworben, wobei das Eigentum am Grundstück bei der Katholischen Stadtpfarrpfündestiftung Amberg St. Martin verbleibt. Das Erbbaurecht gilt 50 Jahre, mit Verlängerungsoption um weitere 49 Jahre.

Das Gebäude soll im Zuge einer Generalsanierung wieder nutzbar gemacht werden. Der Vorentwurf des Hochbauamts sieht vor, im EG und teilweise im 1. OG Räume für die Verlagerung der Tourist-Info zu schaffen. Im restlichen Gebäude sollen fünf Wohneinheiten entstehen, die nach der Sanierung vermietet werden sollen.

Mit der Maßnahme profitiert die Tourist-Info von einer Lageverbesserung. Statt bisher etwas versteckt würde die Tourist-Info nunmehr an eine prominente 1a Laufstraße treten und somit sofort auch für externe Gäste erkennbar sein.

Ferner würde die Tourist-Info eine Aufwertung an moderner und zeitgemäßer, zielgruppenorientierter Gestaltung erfahren, um den wachsenden touristischen Sektor in Amberg ein angemessenes Gewicht und Erscheinungsbild zu verleihen.

Im Übrigen würden dann durch einen Umzug im bisherigen Gebäude am Hallplatz dringend benötigte neue Büroflächen für eine Verwaltungsnutzung frei.

Da die Maßnahme im alten Pfarrhof wohl durch eine sehr hohe Förderquote unterstützt werden könnte, würde indirekt die Schaffung neuer eigener Büroräume subventioniert werden und die Ausgaben für Anmietungen tendenziell sinken.

Wie in der Arbeitsgruppe „Interne Raumplanung“ der Stadtverwaltung angesprochen und akzeptiert, soll die Tourist-Information an einem leichter zu erreichenden Standort und vor allem wesentlich moderner und großzügiger dargestellt werden. Nach den städtischen Richtlinien zur Bereitstellung von Büroraum benötigt die Tourist-Information rein rechnerisch rund 170 qm an Bürofläche für die Mitarbeiter. Hinzu kommen Ausstellungsflächen, Shop, Beratungscouter und Ruhezone, um eine möglichst angenehme Aufenthaltssituation für die Besucher zu schaffen. Daneben bedarf es zusätzlicher Lagerflächen, z.B. für Prospekte. Hierfür sind rund ca. 80 qm zusätzlicher Raumbedarf anzusetzen. Sollte dieses Konzept umgesetzt werden, ist die Tourist-Information für Jahre hinaus auf einem modernen, aktuellen Stand. Die von der Tourist-Information derzeit genutzten Räume werden nach dem Umzug durch Bereiche von Referat 4 weitergenutzt, dort soll das Standes- und Friedhofsamt untergebracht werden.

Siehe hierzu die Präsentation des Gesamtkonzepts gemäß **Anlage 1.**

Die Kombination mit Wohnungen in den OGs würde zudem die Attraktivität des Konzerns Stadt bei der Mitarbeitergewinnung erhöhen. In Zeiten allort fehlenden Wohnraums sind im Konzern Stadt verfügbare Altstadtwohnungen mittlerweile ein echter Standortvorteil gegenüber anderen Kommunen bei der Suche nach den besten Mitarbeitern. Die Sanierung der Wohnungen wird sich aufgrund des Förderrahmens auf moderatem, zweckmäßigem und damit bezahlbarem ortsüblichem Niveau für Mietwohnungen bewegen.

Daneben ist der positive Strahleneffekt eines sanierten Objekts in der Rathausstraße auch auf umliegende Eigentümer zu sehen, welche in der Nachbarschaft dann ebenfalls eine Sanierung anstreben könnten, um mit ihrem Gebäude nicht zu sehr abzufallen.

c) Kosten:

Nach einer ersten unverbindlichen Kostenschätzung belaufen sich die Sanierungskosten auf ca. 6-7 Mio. €.

d) Förderung(en):

Das Gebäude ist kein Einzelbaudenkmal und liegt im denkmalgeschützten Ensemble Altstadt sowie dem gleichnamigen Sanierungsgebiet, womit die Beantragung von Städtebaufördermitteln möglich ist.

Das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat 2022 das Sonderprogramm „Leerstand nutzen – Lebensraum schaffen“ aufgelegt, damals noch mit einer Förderbindung zur Unterbringung von Flüchtlingen. Eine Sanierung erhielt aber unter diesem Aspekt keine politische Mehrheit im Stadtrat. Die Förderbindung ist seit Neuauflage des Sonderprogramms im Jahre 2024 weggefallen, womit die maximal mögliche Förderfähigkeit der nun beabsichtigten Nutzung im Lichte des neuen Sonderprogramms sichergestellt werden soll.

Eine zeitnahe Umsetzung der Sanierungsmaßnahme wird empfohlen, da die Programmlaufzeit des Sonderprogramms und die Mittelbindung an vorherige Antragsteller nicht absehbar sind. Für das Vorhaben wurden umfangreiche Fördermittel in Höhe von bis zu 80% der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt, sofern eine Abwicklung innerhalb der Laufzeit des Sonderprogramms (wie lange?) möglich ist. Falls nicht, ist zumindest der Regelsatz der Städtebauförderung in Höhe von 60% der förderfähigen Kosten anwendbar.

Im Sinne einer höchstmöglichen Förderung wäre daher ein zügiges Abarbeiten des Projekts geboten. Aus diesem Grund sollten neben den Ausgaben für eine vertiefte Planung in 2025 auch schon Verpflichtungsermächtigungen für die Umsetzung in 2026 im Haushalt angemeldet werden.

Die bisherige Fördermittelabstimmung ergab in ihren Grundzügen, dass sowohl Städtebauförderung als auch Wirtschaftsförderung möglich ist und sich diese Förderungen nicht gegenseitig ausschließen.

Die Städtebauförderung hat eine Förderung der Gebäudesanierung in Aussicht gestellt; die Wirtschaftsförderung die Förderung des Inventars der Tourist-Info.

Laut Förderstelle der Regierung soll die Ausstattung eine hochwertige Qualität haben, was auch entsprechend bezuschusst wird.

Ferner finanziert sich ein Teil der Investition durch Mieteinnahmen der Wohnungen und tragen zur Stärkung des Verwaltungshaushalts bei.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags der Grundstückseigentümer eine Ablösezahlung für das Gebäude zu leisten hat. Dieser Wert wird gutachterlich zum Ende des Erbbaurechtsvertrags festgestellt. Somit schlägt sich eine Aufwertung des Gebäudewertes auch hier nieder.

e) Zum Beschlussvorschlag:

Da noch keine belastbaren Baukosten vorliegen und auch zu den Förderungen noch Details zu klären sind, ergeht der Prüfauftrag an die Verwaltung, obiges Konzept weiter zu verfolgen, Planungen, Entwürfe, Kostenberechnungen zu erstellen und die Förderungen im Detail abzuklären. Hiermit ist die Anforderung von Planungsmitteln verbunden, um nach deren

Vergabe konsistente Informationen zu baulicher Machbarkeit und Projektkosten zu erhalten.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Wegen begrenzter personeller Kapazitäten beim Hochbauamt wird der Baubeginn der Maßnahme erst 2025 oder 2026 erfolgen. Daher sind im Haushalt 2025 zunächst Planungsmittel zu veranschlagen. Außerdem ist für die Baukosten im Haushalt 2025 eine Verpflichtungsermächtigung (VE) zulasten des Haushaltsjahres 2026 angedacht, um für die Ausschreibung nicht die Genehmigung des Haushalts 2026 im März/April 2026 abwarten zu müssen, sondern ggf. schon im Herbst/Winter 2025 ausschreiben zu können. Es könnten dann ggf. günstigere Preise erzielt werden, wenn die Auftragsbücher der Baufirmen für 2026 noch ausreichend freie Kapazitäten haben.

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

Verwaltung und Instandhaltung, Mietausfallwagnis, Umzug, Erbbauzins

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Ablehnung des Prüfauftrags, mit der Folge, dass keine Fachplanungen vergeben werden können und keine Kosten ermittelt werden können. Dann auch keine Umsetzung der Maßnahme und keine Förderung.

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleiterin

Anlagen:

Anlage 1 – Präsentation des Gesamtkonzepts