

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0016/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	10.03.2016
Grundsatzbeschluss für eine Beschlussgebiet nach § 171 e BauGB - Maßnahmen der Sozialen Stadt - Einbeziehung des Grundstück Flurnummer 2024/180 in ein künftiges Beschlussgebiet nach § 171 e BauGB		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Gerhild Vonhold		
Beratungsfolge	14.03.2016	Stadtrat (Tischvorlage)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Amberg beschließt:

- a) das Flurstück Nummer 2024/180 wird als Teil eines künftigen Beschlussgebietes zur Umsetzung der in der Sitzungsvorlage beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB festgelegt.
- b) die Sanierung der beiden Wohnblöcke auf dem Flurstück 2024/180 als städtebauliche Maßnahme der Sozialen Stadt zur Stabilisierung und Aufwertung des dortigen Umfelds nach § 171 e BauGB als Bedarfsmitteilung im Rahmen des Jahresantrags 2016 für die Städtebaufördermittel bei der Regierung der Oberpfalz anzumelden.
- c) den städtischen Anteil von 10% an den förderfähigen Sanierungskosten, von bisher von der Stadtbau Amberg GmbH geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 318.500 € für die Sanierung der Offizierswohnhäuser (Leopold C + D) Gerresheimer Straße 8a + 8b im Haushalt 2016 der Stadt Amberg für die Maßnahme zur Verfügung zu stellen.

Sachstandsbericht:

Sachstandsbericht / Planungsanlass:

Mit dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ wurde in Amberg im „Sanierungsgebiet Bergsteig“ eine Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen im Stadtteil „Am Bergsteig“ von 1999 – 2010 herbeigeführt. Dies geschah nicht nur durch den Abbau der festgestellten städtebaulichen Missstände, sondern auch durch wirtschaftliche und soziale Förderung im Zuge einer integrierten ganzheitlichen Handlungsweise zum Abbau von sozialen Missständen und Defiziten. Neben der Förderung des Quartiersmanagements wurden auch städtebauliche Maßnahmen, wie z.B. der Ausbau der Königsberger Straße, die Verlängerung der Rosenthalstraße, die Sanierung des Seelöwenbrunnens und die Anlage eines Bolz- und Spielplatzes mit Städtebaufördermitteln gefördert. Am 19.11.2011 wurde der Stadtratsbeschluss zur Aufhebung des „Sanierungsgebiets Bergsteig“ gefasst und trat nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg vom 20.01.2012 am 01.02.2012 in Form der Aufhebungssatzung in Kraft.

Mit der Bekanntgabe der Schließung der Leopoldkaserne und dem, durch das Bundesverteidigungsministerium angekündigten Umzug der dort stationierten Truppenteile von Amberg nach Cham, hat sich auf dem nördlich an das aufgehobene „Sanierungsgebiet Bergsteig“ angrenzende Gebiet, ein neuer Entwicklungsbedarf abgezeichnet. Die Stadt Amberg hat sich daraufhin mit einer Nachnutzung für das Areal der Leopoldkaserne beschäftigt und ein erstes Konzept für ein Entwicklungsareal Leopoldkaserne erarbeitet und

im Mai 2012 einen Antrag auf Aufnahme in das Bayerische Förderprogramm zur Umnutzung und Entwicklung der ehemaligen Bundeswehrekasernen in Bayern gestellt (siehe Anlage 2: Entwicklungsareal Leopoldkaserne). Da zum damaligen Zeitpunkt aber noch Aussichten auf die Beibehaltung des letzten Bundeswehrstandorts in der ehemals bedeutenden Garnisonsstadt Amberg bestand, wurde diese Planung nicht weiterverfolgt, sondern die Rettung der Leopoldkaserne von der Stadt Amberg favorisiert.

Nördlich der Leopoldstraße, zwischen der Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf-Regensburg und der Regensburger Straße, liegt das sogenannte „Milchhofviertel“, das in den 1950-iger Jahren über einen Bebauungsplan mit vorwiegend Geschosswohnungsbebauung im sozialen Wohnungsbau entstanden ist. In den Folgejahren entstanden gewerbliche Nutzungen, meist entlang der Regensburger Straße und Leopoldstraße, wie z.B. ein Käserei-Betrieb (Milchhof), die Bundeswehrfachschule (mittlerweile aufgelöst), die Jura-Werkstätten und Schulen und Kindergärten. Das Gebiet ist geprägt durch Geschosswohnungsbau der 1960-iger Jahre. Trotz dieser Rahmenbedingungen haben sich in der Folgezeit soziale Probleme entwickelt und sind städtebauliche Missstände entstanden. Die Bewohner des Milchhofviertels weisen einen hohen Anteil mit Migrationshintergrund auf und eine Sozialraumanalyse aus dem Jahr 2010 zeigt auf, dass in diesem Stadtteil der höchste Bedarf an Sozialleistungen in Amberg besteht und dass die Bildungschancen für die Bewohner hier am ungünstigsten sind. Aufgrund dieser Voruntersuchungen wurde in erste Gesprächen mit der Regierung der Oberpfalz im Sommer 2014 von der Stadt Amberg in Erwägung gezogen, einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ für das Milchhofviertel zu stellen (siehe Anlage 3: Entwicklungsareal Michhofviertel).

An der Gerresheimer Straße, der Schnittstelle der oben beschriebenen Stadtteile, liegt das Grundstück Flurnummer. 2024/180 (siehe Anlage 1: Übersichtsplan). Bei dem Grundstück handelt es sich um ehemaliges militärisches Gelände aus dem Bereich der Leopoldkaserne, was auch an der erhaltenen Einfriedung noch ablesbar ist. Es gehört aber mittlerweile nicht mehr zum Bundeswehrrareal. Auf diesem Grundstück befinden sich zwei leerstehende ehemalige Offizierswohnhäuser der Leopoldkaserne. Das Grundstück wird seit Jahren nicht mehr militärisch genutzt und kann über die Gerresheimer Straße erschlossen werden.

Das Grundstück liegt an der Achse Leopoldstraße / Gerresheimer Straße / Rosenthalstraße. An dieser Achse reihen sich das aufgehobene „Sanierungsgebiet Bergsteig“, das zukünftige Entwicklungsareal Leopoldkaserne und das geplante Entwicklungsareal Milchhof aneinander. Auf der östlichen Seite der Gerresheimer Straße ist eine Wohnnutzung mit kleinerem, nichtstörendem Gewerbe zu finden.

In diesem südöstlichen Bereich von Amberg sind schon in der Vergangenheit soziale Probleme aufgrund des direkten Nebeneinanders von Wohnblocks und Gewerbebetrieben aufgetreten. Daraus haben sich auch städtebauliche Missstände (bis auf das aufgehobene „Sanierungsgebiet Bergsteig“) entwickelt, u.a. durch die Lage an den zentralen Erschließungsachsen Leopoldstraße und der Bahnlinie Amberg-Schwandorf-Regensburg.

Mit der momentan laufenden Vergabe für die Planung und Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das gesamte Gebiet der Stadt Amberg werden auch diese Stadtteile mit untersucht werden.

Es bietet sich aber im Vorgriff, aufgrund des großen Bedarfs an Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge, die Umsetzung einer städtebaulichen Maßnahme auf dem Grundstück Flurnummer 2024/180 im Rahmen der Sozialen Stadt nach § 171e BauGB an.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadtbau Amberg GmbH. Es handelt sich bei dem Gebäudebestand um Geschosswohnungsbau. Die Grundrissstruktur kann überwiegend übernommen werden. Mit der Sanierung der beiden leerstehenden Gebäude können kurzfristig nach Aussage der Stadtbau Amberg 15 und 12 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Gebäude wurden 1913/14 im Jugendstil gebaut, sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste eingetragen und haben einen hohen architektonischen Gestaltungswert. Die

Gebäude wurden in den letzten Jahren nicht genutzt. Die Renovierung der beiden Wohnblöcke wird zu einer Aufwertung des Umfelds entlang der Gerresheimer Straße führen, die eine Schnittstelle zwischen dem ehem. „Sanierungsgebiet Bergsteig“ und den geplanten Entwicklungsarealen „Leopoldkaserne“ und „Milchhofviertel“ darstellt.

Das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten/Gewerbe könnte auch bei der Entwicklung auf dem Areal der Leopoldkaserne in den ehemaligen Kompaniegebäuden umgesetzt werden.

Der Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 2024/180, die Stadtbau Amberg GmbH, hat sich gegenüber der Regierung der Oberpfalz, sowie der Stadt Amberg bereit erklärt die beiden Wohnblöcke zu sanieren.

Planungsrechtliche Grundlage:

Es ist geplant, die Sanierung der beiden Wohnblocks auf dem Flurstück 2024/180 als städtebauliche Maßnahme der Sozialen Stadt zur Stabilisierung und Aufwertung des dortigen Umfelds nach § 171 e BauGB, einem Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf, für das Areal der Leopoldkaserne ab 2018 und für das geplante „Sanierungsgebiet Milchhof“, bei der Regierung der Oberpfalz anzumelden.

Grundlage bildet der Stadtratsbeschluss der Stadt Amberg, das Flurstück Nummer 2024/180 als Teil eines zukünftigen Sanierungsgebiets der „Sozialen Stadt“, zur Umsetzung der beschriebenen städtebaulichen Maßnahme festzulegen und unter Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ein Entwicklungskonzept für das Gebiet Leopoldkaserne und Milchhofviertel aufzustellen (§ 171e Abs.3 + 4 BauGB).

Die Förderung der Maßnahmen im Rahmen der Sozialen Stadt wird von der Regierung der Oberpfalz mit einem Förderanteil von 90 % der zuwendungsfähigen Kosten in Aussicht gestellt. Der von der Stadt Amberg zu tragende Kostenanteil wird 10% der förderfähigen Kosten betragen. Die Auflagen der Regierung der Oberpfalz beinhalten, dass die Kosten für die Sanierung unter den Kosten für einen Neubau verbleiben. Die durch die Sanierung entstehenden Wohnungen werden für einen Zeitraum von 7 Jahren als Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zur Verfügung gestellt.

Eine erste Kostenschätzung der Stadtbau Amberg GmbH hat Sanierungskosten in Höhe von 2.548.000 € für den Wohnblock Leopold C mit 15 Wohnungen und 1.162 m² Wohnfläche und 2.106.000 € für den Wohnblock Leopold D mit 12 Wohnungen und 960 m² Wohnfläche ergeben.

Die Gesamtkosten für beide Wohnblöcke betragen 4.654.000 €, von denen die Stadtbau Amberg GmbH einen Eigenanteil in Höhe von 1.469.000 € übernimmt. Die verbleibenden Kosten in Höhe von 3.185.000 € teilen sich auf in den Zuwendungsanteil der Regierung der Oberpfalz in Höhe von 2.866.500 € (90%) und den Eigenanteil der Stadt Amberg in Höhe von 318.500 € (10%), der im Haushalt der Stadt Amberg für die Maßnahme zur Verfügung gestellt werden muss. Der Anteil der Stadt Amberg beträgt 174.700 € für Leopold C und 143.800 € für Leopold D.

Außerdem ist eine Anmeldung der Maßnahme als Bedarfsmittel der Stadt Amberg im Rahmen des Jahresantrags 2016 für die Städtebaufördermittel bei Regierung der Oberpfalz zu stellen.

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Abstimmung mit dem BLFD für Sprechtag am 15.04.2016 angemeldet.

Abfrage der TÖB bis 15.05.2016 durch das Bauordnungsamt.

Bei Vorlage der Bauantragsunterlagen bis zum 15.05.2016 im Bauordnungsamt vorgelegt werden wird eine Baugenehmigung bis Mitte August 2016 in Aussicht gestellt.

Vorstellung der Maßnahme im Bauausschuss am 13.07.2016 vorgesehen.

Baubeginn für Herbst 2016 von der Stadtbau Amberg GmbH geplant.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Geschätzte Sanierungskosten von der Stadtbau Amberg GmbH:

für den Wohnblock Leopold C mit 15 Wohnungen mit 1.162 m² Wohnfläche: 2.548.000 €

für den Wohnblock Leopold D mit 12 Wohnungen mit 960 m² Wohnfläche: 2.106.000 €

Der Anteil der Stadt Amberg von 10% beträgt:

für Wohnblock Leopold C: 174.700 €

für Wohnblock Leopold D: 143.800 €

notwendige Gesamtsumme zur Bereitstellung im Haushalt von 318.500 €

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Konzept Entwicklungsareal Leopoldkaserne

Anlage 3: Konzept Entwicklungsareal Milchhofviertel

Anlage 4: Luftbild Offizierswohnhäuser Leopoldkaserne