

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0023/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	31.01.2018
Aufhebung des Sanierungsgebietes B, Aufhebung und gleichzeitiger Neuerlass des Sanierungsgebietes Altstadt		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Matthias Burger		
Beratungsfolge	21.02.2018	Bauausschuss
	05.03.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet B sind abgeschlossen.
2. Die „Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Amberg B“ in der Fassung vom 28.02.1977 wird aufgehoben. Die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 26.01.2018 wird beschlossen (Anlage 1).
3. Die „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt“ in der Fassung vom 23.08.2006 wird aufgehoben. Die Aufhebungssatzung in der Fassung vom 26.01.2018 wird beschlossen (Anlage 2).
4. Die „Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt“ in der Fassung vom 26.01.2018 wird neu beschlossen (Anlage 3).

Sachstandsbericht:

- 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

Allgemein

Die Altstadt von Amberg ist in insgesamt 10 förmlich festgelegte Sanierungsgebiete aufgeteilt. Jedes Grundstück innerhalb der Altstadt liegt im Geltungsbereich eines dieser Sanierungsgebiete. Für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB gewählt, für die übrigen neun Sanierungsgebiete (B, C, D, F, G, H, K, L, O) das umfassende Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 3 BauGB.

Die Verfahren unterscheiden sich im Wesentlichen darin, dass im umfassenden Verfahren durch die Sanierungsmaßnahmen (Bodenordnung, Grunderwerb, Grundstücksfreilegung, Ordnungs- und Baumaßnahmen, Änderung von Erschließungsanlagen, etc.) sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwartet werden und – sofern diese nach gutachterlicher Ermittlung auch tatsächlich eingetreten sind – über einen Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern erhoben werden müssen, um die im Regelfall mit Einsatz von Städtebaufördermitteln durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zu refinanzieren.

Für die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, also insbesondere für Straßenausbaumaßnahmen, werden im umfassenden Sanierungsverfahren keine kostenorientierten Beiträge der Anlieger nach Kommunalem Abgabengesetz (KAG) und der jeweiligen Beitragssatzung erhoben, sondern sie werden nur im Falle einer eingetretenen Bodenwertsteigerung über den sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrag aller Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet abgeschöpft. Im vereinfachten Verfahren ist das Gegenteil der Fall, d. h. es werden keine Bodenwertsteigerungen erwartet und von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet abgeschöpft, stattdessen werden für die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen Beiträge nach KAG von den Anliegern erhoben.

Sanierungsgebiet B

Das Sanierungsgebiet B wurde 1977 aufgestellt. Der ca. 1,30 ha große Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Mühlgasse, Fronfestgasse und der Vils. Durch die vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden städtebauliche Missstände identifiziert und Sanierungsziele formuliert. Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung wurde mit dem Sanierungsbebauungsplan AM 15 B „Sanierungsgebiet B“ (1995) und seiner 1. Änderung (1996) die planerische Entwicklung dieses Sanierungsgebiets im Hinblick auf die Sanierungsziele verfolgt. Folgende bedeutende Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt und die Sanierungsziele damit umgesetzt:

- Das abgewirtschaftete Gärtnergrundstück zwischen dem Verlagsgebäude der Amberger Zeitung und der Vils (sog. „Zahngrundstück“), mit baufälligen Wohn- und Betriebsgebäuden, konnte durch den Neubau einer Eigentumswohnungsanlage am Vilsuferweg (Mühlgasse 1a, b, c) und eines Reihenhausblocks entlang der Fronfestgasse (Fronfestgasse 21) mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten, einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Mängel an den Erschließungsanlagen (zu geringe Ausbaubreite der Fronfestgasse, zu geringer Querschnitt der Ver- und Entsorgungsleitungen, baufälliger Steg über die Vils, ungenügende Zugänglichkeit zum Grundstück mit dem Verlagsgebäude der Amberger Zeitung) konnten durch den Ausbau der Fronfestgasse und der Mühlgasse, sowie der Errichtung der Fronfestbrücke behoben werden und damit Verbesserungen im Hinblick auf die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets erreicht werden. Zudem wurde der Vilsuferweg von der neuen Fronfestbrücke aus nach Süden zum Ledererweg neu gebaut, was zu einer Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung innerhalb der Altstadt führte.
- Eine ursprünglich geplante Tiefgarage auf dem ehemaligen Gärtnergrundstück („Zahngrundstück“) wurde wegen Grund- und Hochwasserproblematik aufgegeben. Stattdessen wurde 1983-1986 die „Theatergarage“ in verkleinerter Form zwischen Mühlgasse und Franziskanergasse, bzw. zwischen Stadttheater und dem ehem. Park-Kino (heutige Pizzeria „L´Osteria“), errichtet.
- Dem Sanierungsgebiet B zugeordnet (weil außerhalb des Geltungsbereichs liegend) wurde die Errichtung des Parkdecks „Kräuterwiese“ 1989-1994, sowie die Errichtung der Pfalzgrafen-Tiefgarage 1997-2001.
- Im Bereich des heutigen „Hotel Fronfeste“, wurde 2007-2008 bei der Fronfestgasse Nr. 10 ein Durchgang durch die Stadtmauer in den Stadtgraben geschaffen und steht seitdem der Öffentlichkeit zur Verfügung. Damit kann die Pfalzgrafengarage vom Paradeplatz aus fußläufig erreicht werden, bzw. in umgekehrter Richtung die Altstadt aus nördlicher Richtung von der Pfalzgrafengarage aus (Maßnahme zugeordnet).
- Der „Stadteingang Nord“ wurde 2002 im Bereich Ecke Mühlgasse / Fronfestgasse bis hin zum heutigen „Café Rossini“ umgestaltet (Maßnahme zugeordnet).

- Die Erschließungsmaßnahme „Klosterhof“, dem heutigen Biergarten des „Casino“-Wirtshauses beim Stadttheater, wurde 1984-1986 durchgeführt und ebenfalls dem Sanierungsgebiet B zugeordnet.

Eingesetzte Städtebaufördermittel (im Zeitraum 1971-2008)

Kostengruppe	Gesamtkosten	Fördermittel
Vorbereitungen	269.617 €	185.784 €
Grunderwerbe	1.261.701 €	1.253.885 €
Freilegungen	20.944 €	18.380 €
Erschließungsanlagen	13.510.931 €	4.844.244 € (Parkdeck, TG, Straßen*)
Mod.- u. Inst.-Maßnahmen	197.870 €	71.479 €
Sanierungsträgervergütung	452.731 €	294.978 €
Summe	15.713.794 €	6.668.750 € = Förderquote 42 %
Anteil Bund		2.167.851 €
Anteil Land		2.206.186 €
Anteil Stadt Amberg		2.294.713 €

*) Parkdeck Kräuterwiese, Pfalzgrafengarage, Theatergarage, Fronfestgasse, Mühlgasse, Durchgang Fronfeste, Klosterhof (heutiger „Casino“-Biergarten beim Stadttheater).

Ausgleichsbetragserhebung

Aus den Akten der Sanierungsbehörde geht hervor, dass im Sanierungsgebiet B in den Jahren 1996 und 1997 Ablösevereinbarungen mit den damaligen Eigentümern geschlossen wurden und damit Ausgleichsbeträge in Höhe von 180.818 € (353.649 DM) vorzeitig (d.h. vor Aufhebung der Sanierungssatzung) abgeschöpft wurden. Die Entrichtung von Ausgleichsbeträgen mittels solcher Ablösevereinbarungen schließt eine spätere Nacherhebung oder Rückerstattung aus, auch wenn sich nach der jetzt zu beschließenden Aufhebung des Sanierungsgebiets B herausstellen würde, dass die Ausgleichsbeträge zu hoch oder zu niedrig angesetzt waren. Insofern besteht hier Rechtssicherheit für die Eigentümer und es werden keine Ausgleichsbeträge mehr erhoben.

Aufhebung Sanierungsgebiet B, Neuerlass Sanierungsgebiet Altstadt

Die Sanierung im Sanierungsgebiet B ist abgeschlossen. Es sind keine weiteren Sanierungsmaßnahmen mehr geplant. Die Sanierungssatzung steht damit zur Aufhebung an (§ 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Da geplant ist, alle Sanierungsgebiete im umfassenden Sanierungsverfahren aufzuheben und in das vereinfachte Sanierungsgebiet Altstadt zu integrieren, ist mit der Aufhebung des Sanierungsgebiets B gleichzeitig die Änderung des Sanierungsgebiets Altstadt verbunden, da sich der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Altstadt um den des Sanierungsgebiets B erweitert.

Das Sanierungsgebiet Altstadt soll aber nicht nur geändert, und um den aufgehobenen Bereich des Sanierungsgebiets B ergänzt werden, sondern ganz aufgehoben und gänzlich neu erlassen werden. Dies liegt darin begründet, dass nach dem ersten Inkrafttreten des Sanierungsgebiets Altstadt 2006 die Sanierungsvermerke nicht in die Grundbücher eingetragen wurden. Der Versuch einer Fehlerkorrektur scheiterte 2016 daran, dass bei Flurstücksänderungen (Grundstücksgröße, Grundbuchblattänderung, Lagebezeichnung, Verschmelzungen, Löschungen, Neubildungen, etc.) zwischen 2006 und 2016 keine Flurstücksidentität mehr besteht und damit seitens des Grundbuchamts ein Eintragungshindernis für den Sanierungsvermerk besteht. Das Eintragungshindernis kann bei Beibehaltung der „alten“ Satzung nur dann beseitigt werden, wenn sämtliche Flurstücksänderungen seit 2006 lückenlos durch die Stadt Amberg nachgewiesen werden. Die Altstadt-Satzung hat 753 Flurstücke. Wenn sich nur bei der Hälfte der Flurstücke pro Jahr eine Änderung ergeben hat, wären das hochgerechnet auf 12 Jahre 4.500

nachweispflichtige Änderungen. Eine Beibehaltung der Altstadt-Satzung zur Fehlerkorrektur kann angesichts dieses unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwands nicht in Frage kommen. Die Alternative ist die Aufhebung des Sanierungsgebiets Altstadt und der gleichzeitige Neuerlass. In der neuen Altstadt-Satzung sind dann die heute grundbuchaktuellen Grundstücke aufgeführt und die Beseitigung des Eintragungshindernisses beim Grundbuchamt damit möglich.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Die 1996/1997 vereinnahmten Ausgleichsbeträge in Höhe von 180.818 € hätten zu 60% = 108.491 € an die Regierung der Oberpfalz als Fördergeber der eingesetzten Städtebaufördermittel zurückgezahlt werden müssen. Die Mittel wurden aber seitens der Regierung 1998 unter Verbleib bei der Stadt Amberg als Wiedereinsatzmittel für andere Fördermaßnahmen bewilligt. Insofern erfolgt keine Belastung des Haushalts 2018.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme

Alternativen:

Anlagen:

Anlage 1: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet B incl. Lageplan mit Geltungsbereich

Anlage 2: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt incl. Lageplan mit Geltungsbereich

Anlage 3: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt (Neuerlass) incl. Lageplan mit Geltungsbereich