

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0176/2021
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	01.09.2021
Städtebauförderung; Aufhebung des Sanierungsgebietes H (umfassendes Verfahren) und Integration in das Sanierungsgebiet Altstadt (vereinfachtes Verfahren)		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Burger, Matthias		
Beratungsfolge	15.09.2021	Bauausschuss
	27.09.2021	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Amberg H“ sind abgeschlossen.
2. Die Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Amberg H“ vom 25.05.1992, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 24 vom 19.12.1992 und die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Amberg H“ vom 16.01.2008, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 4 vom 15.02.2008, werden aufgehoben. Hierzu wird die „Satzung zur Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Amberg H“ beschlossen (Anlage 1).
3. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um das aufgehobene Sanierungsgebiet Amberg H erweitert. Hierzu wird die „Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um das aufgehobene Sanierungsgebiet Amberg H“ beschlossen (Anlage 2). Das Sanierungsverfahren wird damit vom umfassenden in das vereinfachte Verfahren geändert.

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

Aufstellungsverfahren:

Der Stadtrat hat im Jahre 1971 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen zur Feststellung von städtebaulichen Missständen im gesamten Altstadtgebiet einzuleiten. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen waren Anlass für die Ausweisung des ersten Sanierungsgebiets im Jahre 1972, dem Sanierungsgebiet A mit einer Größe von ca. 1,7 ha. Dies stellt den Beginn der Altstadtsanierung mit Unterstützung durch die Städtebauförderung in Amberg dar.

Zwischen 1972 und 1989 wurden zur weiteren Intensivierung der Städtebauförderung die Sanierungsgebiete B, C, D, E und F ausgewiesen, bis schließlich im Jahre 1992 das Sanierungsgebiet H im Bereich Schiffgasse (Vils), Stadtmauer (Bastei), Baustadelgasse, Unteres Apothekergäßchen, Waisenhausgasse und Salzstadelplatz aufgestellt wurde.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.06.1992 den Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets H im umfassenden Sanierungsverfahren (d. h. mit erwarteten Bodenwertsteigerungen und Abschöpfung von sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen) gefasst. Mit Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt Nr. 24 vom 19.12.1992 wurde das Sanierungsgebiet H rechtswirksam.

Im darauffolgenden Sanierungszeitraum ergab sich das Bedürfnis, das ursprünglich aus 72 Grundstücken und Grundstücksteilen bestehende Gebiet um 2 Teilflächen zu erweitern. Die dafür nötige Änderungssatzung wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 15.02.2008 bekanntgemacht.

Städtebauliche Missstände und Sanierungsziele:

Im Sanierungsgebiet herrschte ein großer Sanierungsbedarf bei der vorhandenen Wohnbebauung und es gab städtebauliche Mängel in der Erschließung. Wesentliche Sanierungsziele waren:

- Erhalt des Stadtgrundrisses mit kleinteiliger Baustruktur und Grundstücksgliederung
- Gestalterische Aufwertung der Straßen, Wege und Plätze
- Erhöhung der Attraktivität und Verbesserung des Uferbereichs an der Vils
- Aufwertung der Zeughausstraße als „Flaniermeile“
- Rücknahme der verkehrlichen Haupteerschließungsfunktion bis zur Paulanergasse
- Stärkung Wohnnutzung durch Herausnahme von Nebengebäuden und Begrünung privater Innenhöfe
- Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden
 - Bastei 4, 8, 10, 12
 - Rosengasse 1
 - Salzgasse 2, 4, 6, 8
 - Salzstadelplatz 3
 - Schiffgasse 1, 3, 7, 9, 11, 15, 17
 - Waisenhausgasse 1
 - Zeughausstraße 14

Bereits im Leitbild für die Innenstadt Amberg vom November 2004 des Planungsbüros Dragomir aus München wurde dargelegt, dass die grundsätzlichen Sanierungsziele in dem Sanierungsgebiet erreicht wurden und eine Aufhebung des Sanierungsgebietes vorbereitet werden kann. Es konnte eine enorme Qualitätsverbesserung durch die nachfolgend aufgeführten Sanierungsmaßnahmen erzielt werden.

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

Kostenart	Einzelmaßnahme	Jahr	StBF-Prog.	Gesamtkosten	förderfähig	Bund	Land	Gemeinde
Vorb. Unters.	Wettbewerb Caritas Marienheim	1988	Bund/Land I	84.584 €	30.831 €	12.578 €	7.976 €	10.277 €
Vorb. Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	1991	Bund/Land I	31.343 €	30.626 €	9.152 €	11.248 €	10.226 €
Vorb. Unters.	Kleinbeträge	1992	Bund/Land I	14.649 €	14.367 €	5.880 €	3.681 €	4.806 €
Vorb. Unters.	Verkehrswertgutachten	1998	BY	7.721 €	7.158 €		4.295 €	2.863 €
Vorb. Unters.	Fortschreibung Sanierungsziele	2000	BY	73.931 €	73.608 €		44.165 €	29.443 €
Vorb. Unters.	Fortschreibung Sanierungsziele	2007	Bund/Land I	6.528 €	6.500 €	1.950 €	1.950 €	2.600 €
Vorb. Unters.	Bodenwertgutachten	2015	Bund/Land V	13.000 €	13.000 €	3.900 €	3.900 €	5.200 €
Grunderwerb	Basteisteg, Fl.Nr.: 277	1991	Bund/Land I	7.843 €	5.778 €	1.738 €	1.738 €	2.302 €
Grunderwerb	Kurfürstliches Zeughaus	1992	Bund/Land I	11.875 €	11.862 €	4.857 €	3.067 €	3.938 €
Grunderwerb	An der Bastei, Fl.Nr.: 257 u. 271	1995	BY	50.107 €	50.107 €		30.064 €	20.043 €
Grunderwerb	Bastei 2, Fl.Nr.: 272	1998	BY	55.590 €	55.577 €		33.336 €	22.241 €
Grunderwerb	Bastei 4, Fl.Nr.: 271/2	1998	BY	20.523 €	20.452 €		12.271 €	8.181 €
Abbrüche	Bastei 12	1991	Bund/Land I	85.337 €	76.694 €	23.008 €	23.008 €	30.678 €
Abbrüche	Caritas Marienheim	1992	Bund/Land I	113.578 €	97.862 €	29.348 €	29.348 €	39.166 €
Abbrüche	Zeughaus	1992	Bund/Land I	31.983 €	31.188 €	12.731 €	8.078 €	10.379 €
Abbrüche	Schiffgasse 17 u. 19	1994	BY	98.665 €	86.920 €		52.152 €	34.768 €
Abbrüche	Gesundheitsamt	1997	BY	35.023 €	30.882 €		18.508 €	12.374 €
Abbrüche	Landratsamt WC	1997	BY	97.407 €	75.160 €		45.096 €	30.064 €
Abbrüche	Salzstadelplatz 7	2000	Bund/Land I	55.412 €	49.493 €	16.464 €	16.464 €	16.565 €
Abbrüche	Paulanerplatz 10	2000	BY	43.362 €	35.790 €		21.474 €	14.316 €
Erschließung	Schloßplatz "Stadtbrille"	1989	Bund/Land I	94.800 €	94.078 €	28.049 €	34.657 €	31.372 €
Erschließung	Neugestaltung Basteisteg	1991	Bund/Land I	228.153 €	217.197 €	65.138 €	65.138 €	86.921 €
Erschließung	Fußgängersteg Ziehbrücke	1992	Bund/Land I	453.804 €	405.966 €	123.528 €	121.944 €	160.494 €
Erschließung	Anschluß Ziehbrücke	1992	Bund/Land I	123.334 €	106.860 €	34.921 €	34.921 €	37.018 €
Erschließung	Neugestaltung Baustadelgasse	1992	Bund/Land I	345.951 €	332.953 €	102.311 €	102.311 €	128.331 €
Erschließung	Vilsuferweg	1992	Bund/Land I	752.914 €	685.132 €	205.488 €	206.613 €	273.031 €
Erschließung	Tiefgarage (A-Süd)	1993	BY	5.158.007 €	2.403.072 €		1.441.843 €	961.229 €
Erschließung	Vilsuferweg, 3.Bogen Stadtbrille	1995	BY	191.397 €	158.000 €		94.800 €	63.200 €
Erschließung	Neugestaltung Basteigasse	1996	BY	429.281 €	377.845 €		226.707 €	151.138 €
Erschließung	Salzgasse	1997	BY	173.331 €	151.342 €		90.805 €	60.537 €
Erschließung	Zeughausstraße	1997	BY	258.273 €	235.194 €		141.116 €	94.078 €
Erschließung	Schloßplatz "Stadtbrille"	1999	BY	53.067 €	52.662 €		31.597 €	21.065 €
Erschließung	Landratsamts Hof, 2. BA	2000	BY	132.463 €	112.484 €		67.490 €	44.994 €
Erschließung	Neugestaltung Zeughausstraße, 2. BA	2003	Bund/Land I	312.668 €	271.600 €	81.500 €	81.500 €	108.600 €
Erschließung	Ufermauer mit Ölberg	2010	Bund/Land V	935.000 €	900.000 €	270.000 €	270.000 €	360.000 €
Erschließung	Schiffgasse mit Kirchenvorplatz	2010	Bund/Land V	547.825 €	460.000 €	138.000 €	138.000 €	184.000 €
Mod./Inst.	Evang. Gemeindezentrum Paulanerplatz	1982	Bund/Land I	990.099 €	82.063 €	27.354 €	27.354 €	27.355 €
Mod./Inst.	Zeughausstr.18, Baustadlgasse 2	1985	Bund/Land I	2.787.052 €	1.844.741 €	670.407 €	559.406 €	614.928 €
Mod./Inst.	Salzgasse 5, Synagoge	1989	Bund/Land I	278.678 €	196.899 €	63.758 €	67.490 €	65.651 €
Mod./Inst.	Schiffgasse 15	1994	BY	764.981 €	428.206 €		256.924 €	171.282 €
Mod./Inst.	Bastei 8	1998	BY	540.947 €	117.598 €		70.559 €	47.039 €
Mod./Inst.	Paulanergasse 18	1998	BY	963.785 €	306.775 €		184.066 €	122.709 €
Mod./Inst.	Paulanerplatz 11, Resozialisierungsheim	1999	BY	367.408 €	66.570 €		39.881 €	26.689 €
Mod./Inst.	Bastei 10	2000	BY	687.017 €	239.694 €		143.775 €	95.919 €
Mod./Inst.	Zeughausstr. 12, Caritas Marienheim	2003	Bund/Land I	372.210 €	200.000 €	60.000 €	60.000 €	80.000 €
Mod./Inst.	Zeughausstr. 12, Caritas Marienheim	2003	BY	186.105 €	100.000 €		60.000 €	40.000 €
Sonstige OM	Kurf. Schloß und Zeughaus (Stadtbrille)	1995	Bund/Land I	1.576.956 €	831.157 €	275.075 €	279.012 €	277.070 €
Sonstige OM	Kurf. Schloß und Zeughaus (Stadtbrille)	1995	BY	286.367 €	150.934 €		90.549 €	60.385 €
Sonstige OM	Neuordnung Fl.Nr.272, 271/2	1996	BY	349.131 €	224.968 €		134.981 €	89.987 €
Sonstige OM	Landratsamts Hof 1. BA, FA 1	1999	BY	377.419 €	276.967 €		166.170 €	110.797 €
Sonstige OM	Landratsamts Hof 1. BA, FA 2	2006	BY	279.598 €	205.181 €		123.109 €	82.072 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 1992	1992	Bund/Land I	46.529 €	46.528 €	13.958 €	13.958 €	18.612 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 2000, FA 1	2000	BY	39.999 €	22.906 €		13.754 €	9.152 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 2000, FA 2	2006	BY	36.695 €	21.014 €		12.608 €	8.406 €
Gesamt				22.059.705 €	13.130.441 €	2.281.093 €	5.824.858 €	5.024.490 €

*) Abrechnungstechnisch zugeordnet.

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet H Maßnahmen mit **Gesamtkosten von rund 22,1 Mio. Euro** durchgeführt, die mit **13,1 Mio. Euro Städtebaufördermitteln** aus Bund, Land und Gemeinde bezuschusst wurden. Werden die Städtebaufördermittel von Bund (2,3 Mio. Euro) und Land (5,8 Mio. Euro) ins Verhältnis zu den förderfähigen Kosten (13,1 Mio. Euro) gesetzt, errechnet sich eine **Förderquote von 62%**.

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.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

Steht erst nach Erstellung des Ausgleichsbetragsgutachtens fest.

b) Haushaltsmittel

Bei tatsächlicher Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden keine Haushaltsmittel benötigt. Aus den vereinnahmten Ausgleichsbeträgen kann die Rückzahlungsverpflichtung gegenüber der Regierung der Oberpfalz erfüllt werden.

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

keine

Alternativen:

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

- Anlage 1: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet H mit Lageplan (Anlage 1 A)
- Anlage 2: Erweiterungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt mit Lageplänen (Anlagen 2 A, B, C)

