

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0228/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.11.2022
Sozialer Zusammenhalt im Quartier, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Luitpoldhöhe; -Erlass einer Sanierungssatzung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Neumüller, Bärbel		
Beratungsfolge	30.11.2022	Bauausschuss
	19.12.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung mit integriertem Handlungskonzept einschließlich Kosten und Finanzierungsübersicht in der Fassung vom 30.11.2022:

1. Das Ergebnis der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB,
2. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des „Sanierungsgebiets Luitpoldhöhe“ im vereinfachten Verfahren gemäß §142 BauGB gemäß Anlage 2
3. Die Einsetzung eine Projektsteuerungsgruppe und die Besetzung gemäß Anlage 5.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Verfahrensverlauf:

Der Stadtteil Luitpoldhöhe war bereits im ISEK von 2020 als Schwerpunktbereich identifiziert und daraus resultierend vertieft untersucht worden.

Der Stadtrat beschloss am 20.07.2020 gemäß den Empfehlungen im ISEK die Beantragung der Aufnahme des Stadtteils Luitpoldhöhe in das Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt (Soziale Stadt) und die Durchführung als Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff BauGB.

Die Voruntersuchung und Analyse der städtebaulichen Mängel und Substanzmängel sowie die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzepts wurde unter mehrfacher Beteiligung der Bürger und Betroffenen im Stadtteil vom beauftragten Büro Planwerk/ Nürnberg in Zusammenarbeit mit dem Büro Dragomir/München durchgeführt.

Dass Konzept enthält neben der Analyse der städtebaulichen Mängel auch eine Rahmenplanung und eine Maßnahmenliste mit insgesamt 46 Maßnahmen, die in verschiedene Prioritätsstufen eingeteilt sind.

Die Beschlussfassung darüber erfolgte am 27.06.2022.

Auf Basis des Konzepts erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine nochmalige Beteiligung der Betroffenen.

Das Konzept liegt der Ausweisung des Sanierungsgebiets Luitpoldhöhe im Rahmen des Förderprogramms Sozialer Zusammenhalt zugrunde.

Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (Anlage 1):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 02.10.2022 bis 02.11.2022 beteiligt. Die Ergebnisse und die Abwägungsvorschläge sind in Anlage 1 dargestellt. Die Stellungnahmen führten zu keiner Änderung des integrierten Handlungskonzepts.

Betroffenenbeteiligung:

Die Betroffenen wurden auf der Basis des Integrierten Handlungskonzepts nochmals mit Mitteilung im Amtsblatt vom 02.09.2022 beteiligt. Die Beteiligung erfolgte vom 02.09.2022 bis 02.10.2022. In dieser Zeit konnte das Konzept online eingesehen werden und lag gleichzeitig in Papierform in der zentralen Informationsstelle des Referats für Stadtentwicklung und Bauen zur Einsichtnahme und Abgabe von Anregungen aus. Anregungen von Seiten der Betroffenen erfolgen keine.

Sanierungssatzung (Anlage 2):

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen im Zusammenhang mit der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger und der Betroffenen zu dem Ergebnis, dass im dargestellten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen und begründen damit die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung.

Da im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist und nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen wird, können die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitt des Baugesetzbuchs (Bodenrecht, §§ 152–156a BauGB) ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Die Ausweisung soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs.4 BauGB erfolgen. Da die Maßnahmen zum Teil auch Auswirkungen auf den privaten Bestand haben, sollen die Vorschriften des § 144 zur Anwendung kommen, die u.a. die Genehmigungspflicht für Rechtsvorgänge und Vorhaben wie z.B. Miet- Pacht- und Überlassungsverträge, Grunddienstbarkeiten, Grundschuldbestellungen und Teilungen etc. regeln.

Die Frist für die Sanierung wird gemäß §142 BauGB auf 15 Jahre festgelegt. Eine Verlängerung ist in Ausnahmefällen durch Beschluss möglich.

Der Geltungsbereich ist als Plan im Integrierten Handlungskonzept dargestellt. Die enthaltenen Flurstücke einschließlich Übersichtsplan sind im Satzungsentwurf in Anlage 2 aufgelistet.

Verfügungsfonds (Anlage 3)

Ein Teil der Maßnahmen wird über einen Verfügungsfonds (Projektfonds) mit den vorhandenen Haushaltsmitteln von 150.000 € derzeit bereits auf den Weg gebracht, auch um ein Signal für die Bewohnerschaft zu setzen (siehe Maßnahme 46). Eine Zustimmung für den Einsatz der Verfügungsgruppe und die Bewilligung von Städtebaufördermitteln für derzeit förderfähige Kosten von 101.000 € sind seitens der Regierung der Oberpfalz bereits erteilt.

Über die Mittelverteilung und zweckentsprechende Verwendung berät und beschließt eine Verfügungsgruppe, die aus Vertretern der Fachbereiche Stadtentwicklung/ Bauordnung, Stadtplanung/ Grünplanung, Jugend, Förderwesen, Tiefbau und den aus der Bürgerbeteiligung gelosten Ortsteilvertretern besteht. Die erste Sitzung der Verfügungsgruppe fand am 21.09.2022 statt. Die Beschlüsse werden und wurden veröffentlicht und sind in Anlage 3 ersichtlich.

Energiekonzept

Ein Energiekonzept für den Stadtteil (Maßnahme 45) ist ein wesentlicher Faktor für die Erneuerung des Gebiets und aufgrund der in den Untergrund eingreifenden Schlüsselmaßnahmen Straßen- und Kanalsanierung angezeigt. Energiekonzepte werden derzeit außerhalb der Städtebauförderung über die Förderkulissen der KfW mit bis zu 75% oder einer Bundesförderung für kommunale Wärmeplanung mit 90% der Kosten gefördert.

Hierzu findet im Dezember 2022 ein Termin mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Stadtwerke statt um die Anforderungen an ein Energiekonzept zu definieren, den Zeit- und Kostenrahmen zu ermitteln und aufgrund der örtlichen Voraussetzungen zu entscheiden, welche Förderung für unsere Anforderungen infrage kommt.

Am 07.12.2022 findet als Auftakt für den Stadtteil bereits der Vortrag „Sanieren und Energiesparen in der Luitpoldhöhe“ in Kooperation mit den Stadtwerken Amberg im VHS Raum Luitpoldhöhe statt. Der Vortrag ist den Ergebnissen des Integrierten Handlungskonzepts entnommen, in dem verdeutlicht ist, dass rund ein Fünftel der Befragten im Stadtteil in den nächsten Jahren ihre Heizungsanlage umstellen wollen.

Projektsteuerung (Anlage 5)

Für andere Maßnahmen, die eine größere Bedeutung für die Luitpoldhöhe haben bestehen einerseits große Abhängigkeiten und sind zudem Vorarbeiten nötig, wie z.B. die Erstellung von vertiefenden Fachkonzepten und Machbarkeitsstudien sowie der Planungsfortschritt für das Neubaugebiet. Zu nennen wäre hier neben den Planungen für die Sanierung der Erschließung und Ausbau des ÖPNV auch die Entwicklung der städtischen Liegenschaften an der Selgradstraße 39.

Für diese Maßnahmen soll nach dem Satzungsbeschluss eine sich regelmäßig austauschende Projektgruppe gebildet werden. Diese soll neben Vertretern der für die Umsetzung wichtigen Ämter und öffentlichen Einrichtungen auch aus Vertretern von Interessengruppen, betroffenen Bürgern sowie auch aus Vertretern der Politik bestehen. Ein Vorschlag für die Zusammensetzung ist in Anlage 5 ersichtlich.

Stadtteilmanagement

Um die Aufgaben wahrnehmen zu können, die sich aus dem Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt im Quartier ergeben, wird zusätzlich für die Geltungsdauer der Sanierungssatzung (15 Jahre) die Etablierung eines Stadtteilmanagements für die Luitpoldhöhe im Umfang von ca. 400-450 Stunden pro Jahr erforderlich. Die Aufgaben umfassen neben der fortlaufenden Beratung der Einwohner zu kommunalen und anderen Förderprogrammen, Abschreibungsmöglichkeiten, Gestaltungsrichtlinien etc. auch die Beratung und den Beistand der Verfügungsgruppe und des Steuergremiums. Dazu kommen die speziell für das Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt erforderlichen Aufgaben als ständiger Ansprechpartner für die sozialen Belange der Quartiersbewohner, die Koordinierung und Initiierung verschiedener Projekte und Veranstaltungen zum Quartierszusammenhalt und die Betreuung aller nichtinvestiven Maßnahmen aus dem IHK, die zur Stärkung des Sanierungsgebiets führen können (ca. 1 x wöchentlich).

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Ergebnis der Untersuchungen im ISEK

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Beginn 2022, Ende ca. 2037 (Veranschlagung Sanierungsgebiet 15 Jahre)

Personelle Auswirkungen:

Im Zuge der Sozialen Stadt ist ein Quartiersmanagement zu etablieren. Dafür ist ein Personalbedarf von 400-450 Stunden/ Jahr zu kalkulieren. Für die Erarbeitung und Weiterentwicklung der verschiedenen Maßnahmen und Aufgaben aus dem IHK ist innerhalb der Verwaltung ein jeweils aufgabenbezogener Personalaufwand zu kalkulieren.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

Inhalt der Voruntersuchung ist u.a. ein Maßnahmenplan mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Nach Etablierung der Projektgruppe soll in diesem Gremium ein fortlaufender Finanzierungsplan erstellt werden.

b) Haushaltsmittel

Für die Maßnahmen des Verfügungsfonds ausreichende Mittel von 150.000 € stehen auf der Haushaltsstelle 1.6150.9883 zur Verfügung

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

Folgekosten werden durch die Realisierung der im Konzept enthaltenen Maßnahmen generiert und sind aufgrund der geschätzten Laufzeit des Sanierungsgebiets von ca. 15 Jahren abhängig von den Förderkulissen und den Anforderungen der Gesetzgebung.

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

Die Sanierungssatzung wird trotz städtebaulicher Missstände und entsprechender Voruntersuchung nicht beschlossen mit der Folge, dass keine Städtebauförderung zum Tragen kommt.

Wird die Sanierungssatzung entgegen der Empfehlung im umfassenden Verfahren beschlossen, sind Ausgleichsbeträge zu erheben.

.....
Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

Anlagen:

Anlage 1: Ergebnisse und die Abwägungsvorschläge der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Anlage 2: Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Luitpoldhöhe“

Anlage 3: Bekanntmachung der Beschlüsse der 1. Verfügungsfondssitzung vom 21.09.2022

Anlage 4: Integriertes Handlungskonzept Stand 30.11.2022

Anlage 5: Projektsteuergruppe, Vorschlag Zusammensetzung

