

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0054/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>19.04.2021</b>
<b>Städtebauförderung; Aufhebung der Sanierungsgebiete G und G-Ergänzung (umfassendes Verfahren) und Integration in das Sanierungsgebiet Altstadt (vereinfachtes Verfahren)</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Burger Matthias</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>05.05.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>17.05.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet G und im Sanierungsgebiet G-Ergänzung sind abgeschlossen.
2. Die Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes G, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 10 vom 19.05.2001, wird aufgehoben.
3. Die Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes G-Ergänzung, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 4 vom 15.02.2003, wird aufgehoben.
4. Zur Aufhebung beider Sanierungsgebiete wird die „Satzung der Stadt Amberg zur Aufhebung der Satzungen der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes G und des Sanierungsgebietes G-Ergänzung“ beschlossen (Anlage 1).
5. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um die aufgehobenen Sanierungsgebiete G und G-Ergänzung erweitert. Hierzu wird die „Satzung der Stadt Amberg zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um die aufgehobenen Sanierungsgebiete G und G-Ergänzung“ 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

**Eckdaten und Aufstellungsverfahren:**

Das Sanierungsgebiet G liegt innerhalb der Amberger Altstadt und umfasst den Bereich obere Georgenstraße, Roßmarkt, Badgasse, Neustift und Malteserplatz. Es hat eine Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup>, beinhaltet 67 Grundstücke bzw. Teilflächen und wurde im Jahre 2001 im umfassenden Verfahren (d. h. mit Ausgleichsbetragserhebung) förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 19.05.2001 rechtswirksam.

Im Jahre 2003 wurde das Sanierungsgebiet G durch das ca. 1.990 m<sup>2</sup> große Sanierungsgebiet G-Ergänzung erweitert, das den Bereich Frauenplatz und Postgäßchen bis Zuckerbäckergäßchen umfasst und aus 7 Grundstücken bzw. Teilflächen besteht. Die Ergänzungssatzung wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 15.02.2003 rechtswirksam.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2000 über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, wurde das Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes G eingeleitet.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen durch das Planungsbüro Resch & Stiefler, sind städtebauliche Missstände nachgewiesen worden. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden folgende wesentlichen Sanierungsziele und Maßnahmen formuliert, die durch Billigungs- bzw. Abwägungsbeschluss des Stadtrats am 29.01.2001 und mit Satzungsbeschluss des Stadtrats am 02.04.2001 als Grundlage für den Erlass der Sanierungssatzung festgelegt wurden:

#### **Sanierungsziele und -maßnahmen:**

- **Städtebauliche Aufwertung der Straßenräume durch Umbaumaßnahmen**

In insgesamt drei Bauabschnitten wurden zwischen 1997 und 2008 die Bereiche Obere Georgenstraße (Roßmarkt bis Malteserplatz) und der Malteserplatz selbst (bis hin zur Neustift Nr. 30) umgestaltet und neu gepflastert. Anschließend wurde auch der Roßmarkt bis Ende 2014 mit neuem Pflaster versehen und mit einem schönen Brunnenspiel aufgewertet.

- **Abbrüche und Neuordnungen im Blockinnenbereich, mit Wohnbebauung und einer Quartiersgarage sowie Behebung der Missstände innerhalb der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung**

Hier blieb das Sanierungsgebiet leider etwas hinter den Zielsetzungen zurück. Es konnten aber immerhin die Abbrüche an bzw. um die Gebäude Georgenstraße 39 und 41 zur Realisierung des Parkplatzes für den Lebensmittelversorger (heutiger Netto-Markt) und Abbrüche für die privaten Modernisierungsmaßnahmen Neustift 16 und 24 sowie Frauenplatz 2 und 4 umgesetzt werden. Darüber hinaus konnten noch 14 private Modernisierungsmaßnahmen mit Hilfe der erhöhten Steuerabschreibung nach §§ 7h/10f/11a EStG gefördert werden.

- **Gestalterische Verbesserungsmaßnahmen für den öffentlichen Straßenraum**

Aufwertung des Roßmarktes durch ansprechende Platzgestaltung und Installation eines optisch ansprechenden Brunnenspiels.

#### **Städtebaufördermittel und Abrechnungsstatus:**

Es fanden bereits zwei Zwischenabrechnungen gegenüber der Regierung der Oberpfalz statt. Eine im Jahre 2008 für den Zeitabschnitt 1985 – 2000 und eine im Jahre 2016 für den

Zeitabschnitt 2001 – 2008. Nach Aufhebung beider Sanierungsgebiete steht die endgültige Gesamtabrechnung an, mit der auch der Zeitabschnitt 2009 – 2021 abgerechnet wird.

Neben den oben genannten Sanierungsmaßnahmen wurden aus fördertechnischen Gründen (z. B. Erfordernis einer fördertechnischen Gebietskulisse) noch weitere Einzelmaßnahmen von der Regierung der Oberpfalz den Sanierungsgebieten G bzw. G-Ergänzung zugeordnet, die in der Gesamtabrechnung des Sanierungsgebiets auch so dargestellt werden müssen.

Insgesamt ergibt sich für das Sanierungsgebiet G und G-Ergänzung folgende Gesamtdarstellung der mit Städtebaufördermitteln bezuschussten Sanierungsmaßnahmen:

Kostenart	Einzelmaßnahme	Jahr	StBF-Prog.	Gesamtkosten	förderfähig	Bund	Land	Gemeinde
Vorb./Unters.	Kleinbetragsabrechnung 1990	1990	Bund/Land I	12.194 €	8.539 €	3.477 €	2.199 €	2.863 €
Vorb./Unters.	Kleinbetragsabrechnung 1992	1993	Bund/Land I	11.709 €	11.606 €	3.477 €	3.477 €	4.652 €
Vorb./Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	2003	BY	37.187 €	33.400 €	- €	20.000 €	13.400 €
Abbrüche	Georgenstraße 39/41 (Nettomarkt)	2002	Bund/Land I	126.643 €	68.200 €	20.450 €	20.450 €	27.300 €
Abbrüche	Frauenplatz 4	2003	Bund/Land I	49.756 €	48.000 €	14.400 €	14.400 €	19.200 €
Abbrüche	Frauenplatz 2 und 4	2004	Bund/Land I	59.824 €	45.700 €	13.700 €	13.700 €	18.300 €
Erschließung	Georgenstr. (Roßmarkt-Lange Gasse)	1997	Bund/Land I	451.265 €	390.081 €	116.995 €	117.402 €	155.684 €
Erschließung	Obere Georgenstr./Malteserplatz (BA I)	2001	Bund/Land I	872.914 €	774.455 €	232.336 €	232.336 €	309.783 €
Erschließung	Obere Georgenstr./Malteserplatz (BA II)	2006	Bund/Land I	681.902 €	555.000 €	166.500 €	166.500 €	222.000 €
Erschließung	Malteserplatz (BA III)	2008	Bund/Land I	774.183 €	660.000 €	198.000 €	198.000 €	264.000 €
Erschließung	Neugestaltung Roßmarkt	2014	Bund/Land V	715.639 €	656.000 €	196.800 €	196.800 €	262.400 €
Mod./Inst.	Modernisierung Georgenstr. 46	1990	Bund/Land I	1.203.798 €	198.535 €	81.347 €	51.232 €	65.956 €
Mod./Inst.	Modernisierung Roßmarkt 7	2003	Bund/Land I	838.355 €	166.000 €	49.800 €	49.800 €	66.400 €
San. Träger	Sanierungsträgerhonorar 1997	1997	BY	52.816 €	52.816 €	- €	31.700 €	21.116 €
Komm.Prog.	Fassadenprogramm Neustift 16	2016	Bund-Land V	67.602 €	8.066 €	2.420 €	2.420 €	3.226 €
Komm.Prog.	Fassadenprogramm Neustift 24	2018	Bund-Land V	24.561 €	7.370 €	2.211 €	2.211 €	3.226 €
<b>Summe</b>				<b>5.980.348 €</b>	<b>3.683.768 €</b>	<b>1.101.913 €</b>	<b>1.122.627 €</b>	<b>1.459.507 €</b>

**Abrechnungstechnisch zugeordnet:**

Kostenart	Einzelmaßnahme	Jahr	StBF-Prog.	Gesamtkosten	förderfähig	Bund	Land	Gemeinde
Vorb./Unters.	Vorbereitende Untersuchungen (N)	2003	Bund/Land I	6.206 €	6.200 €	1.850 €	1.850 €	2.500 €
Abbrüche	Entkernung Schiffbrückgasse 3 (H)	1993	Bund/Land I	17.324 €	15.339 €	4.602 €	4.602 €	6.135 €
Abbrüche	Seminargasse 16 (Altstadt)	1996	BY	37.147 €	37.120 €	- €	22.292 €	14.828 €
Erschließung	Seminargasse (Altstadt)	1997	Bund/Land I	124.836 €	53.378 €	20.042 €	14.674 €	18.662 €
Erschließung	Seminargasse (Altstadt)	1998	BY	32.241 €	14.641 €	- €	8.845 €	5.796 €
Mod./Inst.	Schiffbrückgasse 3 (H)	1995	Bund/Land I	694.356 €	153.643 €	46.783 €	46.783 €	60.077 €
<b>Summe</b>				<b>912.110 €</b>	<b>280.321 €</b>	<b>73.277 €</b>	<b>99.046 €</b>	<b>107.998 €</b>

<b>Insgesamt</b>	<b>6.892.458 €</b>	<b>3.964.089 €</b>	<b>1.175.190 €</b>	<b>1.221.673 €</b>	<b>1.567.505 €</b>
------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet G und G-Ergänzung Maßnahmen mit **Gesamtkosten von rund 6,9 Mio. Euro** durchgeführt, die mit **rund 4 Mio. Euro Städtebaufördermitteln** aus Bund, Land und Gemeinde bezuschusst wurden. Werden die Städtebaufördermittel von Bund (1,175 Mio. Euro) und Land (1,221 Mio. Euro) ins Verhältnis zu den förderfähigen Kosten (3,964 Mio. Euro) gesetzt, errechnet sich eine **Förderquote von 60%**.

**Ausgleichsbetragshebung:**

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 mit Städtebaufördermitteln bezuschussten Sanierungsmaßnahmen abzuschöpfen. Zur Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird nach Aufhebung der Sanierungssatzungen ein entsprechendes Gutachten beim Gutachterausschuss der Stadt Amberg beauftragt.

Im Aufhebungsgebiet befinden sich 74 Grundstücke, von denen voraussichtlich 64 ausgleichsbetragspflichtig sind, die sich wiederum auf 48 Eigentümer verteilen. Die Größe der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke beträgt rund 4.290 m<sup>2</sup>. Wird – vorbehaltlich des Gutachtens des Gutachterausschusses – ein Ausgleichsbetrag von 5 Euro/m<sup>2</sup> angenommen, errechnet sich ein Betrag von 21.450 Euro für das gesamte Sanierungsgebiet. Unterhalb von 5 Euro/m<sup>2</sup> soll eine Bagatellregelung geprüft werden, mit der bei einem

Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und einzunehmenden Ausgleichsbeträgen, auf deren Erhebung verzichtet werden kann.

Die Ausgleichsbeträge müssen – sofern keine Bagatellregelung – entsprechend der Förderquote (60% von 21.450 Euro = 12.870 Euro) wieder an die Regierung der Oberpfalz zurückgezahlt werden, wobei der städtische Eigenanteil (8.580 Euro) bei der Stadt Amberg verbleibt. Die Regierung hat bisher schon öfter die abgeführten Ausgleichsbeträge wiederbewilligt und an die Stadt Amberg zurückgezahlt oder im Zuge der Verwaltungsökonomie gleich auf die Abführung verzichtet und bei der Stadt Amberg belassen. Wird auch mit den Ausgleichsbeträgen der Sanierungsgebiete G und G-Ergänzung so verfahren, stünden letztlich die gesamten vereinnahmten Ausgleichsbeträge in Höhe von 21.450 Euro als zweckgebundene Wiedereinsatzmittel zur Verfügung.

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**a) Finanzierungsplan**

1.6151.3500	Einnahmen Ausgleichsbeträge	21.450 Euro	Einnahme
1.6151.9819	Rückzahlung an Regierung	12.870 Euro	Ausgabe
1.6151.3619	Wiederbewilligung Ausgleichsbeträge	12.870 Euro	Einnahme
1.6151.9850	Wiedereinsatz Städtebauförderung	21.450 Euro	Ausgabe

**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:**

Nichtfassung des Beschlusses. Dann wird jedoch ab dem 01.01.2022 die Frist für die gesetzliche Aufhebungspflicht aus § 235 Abs. 4 BauGB überschritten (Fristablauf 31.12.2021).

---

Dr. Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

- Anlage 1: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet G und G-Ergänzung incl. Anlage 1 A.  
Anlage 2: Erweiterungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt incl. Anlagen 2 A und 2 B.