

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0132/2021
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	21.06.2021
Städtebauförderung; Aufhebung des Sanierungsgebietes C (umfassendes Verfahren) und Integration in das Sanierungsgebiet Altstadt (vereinfachtes Verfahren)		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Burger, Matthias, Münster, Julia		
Beratungsfolge	14.07.2021	Bauausschuss
	26.07.2021	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im „Sanierungsgebiet C“ sind abgeschlossen.
2. Die „Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Amberg C“, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 15 vom 06. August 1977, wird aufgehoben. Hierzu wird die „Satzung zur Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Amberg C“ beschlossen (Anlage 1).
3. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um das aufgehobene Sanierungsgebiet C erweitert. Hierzu wird die „Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um das aufgehobene Sanierungsgebiet Amberg C“ 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 am 02.11.1971 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen im gesamten Altstadtgebiet einzuleiten, aus denen sich Sanierungsbedarf im Bereich Löffelgasse – Lederergasse – Krambrücke – Vils – Entengasse – Paradiesplatz – Herrnstraße herausstellte. Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 28.02.1977 den Beschluss zur förmlichen Festlegung dieses Bereiches als Sanierungsgebiet im umfassenden Sanierungsverfahren (d. h. mit erwarteten Bodenwertsteigerungen und Abschöpfung von sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen) gefasst. Mit Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt Nr. 15 vom 06.08.1977 wurde das Sanierungsgebiet C rechtswirksam.

Städtebauliche Missstände:

Die vorbereitenden Untersuchungen ergaben städtebauliche Missstände in folgender Ausprägung:

1. Ungenügende Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - die schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - ungenügende Zugänglichkeit zu Grundstücken,
 - ungenügende Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.

2. Ungenügende vorhandene Erschließung durch
 - veraltete und mangelhafte Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - ungenügender Ausbau der Straßen- und Bürgersteigflächen,
 - ungenügender Ausbau der Uferbefestigung entlang der Vils (Hochwasserfreilegung).

Hinzu kommt, dass in dem Gebiet C wertvolle historische Bausubstanz (12 Gebäude unter Denkmalschutz), z. B. Walfischhaus, Lederergasse 5 und 7, ohne Durchführung der Sanierung weiter dem Verfall preisgegeben war.

Folgende bedeutende Sanierungsmaßnahmen konnten zur Behebung dieser Missstände durchgeführt werden:

- Abbruch Mühlen- und Lagergebäude
Modernisierungsmaßnahme Mühlhof 1 mit Neubau Wohnanlage Mühlhof mit Gewerbeeinheiten
- Sanierung Walfischhaus Löffelgasse 2 mit rückwärtigem Neubau (geförderte Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus)
- Fußweg entlang der Vils mit Ufermauer, Verbindung über Arkaden an die Fußgängerzone
- Holzbrücke durch modernen Stahlsteg ersetzt (Netzersteg)
- Modernisierungsmaßnahmen Lederergasse 5 und 7 mit vorausgehender Ordnungsmaßnahme, Abbrüche rückwärtiger Bauteile an der Vils mit Neubau Eigentumswohnanlage, Lederergasse 11, Löffelgasse 5 a und 6
- Ausbau Mühlhof und Teilfläche Lederergasse
- Sanierung Löffelgasse 7 und 4: Gestaltung von Teilflächen Lederergasse und Löffelgasse

Insgesamt ergibt sich für das Sanierungsgebiet C folgende Gesamtdarstellung der mit Städtebaufördermitteln bezuschussten Sanierungsmaßnahmen:

Kostenart	Einzelmaßnahme	Jahr	StBF-Prog.	Gesamtkosten	förderfähig	Bund	Land	Gemeinde
Vorb.Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	1979	Bund/Land	6.017 €	6.017 €	2.006 €	2.006 €	2.005 €
Vorb.Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	1977	Bund/Land	5.266 €	5.266 €	1.755 €	1.755 €	1.756 €
Vorb.Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	1979	Bund/Land	5.113 €	5.113 €	1.704 €	1.704 €	1.705 €
Vorb.Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	1978	Bund/Land	157 €	157 €	52 €	52 €	53 €
Vorb.Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	1978	Bund/Land	10.967 €	10.967 €	3.656 €	3.656 €	3.655 €
Vorb.Unters.	Vorbereitende Untersuchungen	1980	Bund/Land	5.056 €	5.056 €	1.685 €	1.685 €	1.686 €
Vorb.Unters.	Öffentlichkeitsarbeit	1987	Bund/Land	11.121 €	10.533 €	4.295 €	2.710 €	3.528 €
Vorb.Unters.	Öffentlichkeitsarb./Sozialplan	1989	Bund/Land	10.737 €	10.226 €	4.141 €	2.659 €	3.426 €
Grunderwerb	Löffelgasse 5a	1987	Bund/Land	101.237 €	101.237 €	41.363 €	26.127 €	33.747 €
Grunderwerb	Lederergasse 5 und 7	1988	Bund/Land	557.416 €	555.365 €	186.136 €	184.039 €	185.190 €
Grunderwerb	Altdate 74: Grunderwerbe	1977	Bund/Land	1.284 €	1.284 €	428 €	428 €	428 €
Grunderwerb	Altdate 74U: Grunderwerbe	1979	Bund/Land	256.188 €	256.188 €	85.396 €	85.396 €	85.396 €
Grunderwerb	Altdate 75: Grunderwerbe	1978	Bund/Land	420.645 €	420.645 €	140.215 €	140.215 €	140.215 €
Grunderwerb	Altdate 77: Grunderwerb	1978	Bund/Land	2.496 €	2.496 €	832 €	832 €	832 €
Grunderwerb	Altdate 78: Grunderwerb	1978	Bund/Land	925 €	925 €	308 €	308 €	309 €
Umzüge	Umzugskosten Löffelgasse 8	1994	Bund/Land	7.524 €	7.158 €	2.403 €	2.352 €	2.403 €
Abbrüche	Teilabbruch Lederergasse 5-7	1985	Bund/Land	98.661 €	98.628 €	32.876 €	32.876 €	32.876 €
Abbrüche	Lederergasse 5 u.7	1989	Bund/Land	89.816 €	88.965 €	26.689 €	32.620 €	29.656 €
Abbrüche	Entfernen von Altfundamenten	1990	Bund/Land	60.367 €	25.565 €	10.430 €	6.596 €	8.539 €
Abbrüche	Altdate 74U: Ordnungsmaßnahm.	1979	Bund/Land	71.291 €	71.000 €	23.667 €	23.667 €	23.666 €
Erschließung	Mühlsteg und Ufermauer	1982	Bund/Land	504.232 €	504.185 €	168.062 €	168.062 €	168.061 €
Erschließung	Erschließungsmaßnahme Mühlhof	1984	Bund/Land	60.825 €	55.833 €	18.611 €	18.611 €	18.611 €
Erschließung	Neugestaltung Schreinerergasse	1986	Bund/Land	136.515 €	136.515 €	55.833 €	35.177 €	45.505 €
Erschließung	Altdate 79: Ordnungsmaßnahmen	1979	Bund/Land	2.928 €	2.928 €	976 €	976 €	976 €
Erschließung	Altdate 80: Ordnungsmaßnahmen	1980	Bund/Land	32.717 €	32.717 €	10.906 €	10.906 €	10.905 €
Mod./Inst.	Löffelgasse 2 ("Waldfisch-Haus")	1982	Bund/Land	929.488 €	188.130 €	62.710 €	62.710 €	62.710 €
Mod./Inst.	Modernisierung Mühlhof 1	1983	Bund/Land	1.026.169 €	153.388 €	51.129 €	51.129 €	51.130 €
Mod./Inst.	Modernisierung Lederergasse 5 u.7	1986	Bund/Land	2.600.697 €	1.073.713 €	376.618 €	300.947 €	396.148 €
Mod./Inst.	Modernisierung Löffelgasse 6	1986	Bund/Land	507.431 €	33.132 €	13.549 €	8.539 €	11.044 €
Mod./Inst.	Modernisierung Löffelgasse 5 a	1990	Bund/Land	253.338 €	35.842 €	14.623 €	9.254 €	11.965 €
Mod./Inst.	Modernisierung Kasernstraße 9	1997	BY	376.566 €	123.937 €	- €	74.342 €	49.595 €
Mod./Inst.	Modernisierung Paradeplatz 14	1997	BY	260.759 €	39.369 €	- €	23.622 €	15.747 €
Mod./Inst.	Modernisierung Löffelgasse 4	2010	Bund/Land	990.000 €	250.000 €	75.000 €	75.000 €	100.000 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 1982	1982	Bund/Land	117.908 €	117.802 €	39.267 €	39.267 €	39.268 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 1983	1984	Bund/Land	95.338 €	95.253 €	31.751 €	31.751 €	31.751 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 1985	1986	Bund/Land	73.173 €	73.166 €	29.961 €	18.816 €	24.389 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 1986	1986	Bund/Land	100.180 €	84.312 €	34.461 €	21.730 €	28.121 €
San.Träger	Sanierungsträgerhonorar 1987	1987	Bund/Land	95.816 €	95.816 €	37.938 €	25.923 €	31.955 €
Gesamt				9.886.364 €	4.778.829 €	1.591.432 €	1.528.445 €	1.658.952 €

*) Nur abrechnungstechnisch zugeordnet

Bund/Land	9.249.039 €	4.615.523 €	1.591.432 €	1.430.481 €	1.593.610 €
BY	637.325 €	163.306 €	- €	97.964 €	65.342 €

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet C Maßnahmen mit **Gesamtkosten von rund 10 Mio. Euro** durchgeführt, die mit **4,8 Mio. Euro Städtebaufördermitteln** aus Bund, Land und Gemeinde bezuschusst wurden. Werden die Städtebaufördermittel von Bund (1,59 Mio. Euro) und Land (1,53 Mio. Euro) ins Verhältnis zu den förderfähigen Kosten (4,8 Mio. Euro) gesetzt, errechnet sich eine **Förderquote von 65%**.

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 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 fest, sobald das Ausgleichsbetragsgutachten erstellt wurde.

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:

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (BV 005/0132/2021):

Anlage 1: Aufhebungssatzung SAN C mit Anlagen 1 A und 1 B

Anlage 2: Erweiterungssatzung SAN Altstadt um SAN C mit Anlagen 2 A, 2 B und 2 C