

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0213/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>17.11.2021</b>
<b>Städtebauförderung; Aufhebung des Sanierungsgebietes L (umfassendes Verfahren) und Integration in das Sanierungsgebiet Altstadt (vereinfachtes Verfahren)</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Burger, Matthias, Münster, Julia</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>01.12.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>20.12.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet L sind abgeschlossen.
2. Die „Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes L“ zwischen Unterer Nabburger Straße / Münzgässchen / Oberer Nabburger Straße / Haberlochgässchen / Schanzgässchen / Hinter der Mauer“, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 10 vom 19.05.2001, wird aufgehoben. Hierzu wird die „Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes L“ beschlossen (Anlage 1).
3. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um das aufgehobene Sanierungsgebiet L erweitert. Hierzu wird die „Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um das aufgehobene Sanierungsgebiet L“ 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:**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.1994 über die Durchführung von städtebaulichen Voruntersuchungen und Erstellung eines Rahmenplanes wurde das Verfahren zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes eingeleitet. Mit den Untersuchungen wurde das Planungsbüro Resch & Stiefler in Bayreuth beauftragt. Es sollte ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung einer mittelfristig zu erwartenden Auslagerung der Brauerei erarbeitet werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 und 139 BauGB erfolgte im Februar 1995.

Mit Stadtratsbeschluss vom 24.07.1995 wurde das Ergebnis der städtebaulichen

Rahmenplanung in der Planfassung vom 12.07.1995 zur Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen gem. § 34 BauGB. Eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wurde seinerzeit nicht weiterverfolgt.

Wegen geplanter Sanierungsmaßnahmen von Seiten privater Investoren, wurde das Verfahren hin zu einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes im Jahr 2001 wieder aufgenommen. Zudem hat die Regierung der Oberpfalz an einen Abschluss des Verfahrens erinnert. Die ca. 6 Jahre zuvor festgestellten Missstände waren im untersuchten Stadtquartier nach wie vor vorhanden. Zur nachhaltigen Stärkung des Gebietes war demnach die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im klassischen Verfahren begründet:

### Städtebauliche Missstände/Mängel und Sanierungsziele:

- Städtebauliche Missstände in hoher Dichte, die sich u.a. durch zahlreiche Leerstände und Mängel in der überwiegend historischen Bausubstanz aufzeigen lassen,
- Möglichkeit einer grundlegenden Neuordnung, insbesondere auf dem Gebiet des Brauereigeländes und in Blockinnenbereichen,
- Stärkung der Investitionsbereitschaft der Eigentümer durch Städtebauförderungsmittel und verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten,
- Stärkung der vorhandenen innerstädtischen Nutzungsmischung von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in dem Sanierungsgebiet L sollte insbesondere dem Sanierungsziel dienen, die Standortbedingungen für Handel und Dienstleistungen in der Innenstadt / im Ortszentrum im Interesse der Funktionsvielfalt zu verbessern. Eine große Chance für das Quartier wäre die geplante Verlagerung der Produktion der Brauerei gewesen. Dies wurde bis dato nicht realisiert. Während der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet konnte dagegen beispielsweise das in Wohneinheiten aufgeteilte Gebäude in der Oberen Nabburger Straße 15 (Fl.St.Nr. 413) in zwei Abschnitten mit Hilfe von Städtebaufördermitteln modernisiert/instandgesetzt werden. Darüber hinaus konnte die Nabburgertorbrücke saniert werden.

### Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen und Städtebaufördermittel:

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

Kostenart	Einzelmaßnahme	Nr.	Jahr	StBF-Prog.	Gesamtkosten	förderfähig	Bund	Land	Gemeinde
<b>Vor Rechtskraft des Sanierungsgebiets = Untersuchungsgebiet U1 - Altstadt</b>									
Mod./Inst.	Mod. Münzgäßchen 6, Storg-LS.	67	1989	Bund/Land I	564.100 €	67.491 €	20.247 €	20.747 €	26.497 €
San.Träger	San.-Honorar 1993	136	1993	Bund/Land I	74.442 €	52.919 €	15.850 €	15.850 €	21.219 €
Abbrüche	OM-Paulanerplatz 11 (Reso-Heim)	138	1993	Bund/Land I	33.234 €	33.234 €	9.970 €	12.169 €	11.095 €
Mod./Inst.	BM-Mod. Paulanerplatz 11	137	1993	Bund/Land I	450.941 €	81.705 €	32.825 €	21.730 €	27.150 €
San.Träger	San.-Honorar 1995	142	1995	Bund/Land I	62.366 €	52.919 €	21.628 €	13.652 €	17.639 €
Abbrüche	Obere Nabburger Str. 23	218	2000	Bund/Land I	27.816 €	27.303 €	9.101 €	9.101 €	9.101 €
<b>Nach Rechtskraft des Sanierungsgebiets L</b>									
Mod./Inst.	Mod. Obere Nabburger 15, 1.FA	234	2003	Bund/Land I	690.630 €	303.614 €	91.064 €	91.064 €	121.486 €
Vorbereitungen	Vb: Vorber. Unters. SG L	255	2003	Bund/Land I	19.209 €	19.200 €	5.750 €	5.750 €	7.700 €
Mod./Inst.	Mod. Obere Nabburger 15, 2.FA	234	2007	Bund/Land I	196.386 €	196.386 €	58.936 €	58.936 €	78.514 €
Erschließung	Sanierung Nabburgertorbrücke	9	2011	Bund/Land V	1.303.664 €	890.000 €	267.000 €	445.000 €	178.000 €
<b>Gesamt</b>					<b>3.422.788 €</b>	<b>1.724.771 €</b>	<b>532.371 €</b>	<b>693.999 €</b>	<b>498.401 €</b>

\*) Abrechnungstechnisch zugeordnet.

Bund/Land I	2.119.124 €	834.771 €	265.371 €	248.999 €	320.401 €
Bund/Land V	1.303.664 €	890.000 €	267.000 €	445.000 €	178.000 €

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet L Maßnahmen mit **Gesamtkosten von rund 3,4 Mio. Euro** durchgeführt, die mit rund **1,7 Mio. Euro Städtebaufördermitteln** aus Bund, Land und Gemeinde bezuschusst wurden. Werden die Städtebaufördermittel von Bund (0,5 Mio. Euro) und Land (0,7 Mio. Euro) ins Verhältnis zu den förderfähigen Kosten (1,7 Mio. Euro) gesetzt, errechnet sich eine **Förderquote von 70%**.

### **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 fest, sobald das Ausgleichsbetragsgutachten erstellt wurde.

#### **b) Haushaltsmittel**

Bei tatsächlicher Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden keine Haushaltsmittel benötigt. Aus den vereinnahmten Ausgleichsbeträgen kann die Rückzahlungsverpflichtung in Höhe der Förderquote (70%) gegenüber der Regierung der Oberpfalz erfüllt werden. Die bei der Stadt Amberg verbleibenden 30% stehen dann sofort wieder für Städtebaufördermaßnahmen in der Altstadt zur Verfügung.

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

keine

### **Alternativen:**

----

---

Dr. Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

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