

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0086/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.11.2016
Aufstellung des Städtebauförderungsprogrammes 2017 mit Vorschau 2018 bis 2020		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Vonhold, Gerhild		
Beratungsfolge	24.11.2016	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	12.12.2016	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat billigt die Bedarfsmitteilung für das **Städtebauförderungsprogramm 2017** an die Regierung der Oberpfalz mit den Erläuterungen hierzu **und die Vorausschau für die Jahre 2018 – 2020**.

Der Stadtrat stellt den erwarteten städtischen **Eigenanteil an den Städtebaufördermitteln** (i. d. R. 40% der förderfähigen Kosten) – vorbehaltlich der Mittelzuweisung durch die Regierung der Oberpfalz – mit folgenden Beträgen **im Haushalt 2017** zur Verfügung:

Programm V – Städtebaulicher Denkmalschutz	424.000 €
Programm III – Stadtumbau West	20.000 €
Programm II – Soziale Stadt	290.000 €
Gesamt	734.000 €

bei **förderfähigen Kosten in Höhe von 3.860.000 €** im Programmjahr 2017.

Sachstandsbericht:

Für das kommende Haushaltsjahr sollen folgende Städtebauförderungsprogramme bei der Regierung der Oberpfalz angemeldet bzw. weitergeführt werden:

- 1. Programm V „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit geplanten förderfähigen Kosten in Höhe von 1.060.000 € im HH-Jahr 2017. Der Eigenanteil der Stadt Amberg beläuft sich auf 424.000 €, die Zuwendungen der Regierung der Oberpfalz auf 636.000 €.**

Eine Maßnahme innerhalb dieses Programms stellt das **Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)** für Amberg dar. Es bildet einen wichtigen Pflichtbestandteil der Städtebaufördergrundlage von Bund und Ländern, aus dem die Förderschwerpunkte: Stärkung der Innenstadt in ihrer städtebaulichen Funktion, Maßnahmen der Sozialen Stadt, Stadtumbau West und Wiedernutzung von Flächen unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Zuordnung, verfolgt werden können.

Das VOF-Verfahren zur Ermittlung eines Planungsbüros für die Durchführung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das gesamte Stadtgebiet von Amberg wurde in einem 2-stufigen Verfahren mit einer vergabetechnischen Betreuung durch das Büro Pfab-Rothmeier Architekten aus Regensburg durchgeführt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.07.2016 die Bewertungskriterien der 2.

Auswahlstufe der Verhandlungsgespräche zur Auswahl eines geeigneten Planungsbüros beschlossen. Die Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft der Planungsbüros Dragomir Stadtplanung / Institut für Stadt- und Regionalmanagement isr / Verkehrsplanungsbüro TransVer mit der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für Amberg wurde auf der Grundlage der Entscheidung in der 2. Auswahlstufe des VOF-Verfahrens im Ferienausschuss am 18.08.2016 beschlossen.

Der Geltungsbereich des ISEKS's umfasst die Gesamtstadt Amberg mit den bisher vorgesehenen Schwerpunktbereichen erweiterte Altstadt, Leopoldkaserne, Milchhofviertel und das Stadtumbau- West Gebiet zwischen Schlachthausstraße und Bahnlinie.

Am 07.11.2016 fand ein erstes Arbeitsgespräch zwischen der Arbeitsgemeinschaft Dragomir Stadtplanung, isr Institut für Stadt- und Regionalmanagement (Wirtschaft und Einzelhandel) und dem Büro Transver (Verkehrsplanung und -technik) mit dem Baureferenten und dem Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt der Stadt Amberg statt. Die Vorstellung der Büros ist im Stadtrat am 19.1.2016 vorgesehen. Noch in diesem Jahr sollen erste Arbeiten und Bestandsanalysen begonnen werden.

Für das ISEK werden für 2017 50.000 € beantragt. Die Gesamtkosten werden für das sich über ca. 2 Jahre erstreckende Basisprojekt auf ca. 180.000 € beziffert. Die Honorarkosten betragen incl. der 5 % Nebenkostenpauschale in Höhe von 185.925,60 €/brutto.

Mit dem Programmjahr 2015 wurde die Förderung der **Sanierung des Kurfürstlichen Wagenhauses (Neues Stadtarchiv bzw. Schießstadl)** im Programm städtebaulicher Denkmalschutz begonnen. Das Budget der Projektgenehmigung wurde vom Haushaltsausschuss 27.03.2014 auf 6.77 Mio. € festgelegt. Die Rohbauarbeiten mit den Steinmetz und Zimmererarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen. Erst während der Bauausführung zeigte sich der desolaten Zustands Steinmetzarbeiten ab, da im Zuge der Fugenfreilegung erhebliche Schäden im Sandsteingefüge festgestellt wurden. Im Rahmen der Abbrucharbeiten wurden versteckte Schadstoffe aufgefunden und bei den Brauereieinbauten wurde eine sehr massive Bewehrung der Einbauten festgestellt, die die Abbrucharbeiten erschwerten. Bei den Zimmererarbeiten zeichnete sich eine Kostensteigerung ab, da ein Befall mit „Echtem Hausschwamm“ festgestellt wurde und sich auch diverse Holzbauteile des Dachtragwerks als nicht mehr tragfähig herausgestellt haben. Zusammen mit Massenmehrungen bzw. Zusatzleistungen ergab sich daraus eine Kostensteigerung von ca. 100.000 €. Deshalb hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.07.2016 eine Aufstockung des Budgets für das Bauvorhaben auf 7.05 Mio. € beschlossen. Momentan laufen die Verputz- und Estricharbeiten mit dem Einbau der Fenster. Die Fertigstellung der Sanierung des Kurfürstlichen Wagenhauses ist für Ende 2017 vorgesehen.

Bereits im Programmjahr 2014 wurde auch die Modernisierungsmaßnahme der Stadtbau Amberg GmbH des „**Henkerturms**“ in der Batteriegarage 22 bewilligt. Die förderfähigen Kosten betragen 250.000 €. Diese Summe steht zur Abwicklung und Ausfinanzierung der Maßnahme seit 2015 zur Verfügung. Der Baubeginn für die Sanierung des Henkerturms erfolgte im Mai 2015. Bisher wurden die Rohbauarbeiten, die Mauerwerkssanierung, die Elektro- und die Sanitärinstallationsarbeiten durchgeführt. Der Dachstuhl des Turms ist fertiggestellt und die Fenster sind eingebaut. Die Arbeiten an der Holzkonstruktion des Wehrgangs sind ebenfalls abgeschlossen. Aufgrund der begrenzten Nutzungsflächen, der hochgesteckten Ziele an das Gebäude und die neue Nutzung als Gästehaus gestalten sich die Bauarbeiten sehr zeitintensiv, da eine gründliche Abstimmung erforderlich ist. Für die bisher umgesetzten bzw. abgerechneten Maßnahmen ergibt sich eine Baukostensumme von 128.914 €. Im Mai 2016 wurde ein erster Auszahlungsantrag über den förderfähigen Anteil von 47,61% bei der Reg.d. Opf. gestellt. Von der förderfähigen Summe von 61.375 € werden 40%, 24.550 € von der Stadt Amberg und 60%, 36.825 von der Reg. d. Opf. getragen.

Noch auszuführen sind der Innen- und Außenputz. Die Fertigstellung der Bauarbeiten wird je nachdem inwieweit die witterungsabhängigen Putzarbeiten durchzuführen sind bis

spätestens Mitte 2017 erfolgen. Die Baukosten werden nach jetzigem Kenntnisstand eingehalten.

Als weitere Maßnahme im Programm wird das **Fassadenprogramm der Stadt Amberg** geführt. Im September 2014 wurde die „Gestaltungsfibel für die Amberger Altstadt“ in Zusammenarbeit zwischen der Stadtheimatspflegerin und dem Baureferat herausgegeben.

Ziel und Zweck des Förderprogramms ist den Vollzug der Baugestaltungssatzung der Stadt Amberg zu erleichtern, indem die Hauseigentümer innerhalb der Altstadt bei der Sanierung ihrer Hausfassade und Dachgestaltung unterstützt werden. Wenn mit der Sanierung eine gestalterische Verbesserung erzielt wird und damit ein positiver Beitrag zur Stadtbildpflege geleistet wird, soll dies mit einer Förderung der Sanierungsmaßnahme belohnt werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die festgelegten Sanierungsgebiete im Bereich der Altstadt

Das Fördervolumen für Fassadensanierungen beträgt von 2014 bis einschließlich 2019 100.000 € pro Jahr. Eine Sanierung je Anwesen kann mit einer maximalen Förderung von 30% der zuwendungsfähigen Kosten, gedeckelt auf 25.000 € unterstützt werden.

Die Regierung der Oberpfalz trägt hiervon im Rahmen des Bund-Land-Städtebauförderungs-Programms V – Städtebaulicher Denkmalschutz - 60% der zuwendungsfähigen Kosten. Die Abrechnung der Fördergelder zwischen Regierung d. Oberpfalz und Stadt Amberg erfolgt erst nach Einreichung des jährlichen Verwendungsnachweises, da die Zuwendungssumme mit 60.000 € pro Jahr unter der nach den Bayerischen Zuwendungsvorschriften (VVK) gesetzten Schwelle von 100.000 € liegt.

Im Jahr 2014 konnte nur ein Anwesen mit rund 17.000 € gefördert werden, die Auszahlung erfolgte nach der Fertigstellung im Januar 2016. Im Jahr 2015 konnten schon zwei Anwesen mit einer Fördersumme von 43.600 € gefördert werden (Auszahlung 2016). Seinen bisherigen Höhepunkt hat das Fassadenprogramm im aktuellen Förderjahr 2016 mit der voraussichtlichen Förderung von 8 Haussanierungen erreicht. Das bedeutet, dass 50.213 € bereits ausgezahlt wurden für abgeschlossene Fassadensanierungen und weitere 160.732 € durch erteilte Förderzusagen gebunden sind. Somit verbleibt nach momentanen Stand vom 14.11.2016 ein Haushaltsrest von 89.055 €.

Für das Jahr 2017 werden 100.000 € angemeldet. Es liegen bereits jetzt 5 Anfragen, davon ein abgestimmter Förderantrag, im Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt vor.

Mit dem Bewilligungsbescheid vom 08.03.2016 wurden von der Regierung d. Oberpfalz erneut Zuwendungen zur Durchführung eines **Architektenwettbewerbs zur Sanierung des Stadttheaters Amberg** bis zum 31.12.2016 zur Verfügung gestellt. Bereits mit Schreiben vom 29.02.2016 wurde eine Zustimmung zum Maßnahmenbeginn vor Bewilligung erteilt. Der Auftrag zur Durchführung des Architektenwettbewerbs wurde am 20.01.2016 an das Büro Pfab-Rothmeier Architekten aus Regensburg erteilt. Mit der Veröffentlichung des VOF-Verfahrens im EU-Amtsblatt wurde der Architektenwettbewerb am 14.04.2016 gestartet. Da der Architektenwettbewerb noch nicht abgeschlossen ist und im Jahr 2017 weitergeführt wird, wird eine Verlängerung des Bewilligungsbescheids bis Ende 2017 bei der Regierung d. Oberpfalz beantragt. Die Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von 160.000 € bleiben unverändert. Von dieser Summe sind 130.000 € förderfähig. Im Rahmen der Projektförderung wurden 78.000 € (60%) bewilligt. Der Eigenanteil der Stadt Amberg an den förderfähigen Kosten beträgt 52.000 €. Daneben sind die nicht förderfähigen Kosten in Höhe von 30.000 € vom Hochbauamt der Stadt Amberg zu tragen.

2. Programm III „Stadtumbau West“ (Bereich Regensburger Straße, Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und Schlachthausstraße /Drahthammer Straße bis zur Einmündung Märzstraße) mit geplanten förderfähigen Kosten in Höhe von 50.000 € im HH-Jahr 2017. Der Eigenanteil der Stadt Amberg beläuft sich auf 20.000 €, die Zuwendungen der Regierung der Oberpfalz auf 30.000 €.

Bereits mit den Stadtratsbeschlüssen vom 26.09.2005 und 17.12.2007 wurde die Beantragung der Aufnahme des Untersuchungsgebiets zwischen Mariahilfbergweg, Kurfürstenring, Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und der Schlachthausstraße mit einem Verflechtungsbereich bis zur Marienstraße in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West auf den Weg gebracht.

In seiner Sitzung am 08.04.2013 hat der Stadtrat das städtebauliche Entwicklungskonzept für den verkleinerten Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets „Nabburger Tor“ nördlich der Regensburger Straße nach § 171 b BauGB Abs.1 gebilligt und beschlossen. Das Gebiet ist folgendermaßen begrenzt: im Norden durch den Mariahilfbergweg, im Westen durch den Kreisverkehr Nabburger Torplatz, im Süden durch die Regensburger Straße, im Osten durch die Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe.

Noch nicht abgeschlossen wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Bereich südlich der Regensburger Straße. Der bisher angedachte Geltungsbereich wird im Osten durch die Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe, im Westen durch die Schlachthausstraße und im Süden bis zur Einmündung der Sandstraße in die Schlachthausstraße begrenzt. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen: der Nutzungsaufgabe des Schlachthofes, der angedachten Umsiedlung des Edeka-Großmarktes und der Umnutzung der Lagerhallen wird nun der Geltungsbereich bis zur Einmündung der Märzstraße in die Drahthammer Straße ausgedehnt werden. Die Rahmenbedingungen sind ähnlich wie bisherigen Bereich. Die lärmintensiven Verkehrsstrassen Bahnlinie im Osten und Haupteinfahrtsstraße Schlachthausstraße/Drahthammer Straße grenzen das schmale Gebiet ein. Die im Mai 2009 bereits durchgeführte Bestandsaufnahme für Teile des Gebiets ist nicht mehr aktuell und muss überarbeitet und ergänzt werden. Aus städtebaulicher Sicht wird weiterhin die Neuordnung und Strukturierung für notwendig erachtet. Die Situation in dem Stadtteil zwischen Regensburger Straße, Bahnlinie und Schlachthausstraße hat sich nicht verändert. Die Verkehrsbelastungen auf der Regensburger Straße und der Schlachthausstraße sind wie prognostiziert, noch gestiegen. Die in der Voruntersuchung vorgefundenen Rahmenbedingungen des schmalen durch Hauptverkehrsachsen geprägten Mischgebiets mit Prägung aus dem 19.Jahrhundert sind noch vorzufinden.

Die Zielsetzung Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung in dem Blockbereich wird auch in zukünftigen Untersuchungen übernommen werden. Eine Verbindung von der der Bahnbrücke an der Regensburger Straße zum Landesgartenschau Gelände bzw. den südlichen Wohngebieten der Stadt und zur Emailfabrikstraße bzw. zum Dienstleistungszentrum bzw. der Altstadt im Norden bietet sich weiterhin an. Der für die Umsetzung der Radwegeverbindung notwendige Abriss des Gebäudes Regensburger Straße 16 ist bereits erfolgt. Die Reg.d. Opf. hat einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn unter den Auflagen erteilt, dass die Aktualisierung der Untersuchung im Rahmen des geplanten Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts erfolgt, ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen wird, öffentliche Freiräume (Parkplätze, Wegeverbindungen, Grünflächen) geschaffen werden und keine Reprivatisierung des freigemachten Grundstücks erfolgt. Nachdem das ISEK im 4. Quartal 2016 gestartet wurde, wird der Start der Entwicklungsmaßnahme Stadtumbau-West für den vergrößerten Geltungsbereich für Frühjahr 2017 durch eine Beauftragung Büros Dragomir Architekten angestrebt.

3. Programm II „Soziale Stadt“ (Entwicklungsareal „Bergsteig II“ im Bereich Leopoldkaserne – Milchhof) mit förderfähigen Kosten in Höhe von 2.750.000 € im HH-Jahr 2017. Der Eigenanteil der Stadt Amberg beläuft sich auf 290.000 €, die Zuwendungen der Regierung der Oberpfalz auf 2.460.000 €.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 beschlossen das Flurstück Nummer 2024/180, das aus historischer Sicht zum Ensemble der Leopoldkaserne gehört, als Teil eines künftigen Beschlussgebietes zur Umsetzung einer städtebaulichen Maßnahme der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB festzulegen. Die Sanierung der beiden **ehemaligen Offizierswohnblöcke der Leopoldkaserne** auf dem Flurstück 2024/180 als städtebauliche

Maßnahme der Sozialen Stadt zur Stabilisierung und Aufwertung des dortigen Umfelds nach § 171 e BauGB wurde als Bedarfsmittel im Rahmen des Jahresantrags 2016 für die Städtebaufördermittel bei der Regierung der Oberpfalz angemeldet. Durch die Sanierung werden Wohnungen geschaffen, die für einen Zeitraum von 7 Jahren als Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden. Es erfolgte bereits eine Vorabstimmung zur geplanten Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mit dem Baureferat, der Stadtbau Amberg GmbH und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Der am 04.07.2016 eingereichte Bauantrag zur Sanierung wurde mit Bescheid vom 13.09.2016 genehmigt.

Die Gesamtkosten für beide Wohnblöcke betragen 4.901.000 €, von denen die Stadtbau Amberg GmbH einen Eigenanteil in Höhe von 676.000 € übernimmt. Die verbleibenden Kosten in Höhe von 4.225.000 € teilen sich auf in den Zuwendungsanteil der Regierung der Oberpfalz in Höhe von 3.802.500 € (90%) und den Eigenanteil der Stadt Amberg in Höhe von 422.500 € (10%), der im Haushalt der Stadt Amberg für die Maßnahme zur Verfügung gestellt werden muss.

Nördlich der Leopoldstraße, zwischen der Bahnlinie Nürnberg-Schwandorf-Regensburg und der Regensburger Straße, liegt das sogenannte „**Milchhofviertel**“, das in den 1950-iger Jahren über einen Bebauungsplan mit vorwiegend Geschoßwohnungsbebauung im sozialen Wohnungsbau entstanden ist. In den Folgejahren entstanden gewerbliche Nutzungen, meist entlang der Regensburger Straße und Leopoldstraße, wie z.B. ein Käserei-Betrieb (Milchhof), die Bundeswehrfachschießschule (mittlerweile aufgelöst), die Jura-Werkstätten und Schulen und Kindergärten. Das Gebiet ist geprägt durch Geschosswohnungsbau der 1960-iger Jahre. Trotz dieser Rahmenbedingungen haben sich in der Folgezeit soziale Probleme entwickelt und sind städtebauliche Missstände entstanden. Die Bewohner des Milchhofviertels weisen einen hohen Anteil mit Migrationshintergrund auf und eine Sozialraumanalyse aus dem Jahr 2010 zeigt auf, dass in diesem Stadtteil der höchste Bedarf an Sozialleistungen in Amberg besteht und dass die Bildungschancen für die Bewohner hier am ungünstigsten sind. Aufgrund dieser Voruntersuchungen wurde in ersten Gesprächen mit der Regierung der Oberpfalz im Sommer 2014 eine Eignung zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ gesehen. Mit dem Jahresantrag für 2017 soll ein Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ für das Milchhofviertel gestellt werden. Nach der Beauftragung eines Planungsbüros, ist für 2017 geplant mit den notwendigen vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts zu starten.

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

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

sind beantragt

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

Alternativen:

Eventuelle Anmeldung von alternativen Maßnahmen mit der Möglichkeit von Förderanträgen auf Städtebauförderungsmittel.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- Anlage -1- Bedarfsmitteilung Altstadt – Städtebaulicher Denkmalschutz mit Erläuterungen
- Anlage -2- Bedarfsmitteilung Stadtumbaugebiet Amberg – Regensburger Straße -
Schlachthausstraße mit Erläuterungen
- Anlage -3- Bedarfsmitteilung Soziale Stadt – Bergsteig II
Entwicklungsareal Leopoldkaserne - Milchhof
- Anlage -4- Maßnahmenplan 2017