

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0077/2018</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11.04.2018</b>
<b>Aufhebung des Sanierungsgebietes F (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>02.05.2018</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>14.05.2018</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet F sind abgeschlossen.
2. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Amberg F“ zwischen Vilsstraße, Jesuitenfahrt und Paradiesgasse“, in der Fassung vom 12.07.1989, wird aufgehoben. Die „Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Amberg zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes F“, in der Fassung vom 13.04.2018, wird beschlossen (Anlage 1).
3. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um das aufgehobene Sanierungsgebiet F erweitert. Hierzu wird die „Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um das aufgehobene Sanierungsgebiet F“, in der Fassung vom 13.04.2018, 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

Das Sanierungsgebiet F wurde 1989 aufgestellt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.610 m<sup>2</sup> (ohne öffentliche Flächen) und umfasst das Gebiet zwischen Vilsstraße, Jesuitenfahrt und Paradiesgasse.

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Feststellung von städtebaulichen Missständen wurde 1971 für das gesamte Sanierungsgebiet Altstadt (damals Untersuchungsgebiet „U1“) durch das Büro AGS durchgeführt und in dem „Städtebaulichen Gutachten zur Stadterneuerung“ festgeschrieben. Die dort identifizierten Sanierungsziele wurden im Jahre 1985 zur Fortschreibung an das Büro AGS beauftragt und 1987 fertiggestellt. In dieser Fortschreibung wurde ein gebietsbezogener Sanierungsbedarf für das Sanierungsgebiet F festgestellt.

Parallel dazu wurde 1986 das Architekturbüro Kästner mit der Feinplanung (Bestandsaufnahmen, Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs und eines städtebaulichen Neuordnungskonzepts) beauftragt. Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde die Stadtbau Amberg GmbH als Sanierungsträger beauftragt und eingesetzt.

Die Ergebnisse dieser beiden Planungsbüros mündeten in insgesamt drei Entwürfen für die Sanierungssatzung, von denen der dritte Entwurf (Fassung vom 12.07.1989) mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 15. August 1989 rechtskräftig wurde.

Eingesetzte Städtebaufördermittel:

<b>Kostengruppe</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Fördermittel</b>
Vorbereitungen	164.854 €	148.939 €
Grunderwerbe	293.584 €	292.153 €
Freilegungen	120.057 €	108.333 €
Öffentliche Straßen/Wege/Plätze	37.085 €	22.190 €
<u>Mod.- u. Inst.-Maßnahmen</u>	<u>3.057.040 €</u>	<u>1.210.873 €</u>
<b>Summe</b>	<b>3.672.620 €</b>	<b>1.782.488 € = Förderquote 49%</b>
Anteil Bund		428.479 €
Anteil Land		692.826 €
Anteil Stadt Amberg		661.183 €

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

Vilsstraße 3	Freilegungen/Abbrüche, Mod./Inst. für gewerblichen Bedarf
Vilsstraße 5	Schaffung öffentlicher Wege
Vilsstraße 7	Grunderwerb, Freilegungen/Abbrüche, Schaffung öffentlicher Wege, Mod./Inst. für Wohnbedarf
Paradiesgasse 6	Mod./Inst. für Wohnbedarf
Paradiesgasse 10	Grunderwerb, Freilegungen/Abbrüche, Mod./Inst. für Wohnbedarf
Jesuitenfahrt 5	Freilegungen/Abbrüche
Jesuitenfahrt 7	Freilegungen/Abbrüche
Jesuitenfahrt 23	Mod./Inst. für Wohnbedarf

Ausgleichsbetragserhebung:

Nach Abschluss der Sanierung (= Aufhebungszeitpunkt der Sanierungssatzung) müssen die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die die Grundstücke während des Sanierungszeitraums erfahren haben, von den Grundstückseigentümern zur Refinanzierung der öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen abgeschöpft werden. Zur Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung wird nach Aufhebung des Sanierungsgebiets F ein entsprechendes Gutachten beim Gutachterausschuss der Stadt Amberg beauftragt.

Nach Bekanntmachung der Aufhebung eines Sanierungsgebiets wollen die betroffenen Bürger häufig wissen, welche Zahlungspflichten auf sie zukommen. Bis das Gutachten fertiggestellt ist, sind hierzu noch keine gesicherten Daten verfügbar. Deshalb wurde von der Sanierungsbehörde eine Schätzung des Ausgleichsbetrags vorgenommen. Leider stehen aus den bisherigen Jahren 1971 (Beginn der Städtebauförderung) bis 2018 nur unzureichende Informationen zur Verfügung, da in diesen 47 Jahren in Amberg nur die Sanierungsgebiete A (1985), E (2006) und B (2018) innerhalb der Altstadt aufgehoben wurden.

Im Sanierungsgebiet A wurden keine Ausgleichsbeträge erhoben.

Im Sanierungsgebiet E fielen 6 - 25 €/m<sup>2</sup> an, aber diese sind nicht mit dem Sanierungsgebiet F vergleichbar, weil im Sanierungsgebiet E hauptsächlich und kostenintensiv die Erschließungsanlagen Marktplatz und Georgenstraße samt Nebenstraßen verbessert wurden, während im Sanierungsgebiet F keine Verbesserung der Erschließungsanlagen stattfand.

Im jüngst aufgehobenen Sanierungsgebiet B fielen 33 €/m<sup>2</sup> an, die 1997 vorzeitig abgelöst wurden, aber auch hier wurden vorwiegend Erschließungsanlagen verbessert, womit die Ausgleichsbeträge auch hier nicht mit dem Sanierungsgebiet F vergleichbar sind.

Die Sanierungsbehörde hat deshalb - mangels verfügbarer und auf das Sanierungsgebiet F anwendbarer Vergleichswerte - den Ausgleichsbetrag für das Sanierungsgebiet F auf 5 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

Im Aufhebungsgebiet befinden sich 30 Grundstücke, von denen 27 ausgleichsbetragspflichtig sind. Der Rest entfällt auf öffentliche Flächen, für die kein Ausgleichsbetrag erhoben wird. Die Größe der 27 ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke beträgt rund 5.000 m<sup>2</sup>. Bei einem geschätzten Ausgleichsbetrag von 5 €/m<sup>2</sup> errechnet sich ein Betrag von 25.000 € für das gesamte Sanierungsgebiet F. Der Eigentümer des kleinsten Grundstücks müsste 420 € zahlen, der Eigentümer des größten Grundstücks 4.710 €. Im Durchschnitt wären 925 € zu entrichten.

Die Ausgleichsbeträge müssen entsprechend dem Anteil der ausgezahlten Städtebaufördermittel wieder an die Regierung der Oberpfalz zurückgezahlt werden, wobei der städtische Eigenanteil bei der Stadt Amberg verbleibt und wieder für Städtebaufördermaßnahmen eingesetzt werden kann. Die Regierung hat bisher sehr oft die an sie abgeführten Ausgleichsbeträge wiederbewilligt und an die Stadt Amberg zurückgezahlt. Wird auch mit den Ausgleichsbeträgen des Sanierungsgebiets F so verfahren, stünden letztlich die gesamten vereinnahmten Ausgleichsbeträge als Wiedereinsatzmittel zur Verfügung.

#### **Personelle Auswirkungen:**

keine

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### **a) Finanzierungsplan**

2018: Einnahmen 25.000 €, Ausgaben 15.700 € (Erhebung und Rückzahlung)

2019: Einnahmen 15.700 €, Ausgaben 0 (Wiederbewilligung und Wiedereinsatz\*)

\*) Nach Wiederbewilligung der 15.700 € durch die Regierung der Oberpfalz sollen die Einnahmen so lange auf der Haushaltsstelle für die Ausgleichsbeträge stehen bleiben, bis die Haushaltsreste der Städtebauförderung aus den laufenden Maßnahmen konsequent abgebaut sind.

##### **b) Haushaltsmittel**

Im Haushalt 2018 wurden 80.000 € für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen auf der Haushaltsstelle 1.6151.3400 eingeplant. Hiervon entfallen dann 25.000 € auf die Ausgleichsbeträge des Sanierungsgebiets F, vorbehaltlich einer tatsächlich vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertsteigerung von 5 €/m<sup>2</sup>. Von den 25.000 € müssen ca. 15.700 € an die Regierung der Oberpfalz als Fördergeber zurückgezahlt werden und stehen nur im Falle der Wiederbewilligung wieder der Stadt Amberg zur Verfügung. Die Differenz von 9.300 € verbleibt sofort nach Vereinnahmung der Ausgleichsbeträge bei der Stadt Amberg.

##### **c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme**

keine

**Alternativen:**

keine

**Anlagen:**

Anlage 1: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet F mit Lageplan vom 13.04.2018

Anlage 2: Erweiterungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt mit Lageplan vom 13.04.2018

---

Markus Kühne, Baureferent