



| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0053/2021 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 05.03.2021 |
| Städtebauförderung; Aufhebung des Sanierungsgebietes O (umfassendes Verfahren) und Integration in das Sanierungsgebiet Altstadt (vereinfachtes Verfahren) | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Burger Matthias | | |
| Beratungsfolge | 24.03.2021 | Bauausschuss |
| | 19.04.2021 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im „Sanierungsgebiet O – Malteserareal“ sind abgeschlossen.
2. Die „Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes O – Malteserareal“, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 24 vom 06. Dezember 2003, wird aufgehoben. Hierzu wird die „Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Amberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes O – Malteserareal“ beschlossen (Anlage 1).
3. Das Sanierungsgebiet Altstadt wird um das aufgehobene „Sanierungsgebiet O – Malteserareal“ erweitert. Hierzu wird die „Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt um das aufgehobene Sanierungsgebiet O – Malteserareal“ beschlossen (Anlage 2). Das Sanierungsverfahren wird damit vom umfassenden in das vereinfachte Verfahren geändert.

Sachstandsbericht:

Aufstellungsverfahren:

Der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets O als Sanierungsgebiet im umfassenden Sanierungsverfahren (mit Ausgleichsbetragserhebung) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 22.09.2003 gefasst. Mit Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt Nr. 24 vom 06.12.2003 wurde das Sanierungsgebiet O rechtswirksam. Bereits vor der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet war der Bereich „Malteser-Areal“ als westlicher Abschluss der Altstadt im Untersuchungsgebiet U1 – Altstadt enthalten.

Mit Aufgabe der Malteserbrauerei im Jahre 1992 ergab sich das Bedürfnis, ein Konzept zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie Aufwertung und Öffnung des Malteser-Areals zu erarbeiten. Der ehemalige Brauereibereich sowie Zwinger- und Stadtgraben wurden 1994 in die Wettbewerbsleistungen für die Neugestaltung der ehemaligen Kaiser-Wilhelm-Kaserne aufgenommen. Um eine schlüssige Gesamtmaßnahme zu erreichen, wurden die stadtplanerisch erforderlichen Veränderungen im Rahmenplanentwurf vom Oktober 2001 zusammengefasst und als Grundlage weiterer vorbereitenden Untersuchungen am 26.11.2001 vom Stadtrat beschlossen.

Wesentliche Zielvorstellungen im Rahmenplan waren die Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiflächen bzw. Grünflächen, die Umgestaltung und Neuorientierung der Wegeverbindungen und Verkehrsflächen sowie eine Belebung des Areals durch Öffnung und das Zusammenführen der verschiedenen Nutzungen Wohnen, Kultur, Gewerbe und Gastronomie. Die weiteren vorbereitenden Untersuchungen ergaben konkretere städtebauliche Missstände und Sanierungsziele, über die der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.09.2003 Beschluss fasste. In derselben Sitzung wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen.

Sanierungsmaßnahmen und Städtebaufördermittel:

Die Seminargasse, der Malteserplatz und der Innenhof der Malteser-Vierflügelanlage wurden durch Oberflächensanierung aufgewertet.

Der Arkadenverbindungsbau zwischen der Wohnanlage „Am Platzl“ und dem Studienseminar wurde funktional und optisch aufgewertet, indem ein Tordurchbruch zum Innenhof geschaffen, der gesamte Bereich neu gepflastert und die Fassaden saniert wurden.

Unter dem Maltesergarten wurde eine Tiefgarage als Quartiersgarage errichtet und der Maltesergarten darüber optisch sehr ansprechend neugestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die Malteserbrauerei wurde durch intensiven Einsatz von privaten finanziellen Mitteln umgebaut und modernisiert, wobei ca. 30 Eigentumswohnungen und ca. 30 Studentenwohnungen geschaffen werden konnten.

Die Provinzialbibliothek wurde im Süd-Block der Vierflügelanlage, unmittelbar nach dem Durchgang durch das Maltesergebäude, in westlicher Verlängerung der Seminargasse erweitert.

Der St.-Georgsteig wurde behindertengerecht an den Fußweg zur Fachhochschule angebunden und damit die westliche Zugangssituation verbessert.

Die südwestlichste Ecke der Stadtmauer wurde am innen liegenden Teil freigelegt und neugestaltet.

Am außenliegenden Teil der Stadtmauer wurde der Zwingerbereich von der Unterführung beim Max-Reger-Gymnasium in Richtung Pfarrzentrum St. Georg ebenfalls neugestaltet und unter Erhalt der dortigen Bastion aufgewertet.

Als jüngste bedeutende Maßnahme wurde der Ersatzneubau für den baufällig gewordenen und abgebrochenen Pioniersteg durchgeführt.

Neben allen diesen Maßnahmen wurden noch weitere Einzelmaßnahmen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets O durchgeführt oder von der Regierung der Oberpfalz aus förderrechtlichen Gründen (z. B. Erfordernis einer förderrechtlichen Gebietskulisse) dem Sanierungsgebiet O zugeordnet und müssen in der Gesamtabrechnung des Sanierungsgebiets auch so dargestellt werden. Es fanden bereits zwei Zwischenabrechnungen statt, eine im Jahre 2008 für den Zeitabschnitt 1971 – 2000 und eine im Jahre 2016 für den Zeitabschnitt 2001 – 2008. Nach Aufhebung des Sanierungsgebiets O folgt nun die endgültige Gesamtabrechnung, mit der auch der Zeitabschnitt 2009 – 2021 abgerechnet wird.

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

| Kostenart | Einzelmaßnahme | Jahr | StBF-Prog. | Gesamtkosten | förderfähig | Bund | Land | Gemeinde |
|---------------|------------------------------------|------|------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Vorb./Unters. | Planungskosten Maltesergarage | 1990 | Bund/Land | 256.703 € | 22.037 € | 8.999 € | 5.675 € | 7.363 € |
| Vorb./Unters. | Realisierungswettbewerb Parkhaus | 1986 | Bund/Land | 91.523 € | 90.959 € | 37.222 € | 23.417 € | 30.320 € |
| Grunderwerb | Lange Gasse 11 | 1986 | Bund/Land | 41.670 € | 41.670 € | 16.924 € | 10.686 € | 14.060 € |
| Grunderwerb | Seminargasse 14, 16, 18 | 1986 | Bund/Land | 913.994 € | 913.934 € | 373.856 € | 235.450 € | 304.628 € |
| Grunderwerb | Lange Gasse 25 | 1986 | Bund/Land | 139.276 € | 139.276 € | 56.958 € | 35.893 € | 46.425 € |
| Grunderwerb | Seminargasse 16 | 1988 | Bund/Land | 169.312 € | 168.736 € | 51.712 € | 60.761 € | 56.263 € |
| Grunderwerb | Lange Gasse 9 | 1989 | Bund/Land | 172.968 € | 172.919 € | 51.845 € | 63.451 € | 57.623 € |
| Grunderwerb | Am Malteserplatz 2 | 1987 | Bund/Land | 72.814 € | 72.757 € | 29.758 € | 18.765 € | 24.234 € |
| Grunderwerb | Erschließung Maltesergarten | 1995 | Bund/Land | 53.553 € | 52.152 € | 15.646 € | 19.122 € | 17.384 € |
| Umzüge | Umzugskosten Lange Gasse 8-10 | 1983 | Bund/Land | 17.333 € | 17.333 € | 5.778 € | 5.778 € | 5.777 € |
| Abbrüche | Subst.entstch. Abbruch Lange Gasse | 1982 | Bund/Land | 129.571 € | 76.540 € | 25.513 € | 25.513 € | 25.514 € |
| Abbrüche | Abbruch Lange Gasse 11 und 25 | 1987 | Bund/Land | 36.649 € | 36.301 € | 13.907 € | 10.276 € | 12.118 € |
| Abbrüche | Abbruch Lange Gasse 9 | 1991 | Bund/Land | 28.294 € | 27.353 € | 10.073 € | 8.131 € | 9.149 € |
| Abbrüche | Abbruch Seminargasse 18 | 1992 | Bund/Land | 18.072 € | 17.742 € | 7.209 € | 4.602 € | 5.931 € |
| Abbrüche | Abbruch Garagen Malteserbrauerei | 2003 | Bund/Land | 21.089 € | 19.600 € | 5.900 € | 5.900 € | 7.800 € |
| Erschließung | Maltesergarten | 1996 | BY | 1.269.640 € | 1.058.375 € | - € | 635.028 € | 423.347 € |
| Erschließung | Ausbau St.Georgsteig, 1. BA | 2003 | BY | 267.192 € | 233.068 € | - € | 139.771 € | 93.297 € |
| Erschließung | Ausbau St.Georgsteig, 2. BA | 2006 | Bund/Land | 298.302 € | 280.000 € | 84.000 € | 84.000 € | 112.000 € |
| Erschließung | Pioniersteg | 2021 | Bund/Land | 1.450.000 € | 1.430.000 € | 429.000 € | 429.000 € | 572.000 € |
| Erschließung | Malteser-Quartiersgarage | 1995 | BY | 3.746.925 € | 1.652.495 € | - € | 991.497 € | 660.998 € |
| Erschließung | Malteser-Quartiersgarage | 1995 | Bund/Land | 2.049.680 € | 903.964 € | 294.913 € | 306.929 € | 302.122 € |
| Erschließung | Freiflächen Innenhof Malteser | 2007 | Bund/Land | 442.376 € | 416.000 € | 124.800 € | 124.800 € | 166.400 € |
| Sonstige OM | OM Lange Gasse 25 | 1991 | Bund/Land | 14.240 € | 12.015 € | 3.886 € | 4.090 € | 4.039 € |
| Sonstige OM | Arkadenverbindungsbaue Malteser | 2002 | BY | 144.887 € | 79.302 € | - € | 47.621 € | 31.681 € |
| Mod./Inst. | Modernisierung Lange Gasse 25 | 1987 | Bund/Land | 358.622 € | 109.468 € | 44.738 € | 28.223 € | 36.507 € |
| Mod./Inst. | Modernisierung Lange Gasse 25 | 1991 | Bund/Land | 341.543 € | 74.649 € | 30.473 € | 19.276 € | 24.900 € |
| Mod./Inst. | Modernisierung Malteser Südfügel | 2000 | BY | 1.344.410 € | 608.000 € | - € | 364.800 € | 243.200 € |
| San.Träger | Sanierungsträgerhonorar 1999 | 2000 | Bund/Land | 76.426 € | 73.524 € | 24.542 € | 24.542 € | 24.440 € |
| Gesamt | | | | 13.967.064 € | 8.800.169 € | 1.747.652 € | 3.732.997 € | 3.319.520 € |

Insgesamt wurden im Sanierungsgebiet O Maßnahmen mit **Gesamtkosten von rund 14 Mio. Euro** durchgeführt, die mit **8,8 Mio. Euro Städtebaufördermitteln** aus Bund, Land und Gemeinde bezuschusst wurden. Werden die Städtebaufördermittel von Bund (1,74 Mio. Euro) und Land (3,73 Mio. Euro) ins Verhältnis zu den förderfähigen Kosten (8,8 Mio. Euro) gesetzt, errechnet sich eine **Förderquote von 62%**.

Ausgleichsbetragerhebung:

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.

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasst eine Größe von ca. 4,32 ha. Im Aufhebungsgebiet befinden sich 39 Grundstücke, von denen 16 ausgleichsbetragspflichtig sind, welche sich wiederum auf 66 Eigentümer verteilen. Die Größe der 16 ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke beträgt rund 19.000 m². Wird – vorbehaltlich des Gutachtens des Gutachterausschusses – ein Ausgleichsbetrag von 5 Euro/m² angenommen, errechnet sich ein Betrag von 95.000 Euro für das gesamte Sanierungsgebiet. Unterhalb von 5 Euro/m² soll eine Bagatellregelung geprüft werden, mit der bei einem Missverhältnis zwischen Verwaltungsaufwand und Ausgleichsbeträgen auf deren Erhebung verzichtet werden kann.

Die Ausgleichsbeträge müssen – sofern keine Bagatellregelung – entsprechend dem Anteil der ausgezahlten Städtebaufördermittel (62% von 95.000 Euro = 58.900 Euro) wieder an die Regierung der Oberpfalz zurückgezahlt werden, wobei der städtische Eigenanteil (36.100 Euro) bei der Stadt Amberg verbleibt und wieder für Städtebaufördermaßnahmen

eingesetzt werden kann. Die Regierung hat bisher schon öfter die abgeführten Ausgleichsbeträge wiederbewilligt und an die Stadt Amberg zurückgezahlt oder gleich auf die Abführung verzichtet. Wird auch mit den Ausgleichsbeträgen des Sanierungsgebiets O so verfahren, stünden letztlich die gesamten vereinnahmten Ausgleichsbeträge in Höhe von 95.000 Euro als zweckgebundene Wiedereinsatzmittel für neue Städtebauförderungsmaßnahmen in der Altstadt zur Verfügung.

- 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

| | | | |
|-------------|-------------------------------------|-------------|----------|
| 1.6151.3500 | Einnahmen Ausgleichsbeträge | 95.000 Euro | Einnahme |
| 1.6151.9819 | Rückzahlung an Regierung | 58.900 Euro | Ausgabe |
| 1.6151.3619 | Wiederbewilligung Ausgleichsbeträge | 58.900 Euro | Einnahme |
| 1.6151.9850 | Wiedereinsatz Städtebauförderung | 95.000 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)

Alternativen:

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

- Anlage 1: Aufhebungssatzung Sanierungsgebiet O mit 1 Anlage
- Anlage 2: Erweiterungssatzung Sanierungsgebiet Altstadt mit 3 Anlagen