

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr:	005/0057/2005
	Erstelldatum:	öffentlich 06.09.2005
	Aktenzeichen:	
<b>Altstadtsanierung Amberg, Sanierungsgebiet E</b> <b>- Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet E</b> <b>- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Fr. Kämpfer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>14.09.2005</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>26.09.2005</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet E sind durchgeführt. Weitere Maßnahmen entsprechend den Sanierungszielen stehen nicht an.
2. Die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes E vom 28.02.1977 und die Änderungssatzung vom 20.11.1978 wird aufgehoben. Die als Anlage 1 beigefügte Aufhebungssatzung (Entwurf vom 01.08.2005) wird beschlossen.
3. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ im vereinfachten Verfahren (Entwurf vom 01.08.2005, Anlage 2) wird hiermit beschlossen.

## Sachstandsbericht:

### **A) – Sanierungsgebiet E**

Der Stadtrat der Stadt Amberg hat mit Beschluss vom 28.02.1977 und einer Änderungssatzung vom 20.11.1978 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes E der Amberger Altstadt im umfassenden Verfahren, entsprechend den Bestimmungen des Städtebauförderungsrechts, beschlossen.

### Sanierungsziele und Maßnahmen

Das Sanierungsgebiet E wurde vor mehr als 28 Jahren im umfassenden Verfahren festgesetzt. Zu den wichtigsten Sanierungszielen heißt es im Satzungstext: „In dem festgelegten Gebiet werden nach dem Städtebauförderungsgesetz nur Ordnungsmaßnahmen zur Erschließung sowie die Modernisierung der öffentlichen Gebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 6 (Rußwurmhaus), 12 (Alte Veste), 607 und 608 (Rathaus) durchgeführt.“

Bei den durchgeführten Ordnungsmaßnahmen wurden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Gestaltung Fußgängerzone Georgenstraße
- Neugestaltung und Ordnungsmaßnahme Eichenforstplatz
- Neugestaltung Marktplatz, Salzstadelplatz

Als weitere öffentliche Maßnahme wurde die Sanierung des „Klösterl“ durchgeführt. Insgesamt wurden knapp 10 Mio. Euro Fördergelder aus dem Städtebauförderungsprogramm in dem Sanierungsgebiet eingesetzt, davon ca. 5 Mio. Euro für die Gestaltung öffentlicher Straßen und Plätze.

#### Aufhebung der Sanierungssatzung

Die oben beschriebenen Maßnahmen verteilen sich auf eine Realisierungsphase von über 28 Jahren. Als letzte große Maßnahme wurde 1999 der Marktplatz umgestaltet und im Jahr 2003 in der bereits 1977 begonnenen Gestaltung der Fußgängerzone das Pflaster in der Georgenstraße saniert. Laut Gesetz ist die Stadt Amberg verpflichtet, die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist (vgl. § 162 Abs. 1 BauGB). Dies trifft für das Sanierungsgebiet E zu (Aufhebungssatzung siehe Anlage 1).

#### Ausgleichsbetragspflicht

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung entsteht für die Grundstückseigentümer die Pflicht zur Entrichtung eines Ausgleichsbetrages an die Stadt, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihres Grundstückes entspricht. Der Ausgleichsbetrag wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid erhoben (vgl. § 154 Abs. 4 BauGB). Ein Ermessensspielraum, auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge zu verzichten, besteht nicht. Im Auftrag der Stadt Amberg wurde vom Gutachterausschuss ein Wertermittlungsgutachten erstellt, welches Grundlage für die Festsetzung der Ausgleichsbeträge ist. Die betroffenen Grundstückseigentümer werden durch die Einbeziehung in das Sanierungsverfahren nicht mehr zu den Ausbaubeiträgen nach dem KAG (Kommunales Abgabengesetz) bzw. bei erstmaliger Herstellung von Erschließungsanlagen nicht zu den Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB herangezogen.

Insgesamt ergeben sich für die 69 Grundstücke im Sanierungsgebiet E Ausgleichsbeträge in Höhe von ca. 600.000,00 Euro (je nach Grundstücksgröße und Lage errechnen sich Einzelbeträge von 418,00 – 21.730,00 Euro). Gemäß § 154 BauGB, Abs. 4 und 5 ist das vorgesehene Erhebungsverfahren wie folgt definiert:

- (4) „Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. ...“

## **B) – Künftiges Sanierungsgebiet „Altstadt“**

Auch im Bereich des mit der Aufhebungssatzung aufgehobenen Sanierungsgebietes E soll künftig eine erhaltende und attraktivitätssteigernde Sanierung möglich sein, um die bisher erreichten Sanierungsziele zu festigen und eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes zu verhindern. Die Anwendung des Sanierungsrechtes ist allerdings nur in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet möglich. Deshalb soll dieses Gebiet künftig im vereinfachten Verfahren festgesetzt werden.

Mittelfristig ist geplant, die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festzulegen. Grundlage hierfür ist das Gutachten über die Entwicklung eines neuen Leitbildes für die Innenstadt Amberg der Büros Dragomir Stadtplanung und Planwerk Stadtentwicklung vom November 2004. Im Vorgriff auf das künftige Sanierungsgebiet Altstadt wird daher vorgeschlagen, das ehemalige Sanierungsgebiet E als Sanierungsgebiet „Altstadt“ zu bezeichnen.

Im vorgesehenen vereinfachten Verfahren kommen die §§ 152 – 156 BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften, z. B.: Erhebung von Ausgleichsbeträgen) nicht zur Anwendung; sanierungsbedingte Wertsteigerungen werden ausgeschlossen. Durch die Festsetzung im vereinfachten Verfahren sind auch in Zukunft die Vorteile eines Sanierungsgebietes, wie z. B.: die finanzielle Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel oder eine erhöhte steuerliche Absetzung nach § 7 h EStG für diesen Bereich gewährleistet. Mit dem Satzungsbeschluss sind die formellen Voraussetzungen für die Aufnahme künftig anstehender Maßnahmen in das Städtebauförderungsprogramm gegeben.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

### **Anlagen:**

1. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes E in der Amberger Altstadt und Plan
2. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt