

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2015/1661-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	10.06.2015
		Referent:	Beese Thomas
Erweiterung des Sanierungsgebietes "ES" - "ERBA SÜD" Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) - Sachstandsbericht - Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 BauGB			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
16.09.2015	Bau- und Werksenat	Empfehlung	
30.09.2015	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Im Jahr 2009 wurde die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „ERBA SÜD“ vom Stadtrat in seiner Sitzung am 29. März beschlossen. Mit Veröffentlichung im Rathaus Journal 09/2009 trat die Satzung am 24. April 2009 in Kraft. Im Sitzungsvortrag zu vorgenanntem Beschluss wurden seinerzeit nachfolgende Erläuterungen gegeben:

„Geschichtliche Entwicklung des Gebiets

Das Gelände der „ERBA“ im Stadtteil Gaustadt liegt im nordwestlichen Teil der Stadt. Nach der Gründungsphase der Mechanischen Baumwoll-Spinnerei und Weberei Bamberg ab dem Jahre 1856 und dem Zusammenschluss mit der Baumwollspinnerei Erlangen im Jahre 1927 beschäftigte das Unternehmen „ERBA“ um die 1.800 Menschen. Der Fabrikkomplex entstand in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Der Ausbau und die Erweiterung sowie die Ergänzung des Geländes mit Werkwohnungen folgten. Seit der Schließung des Betriebes vor 15 Jahren liegt das Gelände brach und unterliegt dem biologischen und mechanischen Verfall.

Städtebauliche Misstände

Die Einzelbaudenkmäler in diesem Gebiet befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. In den letzten Monaten haben sich Investoren gefunden, die diese denkmalgeschützten Einzelbaudenkmäler einer Sanierung zuführen wollen.

Der sechsgeschossigen Ziegelbau sowie der Wasserturm prägen das Gelände und sollen erhalten werden. Ebenso drei Wohnhäuser, das Kraftwerk- und das Batteurgebäude sowie das Baumwolllager.

Das Gebiet der „ERBA“ entspricht derzeit weder nach seiner vorhandenen Bebauung noch nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Das Gebiet ist durch zahlreiche städtebauliche Misstände geprägt.

Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB sind insbesondere:

- Der Zustand und das Erscheinungsbild der gesamten „ERBA“-Fläche
- Hoher Sanierungsbedarf der Einzeldenkmäler in diesem Gebiet
- Unzugänglichkeit der Fläche aufgrund schlechten Zustands der gesamten baulichen Anlage
- Die „unter Wert“ genutzte Fläche
- Die nicht gegebene Funktionsfähigkeit der Fläche.

Ziele

Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände auf dem „ERBA“ Gelände soll dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Sie soll dazu beitragen, die bauliche Struktur nach sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln. Die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur unterstützen und den Ortsteil erhalten, erneuern und fortentwickeln. Durch die Beseitigung der Missstände soll das Orts- und Landschaftsbild verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

Um dies zu verwirklichen muss die „ERBA“-Insel neu entwickelt und das Gelände einer Nutzung zugeführt werden. Es sollen Flächen für Wohnen und Arbeiten, Räume für Ruhe und Erholung sowie Plätze für öffentliche Veranstaltungen entstehen.

Allein schon die förmliche Festsetzung dieses Sanierungsgebietes begünstigt die Sanierung der Gebäude erheblich. Erhöhte Absetzungen für Maßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten nach §§ 7 h, 10 f oder 11a Einkommensteuergesetz können von den Käufern der sanierten Einheiten in Anspruch genommen werden. Diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit ist für die Investoren ein wesentliches Verkaufsargument, um die Einzeleinheiten am Markt zu platzieren. Für viele Kapitalanleger/innen steht und fällt eine Kaufentscheidung auf der „ERBA“ mit den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Damit die Investoren möglichst rasch privates Käuferkapital aktivieren können, ist daher Klarheit über die steuerlichen Rahmenbedingungen erforderlich. Diese Klarheit kann die Stadt Bamberg durch Ausweisung eines Sanierungsgebietes schaffen.

Ergebnis:

Um die städtebaulichen Missstände durch privaten Kapitaleinsatz zu beheben, ist Investitionssicherheit erforderlich. Diese kann durch Ausweisung eines Sanierungsgebietes geschaffen werden.

Aufgrund von detailliert vorliegenden Erkenntnissen über sämtliche Gebäude im Untersuchungsbereich liegen hinreichende Beurteilungsunterlagen im Sinne des § 141 Abs. 2 BauGB vor. Die Sanierung wurde frühzeitig intensiv mit den Investoren erörtert. Weiterer Vorbereitender Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB bedarf es nicht.“

Zwischenzeitlich sind die seinerzeitigen Planungen und Ziele weitestgehend erreicht worden. Wie die Bezeichnung „Erba-Süd“ bereits seinerzeit erkennen ließ, gingen alle Beteiligten bereits 2009 davon aus, dass es auch auf der mittleren oder nördlichen Erba noch weitere städtebauliche Herausforderungen geben kann, welche möglicherweise eines Tages die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sinnvoll erscheinen lassen werden.

Tatsächlich hat sich in den letzten sechs Jahren herausgestellt, dass die Sanierung des ehemaligen Wasserturmes und der ehemaligen Bateauhalle auf der Erba (beides Einzelbaudenkmäler) offenkundig allein mit den freien Kräften des Marktes nicht leistbar ist. Nur so erklärt sich, dass hier seit Jahren Interessenten kommen und gingen und sich nie ein Sanierungsvorhaben konkretisiert hat.

Sowohl aus städtebaulicher als auch aus der denkmalpflegerischen Sicht besteht hier aber ein großes Interesse der Stadt Bamberg, diese beiden Bauten, die „Landmarken“ im Gebiet darstellen, endlich der Sanierung zuzuführen. In dem Maße, in dem die Neubauten im Umfeld voranschreiten, verschärft sich hier der städtebauliche Missstand der nicht sanierten Einzelbaudenkmäler.

Es liegt nunmehr ein Bauantrag der EB Baubetreuungsgesellschaft mbH bei der Stadt Bamberg für die Sanierung der ehemaligen Batteurhalle und des ERBA-Turmes vor. In mehreren Besprechungen mit den wichtigsten fachlich Betroffenen ist ein ressortübergreifend abgestimmtes Sanierungskonzept entwickelt worden. Der Bauantrag wird in der heutigen Sitzung des Bau- und Werkssenates in einem gesonderten Tagesordnungspunkt behandelt. Aber auch dieses Vorhaben ist aus den Kräften des Marktes heraus alleine nicht zu realisieren. Vor diesem Hintergrund ist es zielführend, dass die Gemeinde auch für diese Teilfläche der Erba ein Sanierungsgebiet ausweist und somit die Sanierungsaufwendungen dem Grunde nach nach §§ 7 h, 10 f, 11 a und 52 g EStG erhöht abschreibungsfähig werden. Der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung und damit städtischer Mittel kann auf diese Weise vermieden werden.

Weil die Gesamtentwicklung der Erba inzwischen weit fortgeschritten ist, ist erkennbar, dass jenseits des Wasserturms und der Batteurhalle keine weiteren Sanierungsgebietsausweisungen mehr sinnvoll oder erforderlich werden. Daher ist die Ausweisung eines eigenständigen Sanierungsgebietes „Erba-Mitte“ inzwischen nicht mehr erforderlich. Es wird stattdessen zur Verfahrensvereinfachung die Erweiterung des Sanierungsgebietes „ERBA SÜD“ vorgeschlagen.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sachstandsbericht und dessen Ergebnis des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:
 1. Der Stadtrat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
 2. Der Stadtrat beschließt folgende Satzung:
 1. „Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-l) in der zuletzt geänderten Fassung und des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Stadt Bamberg in seiner Sitzung vom 30.09.2015 folgende:

SATZUNG

zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "ES"- "ERBA SÜD"

§ 1 Erweiterung des Sanierungsgebietes

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "ES"- "ERBA SÜD" gemäß Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2009, veröffentlicht im Mitteilungsblatt (Rathaus Journal) der Stadt Bamberg Nr. 9 vom 24.04.2009 wird wie folgt geändert:

Die in § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes aufgeführten Flurnummern werden ergänzt um die Flurnummern 519/55 und 519/56 der Gemarkung Gaustadt. Der als Anlage beigefügte Plan des Stadtplanungsamtes vom 16.09.2015 wird Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage der Veröffentlichung im Rathaus Journal (Mitteilungsblatt) der Stadt Bamberg in Kraft.“

2. Das Baureferat wird beauftragt,
- die Satzung mit folgendem Hinweis bekannt zu machen:

Hinweis:

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bamberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

- die Sanierungssatzung dem Grundbuchamt mitzuteilen um den Sanierungsvermerk an den in diesem Gebiet gelegenen Grundstücken eintragen zu lassen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates:**

Anlage/n:

Verteiler: