

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz
 Sachbearbeiter(in): Matthias Schöne
 26.10.2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sanierungsbeirat (nicht öffentlich)	30.11.2015
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	17.02.2016
Gemeinderat (öffentlich)	24.02.2016

Sanierungsgebiet "Stadtmitte"

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Rottweil „Stadtmitte“ beschlossen.
Die Frist, in der die Sanierung „Stadtmitte“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2024 festgelegt.
3. Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 20 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 20.000 € je Wohn- oder Gewerbeeinheit und auf insgesamt 100.000 € je Gebäude gedeckelt.

Für besonders innovative Sanierungsmaßnahmen, beispielsweise im Bereich der Barrierefreiheit, der erneuerbaren Energien, der zusätzlichen Wohnraumschaffung, der Zusammenlegung gewerblicher Flächen zur Schaffung größerer Einheiten oder mit besonderer Ausstrahlung auf die Umgebung, kann der Zuschuss im Einzelfall erhöht werden.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes sowohl unter städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 25.000 € (Bagatellgrenze).

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten zu 100 % bis max. 20.000 € erstattet. Eine Bezuschussung des Gebäuderestwerts wird ausgeschlossen. Voraussetzung für die Förderung des Abbruchs ist eine anschließende Neubebauung in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschusses zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss.

Begründung:

Zu 1.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

In diesem Rahmen wurden auch die Träger öffentlicher Belange angehört. Es bestehen keine Bedenken.

Die ausführlichen Erläuterungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Zu 2.

Es wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zu beschließen. Die ausführlichen Erläuterungen sind den Anlagen zu entnehmen.

Zu 3.

Private Sanierungsmaßnahmen stellen einen wichtigen Schwerpunkt im Sanierungsgebiet dar. Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Die ausführlichen Erläuterungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Wichtig: Auf das Mitwirkungsverbot wegen Befangenheit nach § 18 GemO wird ausdrücklich hingewiesen. Danach sind befangen Gemeinderäte und die sonstigen Vertreter im Ausschuss, die selbst oder deren Ehegatten, Verlobte in gerader oder Seitenlinie bis zum dritten Grad Verwandte oder bis zum zweiten Grad Verschwägerete Eigentümer, Mieter oder Pächter im Sanierungsgebiet sind (bitte in Zweifelsfällen bei der Geschäftsstelle des Gemeinderats nachfragen).

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten: 6.290.000 €

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Einnahmen (Städtebauförderung): Ja 3.774.000 € Nein

Folgekosten: Ja € Nein

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit ergibt sich aus den §§ 140ff. Baugesetzbuch

Anlagen:

- Anlage 1 Begründung der Sanierungsmaßnahme
- Anlage 2 Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebiets
- Anlage 3 Satzungstext
- Anlage 4 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet