

1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1.1 Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Rottweil vom 25.06.2014 wurden für das Gebiet "Stadtmitte" in Rottweil Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Stadt Rottweil vom 19.07.2014 mitveröffentlicht.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken, falls solche vorhanden sind.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

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

Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

- Häufung von gebäudebezogenen Missständen in privatem Eigentum mit teils umfangreichen Instandhaltungsdefiziten und Investitionsrückständen

- Energetischer und baulicher Erneuerungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden (Stadtmuseum, Altes und Neues Rathaus) hinsichtlich aktueller Nutzungsanforderungen
- Mindergenutzte Gebäude und Leerstände wie das Alten Spital, frühere Gasthäuser und Wirtschaftsgebäuden an der Waldtorstraße die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
- Nicht mehr zeitgemäße Raumstruktur einer Vielzahl von Gebäuden in Bezug auf aktuelle Bedürfnisse des Wohnens, des modernen Einzelhandel oder der Gastronomie
- Mangelnde Wahrnehmung des historischen Charakters der einzelnen Quartiere sowie fehlende Aufenthalts- und Begegnungsflächen im direkten Wohnumfeld wie auch für Gäste und Besucher
- Gestaltungsdefizite im Straßenraum und in Gassen sowie Konflikte durch Überlagerung der verkehrlichen Funktionen in Verbindung mit fehlendem Stellplatzangebot
- Mangelnde Barrierefreiheit und Erreichbarkeit von Wohnungen, Geschäften, öffentlichen Einrichtungen und Freiräumen sowie erschwerte Begehbarkeit bei historischen Belägen
- Geringe Wahrnehmbarkeit und Nutzung der Synergien mit dem umliegenden Grüngürtel, der Bahnlinie und der Duttenhofer-Anlage durch fehlende Vernetzung und Einbindung

1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in Siedlungsbereiche lenken, welche durch Missstände und Mängel gekennzeichnet sind. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, welcher sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde. Mit der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme Rottweil „Stadtmitte“ sollen bedeutende Missstände behoben werden, welche die Qualität der Stadtmitte Rottweil beeinträchtigen.

Als älteste Stadt Baden-Württembergs weist die Stadtmitte von Rottweil einen sehr hohen Anteil an historisch wertvoller und denkmalgeschützter Bausubstanz auf. Es ist deshalb mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass dieser Charakter erhalten bleibt und durch die Maßnahme gestärkt wird.

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

Umbau und Modernisierung stadtbildprägender öffentlicher Gebäude

Entwicklung attraktiver öffentliche Angebote und Anlaufstellen für Besucher und Gäste (Stadtmuseum), bürgernahe Verwaltungsgebäude mit zeitgemäßem Raumangebot und verbesserter Energiebilanz, die Wiedernutzbarmachung des Alten Spitals und die bauliche Erneuerung des Alten Kaufhauses sowie der barrierefreie Zugang zu öffentlichen Gebäuden.

Erhalt der wertvollen historischen Bausubstanz und zukunftsfähige Erneuerung von Gebäuden

Bausubstanzielle und energetische Sanierung von Gebäuden im Sinne einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzungsperspektive, der Umsetzung zeitgemäßer Nutzungsanforderungen und energetischer Verbesserungen im Einklang mit Denkmalschutz- und baurechtlichen Vorgaben sowie der Rückbau maroder, nicht erhaltenswerter Bausubstanz für ein intaktes historisches Stadtbild.

Stärkung der Wohnnutzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot

Entwicklung von zentrumsnahen Standorten für neues Wohnen, eine Erhöhung des Angebots gemeinschaftlicher Wohnformen und Maßnahmen zur Förderung der Wohnqualität für Familien und der Wohnumfeldgestaltung im Sinne einer durchmischten Bewohnerstruktur.

Stärkung der Zentrumsfunktion

Bereitstellung marktgängiger Gewerbeflächen, u.a. für Frequenzbringer in zentralen Lagen, die Verminderung von Leerständen, der Ausbau des Hotel-/Übernachtungsangebotes sowie die Sicherung und Beibehaltung einer hohen Nutzungsintensität und kleinteiliger Nutzungsstrukturen des Wohnen und Arbeitens sowie die Verankerung von Vereinsaktivitäten und gesellschaftlichen Lebens in der Stadtmitte.

Aufwertung der Frei- und Erschließungsräume

Gestaltung von kleinen Quartiersplätzen / Nischen als Treffpunkte und zur Kommunikation mit Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzbänke, Spiel- und Bewegungsangebote) für Bewohner, eine Verbesserung der Erlebnisqualität in Gassen und Straßenräumen mit Aufgreifen historischer Prägungen und Qualitäten sowie nutzungsbezogene Akzentuierungen von markanten Punkten im öffentlichen Raum.

Verbesserung der Erreichbarkeit und Vernetzung mit der Gesamtstadt

Schaffung von zusätzlichen zentrumsnahen Stellplatzangeboten, die Verknüpfung mit den umliegenden Freiräumen am Stadtgraben, die gestalterische Anbindung des Bereichs rund um die Villa Duttenhofer an die Hochbrücktorstraße sowie die Erreichung von Synergien mit wichtigen Standorten wie dem Thyssen-Krupp-Testturm.

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern anlässlich einer Beteiligtenversammlung am 08.12.2014 im Kapuziner in Rottweil vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Befragung der 334 Eigentümer wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung und ihren Absichten zur Sanierung und insbesondere nach ihrer Mitwirkungsmöglichkeit befragt. Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanie-

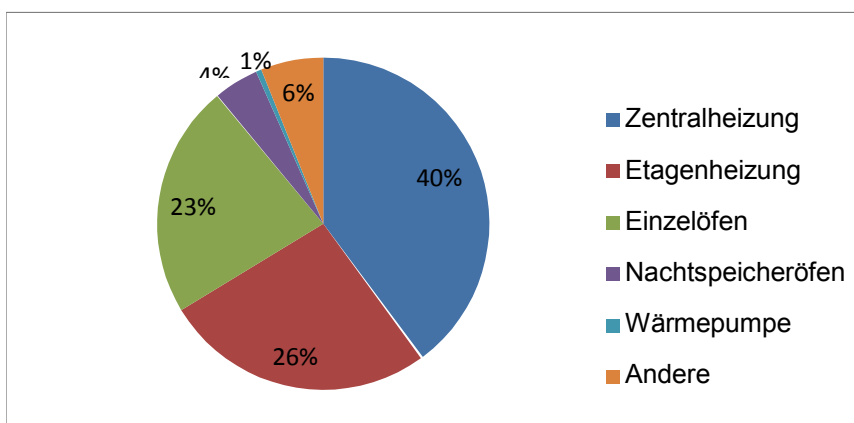
rung. Die Rücklaufquote bei der Befragung der privaten Eigentümer im Untersuchungsgebiet liegt bei 34% (113 ausgefüllte und verwendbare Antworten von 334 angeschriebenen Eigentümern):

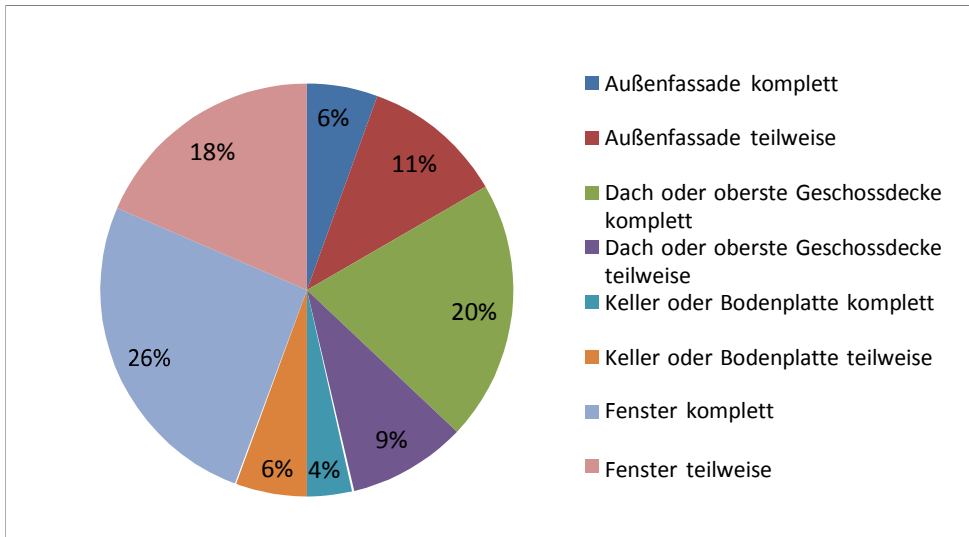
Absichten der Eigentümer	[%]
Modernisierung / Umbau	43
Verkauf	11
Abbruch und Neubebauung	1
keine Veränderung	41
Umbau Ladengeschäft	4

Bereits in dieser frühen Phase hat fast die Hälfte der Eigentümer (gemessen am Rücklauf) Interesse daran bekundet, Sanierungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen. Das Interesse an einem Abbruch mit anschließendem Neubau ist kaum vorhanden, was in der Gesamtbetrachtung dem geplanten Erhaltungs- und Stabilisierungscharakter des bevorstehenden Sanierungsverfahrens entspricht. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass im Rahmen der Befragung nur ein Zehntel der Eigentümer den Verkauf seines Gebäudes in Erwägung zieht. Dies lässt darauf schließen, dass die ganz überwiegende Mehrheit der Bewohnerschaft sich eine maßgebliche Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen durch das Sanierungsverfahren erhofft.

Anhand der Rückmeldungen konnte ein erheblicher Sanierungsbedarf der Gebäude im bisher festgelegten Sanierungsgebiet festgestellt werden. In den letzten Jahren wurden bereits einige Erneuerungsmaßnahmen, hauptsächlich Dämmarbeiten in verschiedenen Bereichen durchgeführt. Allerdings zeigt die folgende Grafik vor allem in den alten Gebäuden große Sanierungsdefizite im Bereich der Heizungen und der Wärmedämmungen auf. Diese gilt es mithilfe des Sanierungsverfahrens „Stadtmitte“ in verträglichem Maße bzgl. der historischen Bausubstanz zu beheben.

Sanierungsstand im Bereich der Dämmung und der Heizung:





1.5 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 10.09.2014 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der Formulierung der Sanierungsziele - soweit erforderlich - berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Stellungnahmen ein:

Landratsamt Rottweil Nahverkehrsamt

Das Nahverkehrsamt erachtet einen möglichst zentralen Umsteigeknoten für den Bestand wie die Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes im bezeichneten Entwicklungsgebiet „Stadtmitte“ für dringend erforderlich. Für einen solchen „innerstädtischen Bustreff“ wäre aus der Sicht des Nahverkehrsamtes die Hochbrücktorstraße bestens geeignet, weil hier die meisten vorhandenen Buslinien gebündelt verkehren. Außerdem scheint dort ausreichend Platz vorhanden, sodass ein mittlerer Bussteig mit Anfahrt im Linksverkehr zum optimalen Umstieg ohne Straßenquerung möglich erscheint. Alternativ bietet sich der bislang genutzte Friedrichsplatz mit seiner ebenfalls zentralen innerörtlichen Lage zu den bestehenden innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten an und sollte daher als Umsteigeknoten (innerstädtischer Bustreff) mindestens im bisherigen Umfang erhalten bleiben. Andernfalls besteht zu befürchten, dass insbesondere vorhandene Regionalbuslinien künftig ihren innerstädtischen Linienweg zum Bahnhof in Rottweil ändern werden, woraus längere Fußwege und vermehrte Umsteigeerfordernisse resultieren können. Dies macht erfahrungsgemäß die innerstädtische ÖPNV-Erschließung aus Sicht der berührten Fahrgäste unattraktiver, mit dem Ergebnis verminderter Nachfrage und damit einhergehender zurückgehender Kaufkraft. Gerade im Zuge der älter werdenden Gesellschaft werden kurze Fußwege und möglichst umsteigefreie ÖPNV-Anbindungen zunehmend von Bedeutung. Hierzu könnte der Friedrichsplatz gegenüber seinem aktuellen Bestand sicherlich auch in baulicher Hinsicht eine deutliche gestalterische wie funktionale Auswertung erfahren.

Bestehende wie ggf. neue Haltestellen im Entwicklungsgebiet sollen im Rahmen der angehenden Untersuchungen im Hinblick auf ihre jeweilige Ausstattung sowie einer möglichst weiterreichenden Barrierefreiheit entsprechend den Anforderungen im Nahverkehrsplan Landkreis Rottweil untersucht, bewertet und verbessert werden.

Im Entwicklungsgebiet (und auch darüber hinaus) sollte dem ÖPNV gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (MIV) weitreichender Vorrang eingeräumt werden. Neben einem neuen Bustreff „Hochbrücktorstraße“ – alternativ aufgewerteten „Friedrichsplatz“ (siehe vorstehend) – wäre eine separate Busspur unter vorberechtigter Ampelregelung an den Engstellen Hochbrücke wie auch im Kurvenbereich der Predigerkirche denkbar. Dies dürfte nach Ansicht des Nahverkehrsamtes zu einer weiteren Minderung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens im MIV beitragen.

Im Hinblick auf eine zukünftig zu erwartende zunehmende Elektromobilität sowohl im innerstädtischen ÖPNV wie auch MIV sollten schon jetzt hinreichende Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Ladestationen) im Entwicklungsgebiet „Stadtmitte“ planerische Berücksichtigung finden, zumindest jedoch vorbereitend mit bedacht werden.

Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt Naturschutzbehörde

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im innerörtlichen Bereich sind natur- und artenschutzrechtliche Belange sowie der Erhalt von Grünbeständen zu beachten.

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind zu beachten.

Straßenbauamt

Die Landesstraße L423 durchquert das zu untersuchende Gemeindegebiet. Straßenrechtliche Belange könnten mittelbar und/oder unmittelbar betroffen sein. Um weitere Beteiligung zu gegebener Zeit wird gebeten.

Umweltschutzamt

1. Grundwasserschutz

Evtl. könnte die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung vermindert werden. Zur Minimierung der Auswirkungen ist der Anteil undurchlässiger Flächen auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

2a. Altlasten Allgemein

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen wurden im Plangebiet 14 Altstandorte erfasst. Das Kataster liegt auch bei der Stadt vor.

2b. Altlasten Sachstand

Bei 13 Flächen erfolgte eine historische Untersuchung und bei 1 Fläche „Polizei Tankstelle 1911“ bereits eine orientierende Untersuchung.

- 10 Altstandorte mit dem Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz,
- 2 Altstandorte mit B-Anhaltspunkte derzeit keine Exposition,
- 2 Altstandorte mit OU-orientierende Untersuchung bewertet.

Bei B-Fällen gilt, dass bei Veränderung der Situation am Standort (z.B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) ggf. eine erneuerte Gefahrenbeurteilung,

auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material, erforderlich werden kann. Es ist daher sicherzustellen, dass das Landratsamt, Umweltschutzamt, zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört wird.

Bei 2 altlastverdächtigen Flächen ist eine orientierende Untersuchung (Gefahrverdachtserkundung) nach Bodenschutz- und Altlastenrecht angezeigt.

- AS „Blumengasse 2“ Rottweil 1605
- AS „Friedrichsplatz 15“ Rottweil 1655

Für die OU-Fälle ist die Altlastensituation/-relevanz grundsätzlich i.R. der vorbereitenden Untersuchungen und der tatsächlichen Möglichkeiten zu klären. In den vorliegenden Fällen ist die Durchführbarkeit von orientierenden technischen Untersuchungen – auch anhand der vorhandenen Bebauung und Nutzung – durch die Stadt zu prüfen.

3. Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Neugestaltung von Straßen, Wegen und Parkflächen sollten die bestehenden Abwasserleitungen auf ihren Zustand überprüft und erforderlichenfalls saniert werden.

Regierungspräsidium Freiburg

Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Raumordnung

Es ist in Abstimmung zu prüfen, ob die Umsetzung der verfolgten Sanierungs- und Entwicklungsziele eventuell eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

Das Untersuchungsgebiet umfasst nach unserem Raumordnungskataster (Teil-) Flächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- historischer Stadtkern (einfacher Bebauungsplan)
- Sanierungsgebiet Heilig-Kreuz-Ort (qualifizierter Bebauungsplan) und
- Jugendherberge Rottweil (qualifizierter Bebauungsplan).

Es ist deshalb auch zu prüfen, ob bzw. inwieweit die nun formulierten Sanierungs- und Entwicklungsziele mit den Festsetzungen dieser Bebauungspläne vereinbar sind.

Im Hinblick auf die bei dieser Planung voraussichtlich berührten Belange des Denkmalschutzes halten wir eine enge Abstimmung der Planung auch mit unserem Referat 26 (Denkmalpflege) für angezeigt.

Referat 26 - Denkmalpflege

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Stadtkern Rottweil“.

Das mitgesandte Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte in der Gesamtanlage enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§§ 2 bzw. 12 DSchG). Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Objekte betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Auch bei den nicht als Kulturdenkmal verzeichneten Gebäuden oder Freiflächen ist eine Beteiligung der Denkmalbehörden erforderlich, da sie innerhalb der geschützten Gesamtanlage liegen.

Der gesamte Stadtkern von Rottweil ist eine bedeutende, archäologische Zone, die nach § 2 DSchG geschützt ist. Alle Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen, sind in der Planungsphase mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Es wird darum gebeten, nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen die Ergebnisse bzw. das Maßnahmenkonzept vorzulegen.

Polizeipräsidium Tuttlingen

Führungs- und Einsatzstab – Sachbereich Verkehr

Aus verkehrspolizeilicher Sicht sind keine Anregungen und Bedenken vorzubringen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird jedoch gebeten.

Landesnenschutzverband BW

In der Stadtmitte sollten Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler geschaffen werden. Die beabsichtigte energetische Sanierung des historischen Gebäudestandes bringt es mit sich, dass Gebäudeöffnungen, die bisher von Fledermäusen und Mauerseglern als Unterschlupf genutzt wurden, verschlossen werden mit der zwangsläufigen Folge, dass die Artenvielfalt dieser schützenswerten und nützlichen Lebewesen bedroht ist. Ersatzquartiere lassen sich mit vergleichsweise geringem Aufwand schaffen. Der NABU Rottweil hat sich bereit erklärt, die Stadtverwaltung bei der Verwirklichung unseres Vorschlages zu beraten.

Die Stadtmitte sollte stärker begrünt werden, insbesondere ist es wünschenswert, dass Bäume gepflanzt werden. Das mittelalterliche Stadtbild der Rottweiler Innenstadt könnte durch die Begrünung aufgewertet und damit die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Insbesondere das Pflanzen von Bäumen würde nicht nur das Stadtbild verschönern, sondern auch die Artenvielfalt und das Mikroklima verbessern sowie Staub binden. Als Beispiel sei auf französische Kleinstädte verwiesen, deren Straßenzüge und Marktplätze häufig mit Platanen bestückt sind. Diese Baumart lässt sich sehr gut beschneiden, womit sichergestellt würde, dass die Häuserfassaden nicht beeinträchtigt werden.

Lokale Agenda 21 Rottweil – Arbeitskreis Klimaschutz

Dem Arbeitskreis Klimaschutz liegt vor allem die bausubstanzliche und energetische Erneuerung des historischen Gebäudebestandes am Herzen. Hier wird z. B. bei Gebäudeleerständen, Umbauten und Sanierungen in der historischen Innenstadt großer Handlungsbedarf gesehen. Beispielsweise kann man gerade mit einer Innendämmung aus ökologischen Materialien gute Ergebnisse erzielen, ohne den Denkmalschutz außer Acht zu lassen. Auch bei Heizungserneuerungen wäre eine gemeinsame Versorgung mehrerer Häuser sinnvoll. Ebenso scheint sinnvoll, dass bei Straßenarbeiten Leerrohre für mögliche Nahwärmenetze mit verlegt werden. Bei der Schaffung neuer Wohnangebote ist uns wichtig, dass das Wohnungsangebot bezahlbar bleibt.

Lokale Agenda 21 Rottweil – Neue Wohn- und Lebensformen

Die formulierten Sanierungs- und Entwicklungsziele im innerstädtischen Bereich entsprechen in vielen Punkten auch den Vorstellungen der Lokalen Agenda 21 Rottweil einer menschenfreundlichen Stadt. Interesse am Spital wurde u.a. durch Teilnahme an dem von der Stadt veranstalteten Workshop „Nachnutzung Spital“ kundgetan und mit verschiedenen Aktionen öffentlich gemacht. In dem innerstädtischen Areal, entsprechend der den VU-Unterlagen beigelegtem Plan, sind aus Sicht der Lokalen Agenda 21 Rottweil noch weitere Gebäude und/oder Grundstücke vorhanden, die für das Vorhaben geeignet sein könnten. In Zeiten des demografischen Wandels betrachtet die Lokale Agenda 21 Rottweil ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt im Kernstadtbereich als impulsgebend für weitere Wohnideen, die die Lebendigkeit der Stadt erhält oder sie neu inspiriert.

Bundesnetzagentur - Berlin

Zu den aufgezeigten Planungen teilt die Bundesnetzagentur mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Dieser Sachverhalt ist bei künftigen Planungen zu beachten.

Kabel BW

Die Kabel BW hat keine Einwände gegen die Planung.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom hat im Untersuchungsgebiet zurzeit keine Baumaßnahmen geplant.

ENRW Energieversorgung Rottweil

Da die ENRW Rottweil den betreffenden Bereich komplett durch ihr Erdgasnetz erschlossen hat, bereits ein Nahwärmenetz betreibt und auch bei geeigneten Gebäuden Interesse hat, weitere BHKW Anlagen zu errichten, bittet sie um frühzeitige Einbindung in die energetischen Planungen.

Deutsche Bahn AG

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt auch der Eisenbahntunnel „Autunnel“. Hier ist bei künftigen Sanierungsarbeiten über dem Bahntunnel darauf zu achten, dass die Arbeiten frühzeitig mit dem Tunnel-Fachbeauftragten der DB Netz AG abgestimmt werden. Es wird darum gebeten, die Deutsche Bahn AG weiter am Verfahren zu beteiligen.

1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der "unrentierlichen Kosten". Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ ist vom Regierungspräsidium Freiburg ein **Gesamtförderrahmen von zunächst 2.500.000 Euro bereitgestellt** worden (Erlass vom 08.04.2014). Von diesem Betrag trägt das Land 60% und die Stadt 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden **sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 6.290.000 Euro ermittelt**. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei geplante öffentlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie die flächenhaft zu verankernden privaten Erneuerungsmaßnahmen.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt:

Kosten- und Finanzierungsübersicht Rottweil "Stadtmitte"

<u>A)Ausgaben</u>	förderfähig
I. Vorbereitende Untersuchungen	35.000 €
II. Weitere Vorbereitung	340.000 €
Entwicklungskonzept / Bürgerbeteiligung	10.000 €
Überarbeitung / Weiterentwicklung Gestaltungssatzung	50.000 €
vertiefende Fachplanungen / Gutachten	30.000 €
städtebaulicher Wettbewerb Schlachthausstraße	200.000 €
Bebauungsplan Schlachthausstraße	50.000 €
III. Grunderwerbe	200.000 €
private Grundstücke mit abgängiger Bausubstanz	200.000 €
IV. Ordnungsmaßnahmen	2.265.000 €
<u>Bodenordnung</u>	20.000 €
<u>Abbruchkosten</u>	
Schlachthausstraße 1 (alte Feuerwehr)	215.000 €
Schlachthausstraße 2 (ehem. WKD)	50.000 €
Konviktgasse 3 (St. Anna) (inkl. Restwert)	525.000 €
Bahnhofstraße 1 (für neues Parkhaus)	50.000 €
erworbene Gebäude (mit bausubstanziellen Mängeln)	60.000 €
private Gebäude (mit bausubstanziellen Mängeln)	60.000 €
<u>Erschließungsmaßnahmen</u>	
Parkhaus Bahnhofstraße 1	1.040.000 €
Verschwenkung Ruhe-Christi-Straße	45.000 €
fußläufige Anbindung Parkhaus - Stadtmitte	75.000 €
Neugestaltung Duttenhofer Anlage	80.000 €
Quartiersplatzgestaltungen	45.000 €
V. Baumaßnahmen	3.200.000 €
<u>private Baumaßnahmen</u>	
umfassende Sanierung	750.000 €
einfache Sanierung	450.000 €
priv. Umnutzung Altes Spital und Hauptstr. 28	400.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>	
Stadtmuseum (Hauptstraße 20)	750.000 €
Altes Kaufhaus (Friedrichsplatz 2)	850.000 €
VI. Sonstige Kosten	0 €
VII. Honorare	300.000 €
Summe Ausgaben	6.340.000 €

<u>B) Einnahmen</u>	san.bedingt
Reprivatisierungserlöse	50.000 €
Summe Einnahmen	50.000 €
<u>C) zuwendungsfähige Gesamtkosten</u>	6.290.000 €
<u>D) Finanzierungsanteile</u>	
Bund / Land (60 % vom Förderrahmen)	3.774.000 €
Stadt Rottweil	2.516.000 €

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um **3.790.000 Euro**. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Stadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden, in welcher die Stadt bestätigt, dass sie den „Mangel“ innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt dadurch, die „erhöhten“ Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Stadt vollständig Herrin des Verfahrens ist, kann sie die Sanierung jederzeit auch vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden - vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG dargestellt.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt / Amtsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

2.3 Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Aus-

gleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Stadt, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Bei den im Maßnahmenkonzept vorgesehenen Ordnungs- und Baumaßnahmen liegt der Schwerpunkt klar auf der erhaltenden städtebaulichen Erneuerung und einer Aufwertung und Ertüchtigung der vorhandenen historischen Strukturen. Es ist davon auszugehen, dass im Sanierungsgebiet voraussichtlich keine oder nur geringe Bodenwerterhöhungen eintreten werden. In Bereichen, in denen es zu einer Neuerschließung von Einzelgrundstücken kommt, kann die Finanzierung der Ordnungsmaßnahmen über Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabenrecht erfolgen. Damit entfällt die Notwendigkeit, Ausgleichsbeträge zu erheben. Grunderwerbe seitens der Stadt Rottweil spielen eine sehr untergeordnete Rolle, so dass auch die Regelungen des § 153 BauGB (Kaufpreisprüfung) nicht erforderlich sind.

Die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB ist für die Durchführung der Sanierung daher nicht erforderlich. Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156a BauGB zu beschließen.

2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Stadt,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen.

Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

2.5 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 17.03.2015 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ bis zum 30.04.2024 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, diese Frist bis auf weiteres für die Durchführung der Sanierung zu übernehmen.

2.6 Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

3 Förderung privater Sanierungsmaßnahmen

3.1 Vorbemerkungen

Aufgrund des beschränkten Förderrahmens erfolgte die Förderung mit Schwerpunkten. Private Sanierungsmaßnahmen werden nur dann gefördert, wenn sie zur Aufwertung der Innenstadt als Wohnstandort beitragen oder die Zentrumsfunktion der Innenstadt stärken.

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Stadt frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Die aktuellen StBauFR sehen eine maximale Bezuschussung in Höhe von 35 % vor. Für städtebaulich besonders bedeutsame Maßnahmen kommt zudem eine Erhöhung des Fördersatzes um bis zu 15 % in Betracht. Im Übrigen besteht für die Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EstG bezüglich des zu tragenden Eigenanteils geltend zu machen.

Wichtig: Der Eigentümer hat auf eine Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang kann die Stadt für die jeweilige Maßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festlegen und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.

3.2 Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich gänzlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

3.3 Höhe der Förderung

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 Sanierungsmaßnahmen die den Zielen der Sanierung in besonderem Maße entsprechen, ist eine Erhöhung des Fördersatzes um 5 bzw. max. 10 % möglich. Analog steigt dabei die Deckelung € je Wohn- oder Gewerbeeinheit um 5.000 bzw. max. 10.000 € und pro Gebäude um 25.000 bzw. max. 50.000 €.

Sanierungsmaßnahmen entsprechen dann in besonderem Maße den Zielen der Sanierung, wenn mehrere der folgenden Punkte erfüllt sind:

Energie & Klimaschutz:

- Dämmmaßnahmen
- Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz
- Energieeinsparungen
- Einbau / Verwendung erneuerbarer Energien

Demografie:

- Schaffung familiengerechter Wohnverhältnisse
- Schaffung von Wohnverhältnisse für alle Altersgruppen
- Schaffung von Gemeinschaftsflächen
- Barrierefreie Erschließung (durch Abbau von Schwellen, Stufen, etc.)

Wohnen & Arbeiten:

- Schaffung von zusätzlichen Wohnraum
- Stärkung des Gewerbes, z.B. durch Schaffung von größeren Ladenflächen
- Schaffung / Modernisierung von Flächen fürs Handwerk
- Reduzierung von Leerständen

Stadtleben:

- Schaffung von Räumen für kulturelle Aktivitäten
- Modernisierung von Gästezimmern oder Beherbergungsbetrieben
- Modernisierung und Renovierung gastronomischer Nutzungen

Über eine Erhöhung des Fördersatzes entscheidet der Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss im Einzelfall. Für Maßnahmen mit einer Förderung von 20 % wird die Verwaltung ermächtigt, diese eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen.

3.4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils).

Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme liegt auf dem Erhalt der historischen Bausubstanz. Daher kommt ein Abbruch mit anschließender Wiederbebauung nur in Ausnahmefällen in Betracht.