Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Liebrich, Olga
01.09.2021

| **Beratungsfolge** | **Sitzungstermin** |
|---|---|
| Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich) | 29.09.2021 |

## Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Sachstandsbericht und Aufstockungsantrag Programmjahr 2022

**Beschlussvorschlag:**
Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und stimmt dem Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2022 zu.

**Vorgang:**
**24.02.2016 Vorlage Nr. 146 /2015 Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet „Stadtmitte“**

Gemeinderatsbeschluss (einstimmig):
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.

**23.10.2019 Vorlage Nr. 157/2019 Sanierungsgebiet Stadtmitte, 1. Erweiterung Satzungsbeschluss**
**Vorlage Nr. 157/2019/1 (Tischvorlage) Sanierungsgebiet Stadtmitte, 1. Erweiterung (modifiziert) - Satzungsbeschluss**

Gemeinderatsbeschluss (einstimmig):
1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die erste Erweiterung des Sanierungsgebietes Stadtmitte auf Grundlage des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg.

2. Die Abgrenzung der ersten Erweiterung ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 18.09.2019 (Originalmaßstab M 1:1000). Die erste Erweiterung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vor-genannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 4,25 ha. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzungsänderung.

3. Die Sanierungssatzung ist gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen.

**30.09.2020 Vorlage Nr. 154/2020 Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets**

Gemeinderatsbeschluss (einstimmig):
1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“ gemäß § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung. Die Sanierungssatzung ist gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

2. Die geänderte Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 02.09.2020 (Originalmaßstab M 1:1000). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung zur Teilaufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundbuchamt gemäß § 162 Abs. 3 BauGB zu ersuchen, bei dem Grundstück den Sanierungsvermerk zu löschen.

**Begründung:**
Das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ befindet sich seit der förmlichen Festlegung im Jahr 2016 sowie der 1. Erweiterung und einer Teilaufhebung im Jahr 2020 in der Umsetzung. Neben zahlreichen privaten Maßnahmen verfolgt die Stadt Rottweil derzeit zielstrebig die Umsetzung kommunaler Erschließungs- und Baumaßnahmen.

Bei mehreren privaten Maßnahmen ist es in der Durchführung zu Verzögerungen gekommen, da die notwendigen Handwerker nicht verfügbar waren, aufgrund der erheblich gestiegenen Preise mehr Arbeit in Eigenleistung erbracht werden muss, zeitintensive Abstimmungen mit der

Denkmalschutzbehörde während der Sanierung erforderlich wurden oder aufgrund einer längeren Krankheit des Bauherrn die Baustelle ruhte. Dennoch positiv zu bewerten ist, dass bisher insgesamt 28 private Maßnahmen abgeschlossen werden konnten und mit rund 931.040 € Zuschussmitteln bereits ausbezahlt wurden. Weitere 22 private Sanierungsmaßnahmen befinden sich aktuell in der Durchführung, für welche insgesamt 1.083.660 € Zuschüsse vertraglich gebunden sind. Für das Programmjahr 2022 ist davon auszugehen, dass zusätzlich nochmals 8-10 zusätzliche Maßnahmen begonnen werden.

Bei den kommunalen Maßnahmen konnte in diesem Jahr die Sanierung des Alten Kaufhauses am Friedrichsplatz abgeschlossen und abgerechnet werden. Zudem lag im Jahr 2021 der Fokus auf der Planung von Erschließungsmaßnahmen. Ein Anliegen der Stadt Rottweil ist es hierbei, ein gestalterisch einheitliches Bild zu erreichen, insbesondere in der Oberflächengestaltung der historischen Innenstadt, weshalb die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme Bruderschaftsgasse/Oberamteigasse um ein Jahr geschoben wurde. Die Planung und Schaffung von Planungsrecht für das Parkhaus Zentrum sind bereits so weit fortgeschritten, dass im kommenden Jahr mit der Erschließungsmaßnahme begonnen werden kann.

Für das Programmjahr 2022 sind insbesondere folgende Maßnahmen geplant:
- Private Baumaßnahmen
- Errichtung Parkhaus Zentrum und anschließend fußläufige Anbindung an die Stadtmitte
- Erschließungsmaßnahme Bruderschaftsgasse/Oberamteigasse
- Beginn städtebaulicher Planung für Neugestaltung Friedrichsplatz

Die finanzielle Situation der Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte" stellt sich insgesamt wie folgt dar. Aufgrund der letzten Aufstockung liegt der derzeitig bewilligte Förderrahmen bei 6,833 Mio. €. Dieser setzt sich zu 40 % (2,733 Mio. €) aus städtischen Mitteln sowie zu 60 % (4,1 Mio. €) aus Landes- und Bundesfinanzhilfen zusammen. In bisher 19 Auszahlungsanträgen wurden Ausgaben für Sanierungsmaßnahmen anerkannt und mit insgesamt 1.345.056 € Finanzhilfe ausbezahlt. Der verbleibende Abrufrest beläuft sich somit auf 2.754.944 €.

Da insbesondere der Neubau des Parkhauses Zentrum und die Sanierung der Bruderschaftsgasse/Oberamteigasse ein hohes Investitionsvolumen in den kommenden beiden Jahren darstellen, muss zur Förderung dieser erneut ein Aufstockungsantrag gestellt werden. Mittelfristig (2022/2023) wurde ein weiterer Finanzhilfebedarf von 2,012 Mio. € ermittelt.

Förderrahmen bewilligt:

| | |
|---|---|
| Gesamt | 6,833 Mio. € |
| Bund/Land | 4,100 Mio. € |
| Stadt | 2,733 Mio. € |

Förderrahmen mit beantragter Aufstockung:

| | |
|---|---|
| Gesamt | 13,463 Mio. € |
| Bund/Land | 8,078 Mio. € |
| Stadt | 5,385 Mio. € |

Mit dem Aufstockungsantrag wird gleichzeitig die Verlängerung des Bewilligungszeitraums (BWZ) beantragt. Die Realisierung der kommunalen Erschließungsmaßnahmen (insbesondere des Friedrichsplatzes) sind von vorangestellten Erschließungsmaßnahmen (Multimodaler Knoten) abhängig. Aus diesem Grund ist bereits ersichtlich, dass eine Verlängerung des BWZ unabdingbar ist, um die Sanierungsdurchführung erfolgreich abschließen zu können. Der BWZ endet derzeit am 30.04.2024 und soll bis zum 30.04.2026 verlängert werden.

**Finanzierung:**

| | |
|---|---|
| Kosten: | siehe Aufstellung oben |
| Im Haushalt veranschlagt: | ☒ Ja ☐ Nein |
| Folgekosten: | ☐ |
| Personelle Auswirkungen: | keine |

**Zuständigkeit:**
Gemäß Satzungsbeschluss „Stadtmitte“ vom 24.02.2016.

**Anlage:**
Übersicht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) Sanierungsgebiet „Stadtmitte“

# Übersicht
## - Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen) -

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hier werden die Daten aus der Detail-KuF automatisch zusammengeführt, es muss nichts ausgefüllt werden | insgesamt geplant | bereits angefallen und gefördert AZA 1 - 19 | noch anfallend in 2021 | weiter anfallend im Programm-jahr 2022 | weiter anfallend im Programm-jahr 2023 | weiter anfallend im Programm-jahr 2024 | weiter anfallend bis Ende des Be-willigungs-zeitraums |
| | | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |
| | **A U S G A B E N** | | | | | | | |
| I. | Vorbereitende Untersuchungen | 57.650 | 57.650 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. | Weitere Vorbereitung der Erneuerung | 406.002 | 6.046 | 41.956 | 100.000 | 82.000 | 2.000 | 174.000 |
| III. | Grunderwerb | 13.632 | 13.632 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IV. | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | 8.961.590 | 550.730 | 255.000 | 4.833.360 | 750.000 | 365.000 | 2.207.500 |
| V. | Baumaßnahmen | 3.329.215 | 1.341.853 | 657.437 | 619.941 | 392.484 | 142.500 | 175.000 |
| VI. | Sonstige Maßnahmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VII. | Vergütung | 694.769 | 271.845 | 72.924 | 70.000 | 70.000 | 70.000 | 140.000 |
| | **Summe Ausgaben (I. - VII.)** | **13.462.858** | **2.241.756** | **1.027.317** | **5.623.301** | **1.294.484** | **579.500** | **2.696.500** |
| | **E I N N A H M E N** | | | | | | | |
| I. | Grundstückserlöse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. | Darlehensrückflüsse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. | Sonstige Einnahmen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | **Summe Einnahmen (I. - III.)** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| | **Saldo Ausgaben- Einnahmen** | **13.462.858** | **2.241.756** | **1.027.317** | **5.623.301** | **1.294.484** | **579.500** | **2.696.500** |
| | **davon ursprüngliche Maßnahme** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| | **davon weitergeführte Maßnahme** | **13.462.858** | **2.241.756** | **1.027.317** | **5.623.301** | **1.294.484** | **579.500** | **2.696.500** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Förderrahmen ursprüngliche Maßnahme** | 4.166.667 | | | |
| **Förderrahmen weitergeführte Maßnahme** | 2.666.667 | | | |
| **Summe Förderrahmen** | 6.833.334 | **8.892.374** | **Summe Spalten 4 bis 6 des Saldos** (Saldo bis Ende des Antragsjahrs) | |

Hinweis: Werden zusätzliche Zeilen benötigt, fügen Sie diese bitte immer oberhalb der Zeilen mit den Zwischensummen ein (Curser steht oberhalb!).
Nur dann werden die Formeln automatisch angepasst.

# Übersicht
## - Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen) -

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hier werden die Daten aus der Detail-KuF automatisch zusammengeführt, es muss nichts ausgefüllt werden | insgesamt geplant | bereits angefallen und gefördert AZA 1 - 0 | noch anfallend in 2021 | weiter anfallend im Programm-jahr 2022 | weiter anfallend im Programm-jahr 2023 | weiter anfallend im Programm-jahr 2024 | weiter anfallend bis Ende des Be-willigungs-zeitraums |
| | | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ | T€ |

## Ermittlung des weiteren Finanzhilfebedarfs:

(Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A) | **bei einem Fördersatz von** (ggf. ändern) **60%** **ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von** | **8.077.715** | **1.345.054** | **616.390** | **3.373.981** | **776.690** | **347.700** | **1.617.900** |

| | | |
|---|---|---|
| B) | **Finanzhilfen ursprüngliche Maßnahme** | 2.500.000 |
| | **Finanzhilfen weitergeführte Maßnahme** | 1.600.000 |
| | **Summe Finanzhilfen** | 4.100.000 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C) | **weiterer Finanzhilfebedarf bis zum Abschluss der Sanierung** | **3.977.715** | | | **1.235.424** | **776.690** | **347.700** | **1.617.900** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamtaufstockungsbedarf des Förderrahmens** | **6.629.524** | | **Bis 2023** | **3.353.524** | **Bis Ende BWZ** | **3.276.000** |
| **davon Finanzhilfe 60%** | **3.977.714** | | | **2.012.114** | | **1.965.600** |

Hinweis: Werden zusätzliche Zeilen benötigt, fügen Sie diese bitte immer oberhalb der Zeilen mit den Zwischensummen ein (Curser steht oberhalb!).
Nur dann werden die Formeln automatisch angepasst.