

Abteilung 4.1 - Stadtplanung  
Sachbearbeiter(in): Edmund Schäfer  
05.10.2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	19.10.2022
Gemeinderat (öffentlich)	26.10.2022

### **Sanierungsgebiet "In der Au" - Fortschreibung Neuordnungskonzept, Aufstockungsantrag 2023**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes wird beschlossen.  
Die Verwaltung wird ermächtigt für das Jahr 2023 einen Aufstockungsantrag zu stellen.

#### **Vorgang:**

- 20.02.2019 Vorlage Nr. 029/2019 Rottweil "In der Au" - Einleitungsbeschluss Beginn der vorbereitenden Untersuchungen.
1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).
  2. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Rottweil vom 20.02.2019 (Originalmaßstab M 1:2500). Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 28,6 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
  3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einen entsprechenden Vertrag mit einem Sanierungsbeauftragten oder Sanierungsträger i.S.d. § 157 BauGB abzuschließen.
  4. Der Beschluss ist gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
- 23.10.2019 Vorlage Nr. 159/2019 Sanierungsgebiet „In der Au“ Rottweil VU Bericht  
Der Gemeinderat nimmt den VU-Zwischenbericht zum geplanten Sanierungsgebiet „In der Au“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm zu beantragen.
- 20.05.2020 Vorlage Nr. 073/2020 Sanierungsgebiet "In der Au" - Satzungsbeschluss
1. Der Gemeinderat nimmt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Eigenfinanzierungserklärung der Stadt Rottweil zu.
  2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „In der Au“ in Rottweil auf Grundlage des

§ 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 -156 a BauGB. Die Sanierungssatzung ist gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

3. Die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 15.04.2020 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und

Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 11,51 ha. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

4. Die Frist, in der die Sanierung „In der Au“ in Rottweil durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2031 festgelegt.

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

- 14.04.2021 Vorlage Nr. 057/2021 Sanierungsgebiet "In der Au" - Beschluss über Förderrichtlinien:
1. Der Gemeinderat beschließt die Förderrichtlinien für die Förderung von privaten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „In der Au“.
  2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage dieser Förderrichtlinien sowie im Rahmen der dafür bereitgestellten Haushaltsmittel mit privaten Grundstückseigentümern Verträge über die Förderung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen abzuschließen. Abweichungen bei besonders gelagerten Einzelfällen oder Maßnahmen von grundsätzlicher Bedeutung sind mit Zustimmung des Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschusses zulässig.
- 14.04.2021 Vorlage Nr. 069/2021 Energetische Sanierung des Sanierungsgebiets "In der Au" - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 09.04.2021
- 06.07.2022 Vorlage Nr. 110/220 Sachstandsbericht zum Sanierungsgebiet „In der Au“  
Der Sachstandsbericht und die Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes werden zur Kenntnis genommen. Das Neuordnungskonzept wird dahingehend überarbeitet, dass im Kreuzungsbereich Balinger Straße/In der Au die Variante „Kreisverkehr“ nicht mehr in Betracht gezogen wird. Des Weiteren sollen Flächen für verdichtete Bauweise und besondere Wohnformen dargestellt werden.

### **Begründung:**

#### **Aufstockungsantrag „In der Au“**

Bereits im Aufnahmeantrag im Jahr 2019 wurde davon ausgegangen, dass zur Realisierung aller geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet ein Förderrahmen in Höhe von 5.569.000 € erforderlich ist. Bewilligt wurde bisher ein Förderrahmen in Höhe von 1.333.333 €.

Mit der Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes wurde der Finanzierungsrahmen angepasst. Der Aufstockungsantrag beinhaltet eine Kosten- und Finanzierungsübersicht über voraussichtliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die Gestaltung öffentlicher Räume, den Grunderwerb, die Sanierungsberatung und über Fördergelder für private Erneuerungsmaßnahmen. Vor allem die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Brücken über den Neckar, bzw. die gegebenenfalls erforderliche neue Brücke zur Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung im Hinblick auf die Landesgartenschau, führten zu einer Erhöhung des geplanten Finanzierungsrahmens auf insgesamt 6.975.000 €. Damit die Fördermittel von Bund und Land zur Realisierung der Maßnahmen zur Verfügung stehen

müssen in den nächsten Jahren konsequent Aufstockungsanträge gestellt werden, zunächst für das Jahr 2023.

Auf privater Seite besteht für Modernisierungsmaßnahmen von Gebäuden im Privateigentum eine hohe Resonanz. Die Fördermittel werden intensiv nachgefragt. Im vergangenen Jahr wurde in der Sanierungsdurchführung der Schwerpunkt auf die Beratung privater Bauherren und die Umsetzung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen gelegt. Einen guten Eindruck über die Situation im Sanierungsgebiet vermitteln die beiden Filmbeiträge, die anlässlich des Tags der Städtebauförderung in 2022 zum Sanierungsgebiet In der Au gedreht wurden und auf der Homepage der Stadt Rottweil unter nachfolgenden links abrufbar sind:

„Das Sanierungsgebiet In der Au in Rottweil“: [www.sanierungsgebiete-rottweil.de/s08/](http://www.sanierungsgebiete-rottweil.de/s08/)  
„Junges Wohnen in der Au in Rottweil“: [www.sanierungsgebiete-rottweil.de/s09/](http://www.sanierungsgebiete-rottweil.de/s09/)

Mittlerweile konnten sieben Modernisierungsvereinbarungen mit privaten Bauherren abgeschlossen werden. Für diese Maßnahmen wurden mit Eigentümern Zuschüsse in Höhe von 242.370,60 € vertraglich vereinbart; die Ihrerseits in Ihre Gebäude insgesamt 1.407.992,53 € investieren. Mit diesen Maßnahmen werden insgesamt acht Wohneinheiten umfassend modernisiert und durch Umnutzung, Ausbau oder Beseitigung von Leerstand werden drei Wohneinheiten neu geschaffen.

Für Gebäudeabbrüche zugunsten einer Neubebauung wurden Vereinbarungen mit einem Zuschussvolumen von insgesamt 40.000 € abgeschlossen.

Für die Fördermittelgeber Bund und Land sind dies wichtige Beurteilungsgrundlagen für die Entscheidung weitere Fördermittel bereit zu stellen.

<b>Förderrahmen Aufnahmeantrag 2019:</b>	5.569.000 €
Förderrahmen bewilligt:	1.333.333 €
Bund/Land:	3.341.400 €
Stadt:	2.227.600 €

<b>Förderrahmen Aufstockungsantrag 2022:</b>	6.975.000 €
Bund/Land:	4.185.000 €
Stadt:	2.790.000 €

### **Fortschreibung Neuordnungskonzept**

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Konkretisierung und Fortschreibung des aus den „Vorbereitenden Untersuchungen“ entstandenen Neuordnungskonzeptes. Das überarbeitete Neuordnungskonzept stellt eine grobe Planung auf konzeptioneller Ebene dar und bildet weiterhin Grundlage für tiefergreifendere Planungen. Es beinhaltet konzeptionelle Aussagen zu

- Städtebaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Verknüpfung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Neugestaltung von öffentlichen Straßenräumen, Plätzen und Wegen

und wurde in der nicht-öffentlichen Sitzung des UBV am 06.07.2022 ausführlich vorgestellt und diskutiert. Damit die Verwaltung für die weitere Umsetzung und Planungen eine abgestimmte Arbeitsgrundlage hat, wird das fortgeschriebene Neuordnungskonzept in der Sitzung von den VertreterInnen der KE (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH) vorgestellt und soll beschlossen werden. Die im Neuordnungskonzept dargestellten Maßnahmen dienen dazu, dass die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet erreicht werden können.

### **Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde**

Die Planungsideen im Bereich der Balingen Straße werden im Weiteren den zuständigen Straßenverkehrsbehörden beim Landratsamt und Regierungspräsidium vorgestellt. Ein Abstimmungstermin soll möglichst noch im November stattfinden.

### **Bürgerbeteiligung**

Am 10. November 2022 soll der neue Planungsstand den BürgerInnen und EinwohnerInnen im Sanierungsgebiet vorgestellt werden. In der Veranstaltung soll auch darüber informiert werden, dass nach Abschluss der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch die sogenannten „Ausgleichsbeträge“ abgeschöpft werden; im Gegenzug haben die Grundstückseigentümer jedoch den Vorteil, dass für die öffentlichen Straßen im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden können. Die Mitglieder des Gemeinderats sind zu dieser Veranstaltung ebenfalls eingeladen.

**Wichtiger Hinweis:**

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 Verschwägte Eigentümer, Mieter oder Pächter im Sanierungsgebiet sind (bitte in Zweifelsfällen bei der Geschäftsstelle des Gemeinderats nachfragen).

**Finanzierung:**

Kosten: siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht Anlage 2

Im Haushalt 2022 (Seite 370) sind insgesamt 6,737 Mio. € finanziert. Die restlichen 263 T€ werden in den Haushalt 2023 aufgenommen.

**Zuständigkeit:**

Gemäß § 4 i.V.m. § 7 der Hauptsatzung liegt die Zuständigkeit beim Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss

**Anlagen:**

Anlage 1 zur Vorlage 182/2022:	Neuordnungskonzept, in der Fassung vom 29.09.2022, LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Anlage 2 zur Vorlage 182/2022:	Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Aufstockungsantrag, Stand September 2022