

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

Beratungsfolge	Sitzungstermin
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/
„Junges Wohnen in der Au in Rottweil“: 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.

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

Förderrahmen Aufstockungsantrag 2022:	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 Verschwägerete 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



Städtebauliches Erneuerungsgebiet "In der Au"

Anlage 1 zur Vorlage 182/2022
Lageplan Sanierungsgebiet - Neuordnungskonzept

Legende:

- Gebäude - potenzieller Abbruch
- Gebäude - erfolgter Abbruch
- Gebäude - Bestand
- Gebäude - Baulücke / Anbau / Erweiterung
- Gebäude - Aufwertung / Balkone
- Nachverdichtungsfläche - Wohnen
- Nachverdichtungsfläche - Sonderwohnformen / verdichtete Bauweise
- Nachverdichtungsfläche - Baurechtschaffung
- Straße - Bestand
- Straße - Landesstraße
- Straße - Neugestaltung / Pflaster
- Straße - Neugestaltung / Asphalt
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche - Aufwertung
- öffentliche Freifläche / Wege - Aufwertung
- städtische Fläche mit Gebäude
- private Freifläche
- Gewässer
- Fußwegeverbindung - Bestand
- Fuß- und Radwegeverbindung - Aufwertung / Schaffung
- Fußwegeverbindung - beabsichtigt
- Aufwertung entlang Umzäunung Kläranlage
- denkmalgeschütztes Gebäude
- ortsbildprägendes Gebäude

Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 11,48 ha

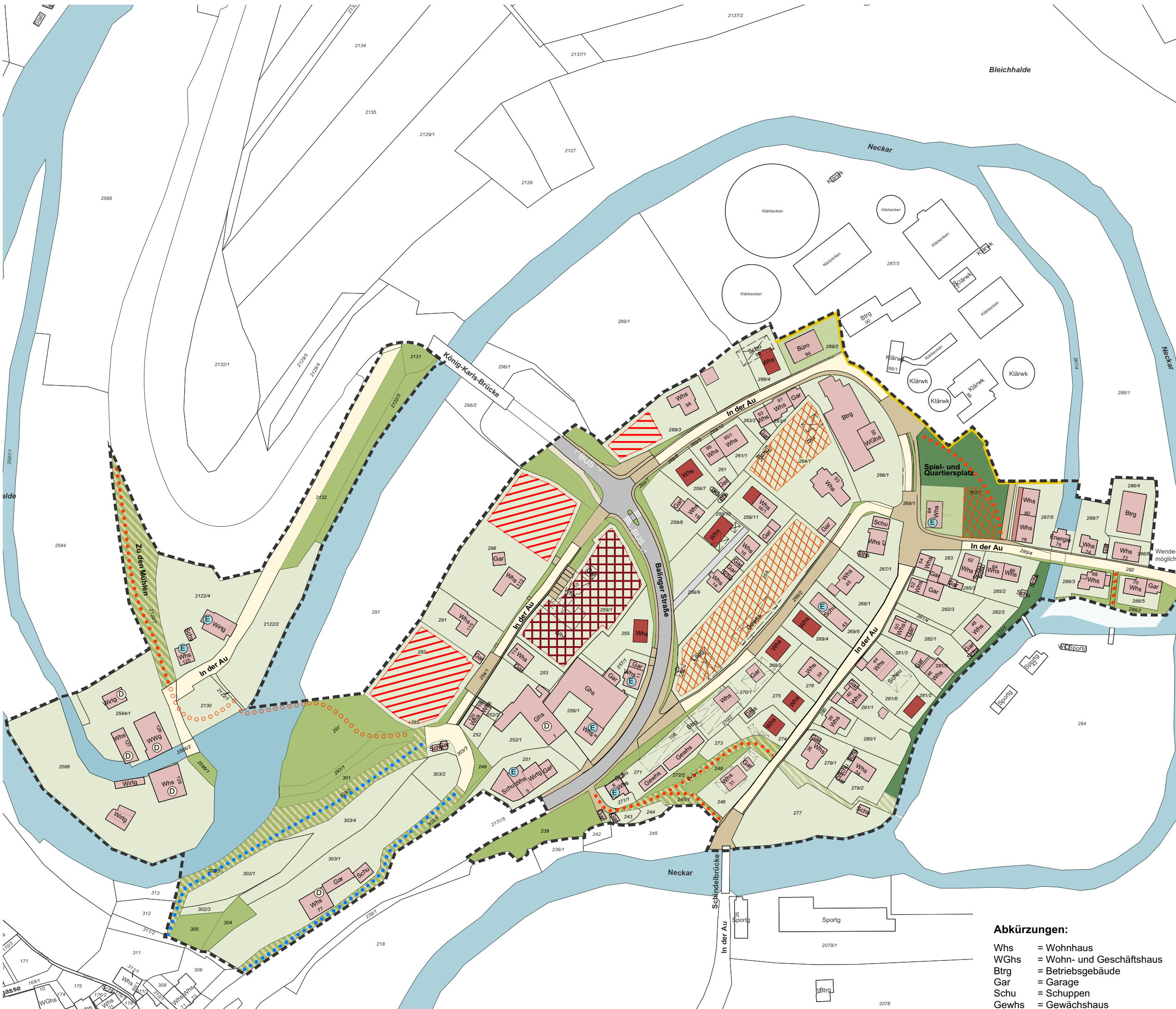
Abkürzungen:

- Whs = Wohnhaus
- WGhs = Wohn- und Geschäftshaus
- Btrg = Betriebsgebäude
- Gar = Garage
- Schu = Schuppen
- Gewhs = Gewächshaus

0 10 20 50 100 N

M 1:2000
Ulm / Stuttgart
29.09.2022

Hetterich / Albrecht
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronnerstraße 28
70191 Stuttgart



Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr. (lt. Plan)	Zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1	noch anfallend 2022 AZA 2	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend im Programmjahr 2024	weiter anfallend im Programmjahr 2025	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
A U S G A B E N (I. - V I I.)									
I. Vorbereitende Untersuchungen									
									0
	Vorbereitende Untersuchungen	31	31						31
									0
									0
									0
	Summe I	31	31	0	0	0	0	0	31
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung									
									0
	Städtebauliche Planungen/ Verkehrsplanungen	100	31	15	15	15	15	9	100
	Öffentlichkeitsarbeit	80	3	20	20	10	10	17	80
	Gutachten	30	4	9	10	7			30
									0
	Summe II	210	38	44	45	32	25	26	210
III. Grunderwerb									
									0
	Grunderwerbe allgemein	500			377	100	23		500
101	Grunderwerb Teilfläche In der Au 55	13			13				13
102	Grunderwerb Teilfläche In der Au 113 (200 m ² * 20 €)	4			4				4
									0
									0
	Summe III	517	0	0	394	100	23	0	517
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen									
									0
	Bodenordnung	50						50	50
									0
200	In der Au 58, Flst.: 270/1, 270/2	20		10	10				20
201	In der Au 31, Flst 246	20		10	10				20
202	In der Au 46	20			10	10			20
									0
	weitere Abbrüche	50			10	10		30	50
									0
	Erschließung, öffentliches Grün mit Kinderspielplatz	925				100	200	625	925
	Randbereiche Balingen Straße 1.237 m ² x 250 €	309						309	309
	In der Au (östlich der Balingen Straße) 5.113 m ² x 250 €	1.278					200	1.078	1.278
	In der Au (westl. der Balingen Straße) 1.349 m ² x 250 €	337						337	337
	In der Au (Straße zu den Mühlen) 2.063 m ² * 250 €	516						516	516
	Erschließung "Grundstücke Zink" 1.404 m ² x 250 €	351						351	351
	Fusswege insgesamt 1.443 m ² x 250 €	361						361	361
	Steg über den Neckar, zum Höllstein in der Au außerhalb des Sanierungsgebietes Kosten insgesamt 35.000, davon 50 %	18					18		18
	Schindelbrücke (außerhalb des Sanierungsgebietes) Gesamtkosten 433 T€, davon 50 %	217				40	177		217
	Brücke über den Neckar Verbindung alter Handelsweg	650					300	350	650
	Brücke über den Neckarkanal, Zufahrt Dreher'sche Mühle	70				70			70
	Summe IV	5.192	0	20	40	160	595	4.007	5.192

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr. (lt. Plan)	Zwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1	noch anfallend 2022 AZA 2	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend im Programmjahr 2024	weiter anfallend im Programmjahr 2025	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
V. Baumaßnahmen									
	Private Modernisierungsmaßnahmen								0
400	In der Au 44, Flst: 281/6	40		28	12				40
401	In der Au 45, Flst: 268/1	60		36	24				60
402	In der Au 115, Flst: 291, 1. Bauabschnitt	22			22				22
403	BM Priv. Gebäude, In der Au 120, Flst: 252	36	26	3	7				36
410	Balinger Straße 9, Fahrradladen	40				40			40
409	In der Au 126 (Kochlinsmühle)	100				50	50		100
405	In der Au 47, Flst.: 267	40			40				40
406	In der Au 52, Flst. 282/3	40	23	12	5				40
404	In der Au 128 (Drehersche Mühle)	30			15	15			30
407	Balinger Straße 8	24			18		6		24
408	In der Au 55, Flst 266/1	26			13	13			26
	weitere priv. Baumaßnahmen	342			60	100	100	82	342
	Summe V	800	49	79	216	218	156	82	800
VI. Sonstige Maßnahmen									
									0
									0
									0
									0
									0
	Summe VI	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung									
									0
	Honorar Sanierungsträger	250	19	34	65	35	30	67	250
									0
									0
									0
	Summe VII	250	19	34	65	35	30	67	250
	Summe Ausgaben (I. - VII.)	7.000	137	177	760	545	829	4.182	7.000

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr. (lt. Plan)	Zwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1	noch anfallend 2022 AZA 2	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend im Programmjahr 2024	weiter anfallend im Programmjahr 2025	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
EINNAHMEN (I. - III.)									
I. Grundstückserlöse									
									0
									0
									0
									0
									0
									0
	Summe I	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Darlehensrückflüsse									
									0
									0
									0
									0
									0
	Summe II	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Sonstige Einnahmen									
									0
	Abgelöste Ausgleichsbeträge	25						25	25
									0
									0
									0
	Summe III	25	0	0	0	0	0	25	25
	Summe Einnahmen (I. - III.)	25	0	0	0	0	0	25	25
Saldo Ausgaben-Einnahmen		6.975	137	177	760	545	829	4.157	6.975
Summe Förderrahmen		1.333		1.074		Summe Spalten 4 bis 6 des Gesamtsaldos (Saldo bis Ende des Antragsjahrs)			
Ermittlung des weiteren Finanzhilfebedarfs:									
A)	bei einem Fördersatz von (ggf. ändern)								
	60%								
	ergibt das Ergebnis des Gesamtsaldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von	4.185	82	106	456	327	497	2.494	4.185
B)	bewilligte Finanzhilfen (Daten werden berechnet)								
	Summe Finanzhilfen	800							
C)	weiterer Finanzhilfebedarf bis zum Abschluss der Sanierung	3.385			-156	327	497	2.494	3.163
Abrufrest		<i>Finanzhilfen</i>	718	612	156	-171	-669	-3.163	
		<i>Förderrahmen</i>	1.196	1.019	259	-286	-1.115	-5.272	