

**Auszug aus der Niederschrift über die
öffentliche Sitzung
des Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschusses
vom 30. November 2022**

Anwesend: **Vorsitzender:** **Oberbürgermeister Dr. Ruf**

 Beigeordneter: **-**

 Ortsvorsteher: **Schwaibold/Feckenhausen**

 Stadträte: **13**

 Schriftführer: **Malte Kaupp**

Nicht anwesend: **Dr. Mehl, Schneider P.**

TOP 2
Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Sachstandsbericht Programmjahr 2023
Vorlage: 221/2022

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht 2023 zu Sanierungsgebiet Stadtmitte zur Kenntnis.

Vorgang:

24.02.2016	Vorlage 146 /2015 Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet „Stadtmitte“.
21.03.2018	Vorlage 042/2018 Sanierungsgebiet „Stadtmitte“-Sachstandsbericht
23.10.2019	Vorlage 157/2019 Sanierungsgebiet Stadtmitte, 1. Erweiterung Satzungsbeschluss Vorlage 157/2019/1 (Tischvorlage) Sanierungsgebiet Stadtmitte, 1. Erweiterung (modifiziert) - Satzungsbeschluss
30.09.2020	Vorlage 154/2020 Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
29.09.2021	Vorlage 153/2021 Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Sachstandsbericht und Aufstockungsantrag Programmjahr 2022 Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und
stimmt	dem Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2022 zu.

Begründung:

Neben zahlreichen privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Stadtmitte" verfolgt die Stadt derzeit die Umsetzung weiterer kommunaler Erschließungs- und Baumaßnahmen. Für die Realisierung weiterer kommunaler Erschließungsmaßnahmen haben die Planungen begonnen. Die Verwaltung legt dabei Wert auf die historische Gestaltung und die Betrachtung der Stadtmitte als Ganzes mit seinen 4 Quartieren. Mit Blick auf die Landesgartenschau wird auch die zeitliche Umsetzung kommunaler Projekte genau geprüft. Die beiden Sanierungsgebiete Rottweils „Stadtmitte“ (seit 2016) und „In der Au“ (seit 2020) sind mit dem Blick auf die Landesgartenschau in 2028 von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung und verknüpfen sich durch kommunale Maßnahmen mit dem Landesgartenschauareal.

Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraums

Das bislang bis zum 30. April 2024 bewilligte Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ befindet sich im siebten Jahr seiner Durchführung. In dieser Zeit lag der Schwerpunkt auf den privaten Erneuerungsmaßnahmen. Dem frühzeitig und mit dem Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2022 gestellte Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis 30. April 2026 wurde vom Regierungspräsidium noch nicht entsprochen. Ein erneuter Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis 30. April 2026 wird mit diesem Sachstandsbericht aus formellen und verfahrenstechnischen Gründen erneut gestellt. Mit einem erfolgreichen Antrag ist allerdings erst mit dem Sachstandsbericht/ Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2024 zu rechnen. Das Erfordernis für eine Verlängerung wird durch in der Durchführung befindliche kommunale Maßnahmen und ergänzende städtebaulichen Zielsetzungen im Sanierungsgebiet bekräftigt.

Stand der privaten Erneuerungsmaßnahmen und Wohnraumschaffung

Bei mehreren privaten Maßnahmen ist es in der Durchführung zu einem erhöhten Zeiterfordernis gekommen. Häufig waren Handwerker und insbesondere Baumaterialien nicht verfügbar. Für diese Erneuerungsmaßnahmen wurden aufgrund der angespannten Situation im Baugewerbe die Durchführungszeiträume auf Antragstellung hin verlängert.

In 2023 war eine allgemeine deutliche Preissteigerung im Baugewerbe zu verzeichnen. Dennoch konnten in 2022 elf neue Verträge über Erneuerungsvereinbarungen zu Gebäuden geschlossen werden. Damit wurden in diesem Jahr mehr Modernisierungsvereinbarungen als in den beiden vorangegangenen Jahren zusammengenommen geschlossen. Sechs weitere Verträge befinden sich in Vorbereitung, so dass es sich beim Sanierungsgebiet Stadtmitte um ein äußerst erfolgreiches Sanierungsgebiet handelt, das seinen Erfolgskurs fortsetzt.

Übersicht über Vertragsschließungen mit Privaten 2020 bis 2022:

	Erneuerungsmaßnahmen	Ordnungsmaßnahmen
2020	6	-
2021	3	1
01.01.2022 bis 01.10.2022	11	-

Die Bilanz der Wohnraumschaffung 2016 bis 2023:

	Im Zeitraum 2016 bis 2022	2023 und fortfolgend (Erneuerungsvereinbarung geschlossen)
Modernisierte Wohnungen	52	29
Neue Wohnungen durch Umnut-	3	15

zung		
Reaktivierte leerstehende Wohnungen	6	5
Neuwohnbebauungen	21	-

Übersicht zum Stand der privaten Erneuerungsmaßnahmen 2020 bis 2022:

Sachstandsbericht für das Programmjahr (PJ)	Vereinbarte private Erneuerungsmaßnahmen	Abgeschlossene private Erneuerungsmaßnahmen
PJ 2022 (Stand 2021)	50	28
PJ 2023 (Stand 2022)	59	31

Für die vertraglich vereinbarten privaten Erneuerungsmaßnahmen sind Zuschüsse in Höhe von 1.200.346,50 € bereits ausbezahlt worden. Weitere 2.159.569,- € sind im Haushalt vertraglich gebunden. Die positive Resonanz bei der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer spricht für eine Verlängerung des Bewilligungszeitraum mit Blickpunkt auf das Jahr 2026 und darüber hinaus.

Kommunale Maßnahmen

Bei den kommunalen Maßnahmen konnte in 2021 die Sanierung des Alten Kaufhauses am Friedrichsplatz abgeschlossen werden. Auch die ersten Erschließungsmaßnahmen Höllgasse / Hintere Höllgasse im Münsterviertel wurden mit Finanzhilfen der Städtebauförderung realisiert.

Für das Programmjahr 2023 wird die Vorbereitung von kommunalen Erschließungsmaßnahmen durch Planung, Wettbewerb und Ausschreibung vorgesehen für:

- Erneuerung Münsterviertel (Bruderschaftsgasse/ Oberamteigasse / Münstergasse)
- Erneuerung Friedrichsplatz
- Ausschreibung und Baubeginn Parkhaus Groß'sche Wiese
- Schaffung fußläufige Anbindung Parkhaus Groß'sche Wiese

Weitere laufende oder geplante kommunale Maßnahmen für 2023 sind

- Fortführung Machbarkeitsstudie für das Alte Spital / Sankt Anna zur Nutzbarkeit
- Ordnungsmaßnahme Alte Feuerwehrgaragen (Abbruch)

Finanzierungsrahmen

Für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ wurde im zurückliegenden Jahr ein Aufstockungsantrag gestellt. Mit dem positiv ausgefallenen Bescheid des Regierungspräsidiums wurde einer Erhöhung der Finanzhilfe um 1.000.000,00 € bewilligt. Dadurch erhöhte sich der für das Sanierungsgebiet zur Verfügung stehende Finanzrahmen um 1.666.667,00 €. Der bisher bewilligte Förderrahmen von 6.833.334,00 € erhöht sich in Folge auf 8.500.001,00 €.

Förderrahmen gesamt	8.500 Mio. €
Anteil Bund/Land 60 %	5.100 Mio. €
Anteil Stadt 40 %	3.400 Mio. €

Von der bewilligten Finanzhilfe für das Sanierungsgebiet in Höhe von 5.100.001,00 € wurden 1.728.787,00 € bereits an die Stadt ausgezahlt, so dass eine Finanzhilfe in Höhe von 3.371.214,00 € verbleibt. Mit einem größeren Mittelabfluss ist durch die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme Parkhaus Groß'sche Wiese zu rechnen. Im kommenden Jahr soll ein neuer Aufstockungsantrag gestellt werden.

Tag der Städtebauförderung 15. Mai 2022

Zum Tag der Städtebauförderung in diesem Jahr fanden Führungen für Bürgerinnen und Bürger sowie Interessierte zu sanierten und in Sanierung befindlichen Gebäuden im Sanierungsgebiet statt. An den Führungen nahmen über hundert Interessierte teil.

Der aktuelle Sachstand zum Sanierungsgebiet wird vom Sanierungsträger STEG in der Sitzung mit einer Präsentation vorgestellt.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

Personelle Auswirkungen:

Beratungsverlauf:

Frau Ullrich von die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart, stellt den Sachstandsbericht zum Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ vor.

Sie stellt Anhand der Präsentation die Modernisierungsmaßnahmen und den aktuellen Stand der Einzelmaßnahmen vor. Frau Ullrich erläutert, dass die Wohnraumbeschaffung in Rottweil sehr gut laufe. Sie verweist auf die Präsentation.

Stadträtin Reichenbach fragt an, ob die Eigentümer des Gebäudes des ehemaligen „Drogeriemarkt Müller“ beim Friedrichsplatz auch Fördermöglichkeiten für die Sanierung erhalten können.

Herr Schäfer, Abteilung Stadtplanung, erläutert, dass er mit der Eigentümerin in Kontakt sei und es sich unterm Strich monetär lohnen sollte.

Stadträtin Hugger fragt an, wie viele Ferienwohnungen es in Rottweil gebe und ob der Anteil akzeptabel sei.

Frau Ullrich teilte mit, dass es hierzu keine Berechnung gebe, da das Regierungspräsidium lediglich die Wohneinheiten zähle.

Stadträtin Hugger möchte wissen, ob es sinnvoll wäre, wenn bei der Sanierung des Münsterplatzes das Thema „energetische Maßnahmen“ aufgegriffen werde.

Bürgermeister Dr. Ruf und Herr Mager, Leiter des Fachbereichs 4, teilen mit, dass das Thema „Wärmeplanung“ vorangetrieben werde. In diesem Kernbereich sei dies schwierig, aber man schaue, was möglich ist.

Stadtrat Sucker lobt und bedankt sich für den informativen Sachstandsbericht. Er teilt mit, dass es ein hohes Potenzial in der Innenstadt gebe und durch die Sanierungsmaßnahmen ein Dominoeffekt entstehen würde, da weitere Objekte in der Nachbarschaft saniert werden. Er teilt auch mit, dass es wichtig sei, die Wärmeplanung voranzutreiben, aber es mit „Dämmung“ in der Innenstadt schwierig sei.

Stadtrat Hils fragt an, ob es auch Ausgleichzahlungen gebe.

Dies beantwortet Frau Ullrich mit nein.

Stadtrat Nowack erkundigt sich, ob das Hotel Johanniterbad Förderungen erhalten könne.

Frau Ullrich erläutert, dass hier Fördermittel fließen können, aber die Hotelzimmer nicht als Wohnraum gezählt werden.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.