

Abteilung 4.7 - Stadtgrün und Gewässer
Sachbearbeiter(in): Sonnenfroh, Micha
24.10.2023

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

15.11.2023

Statusbericht Freiflächengestaltung ehemalige Johanniterkommende (Kameralamtsgarten)**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt der Neugestaltung des Kameralamtsgarten und dem dargestellten Vorgehen zu.

Begründung:**1. Historie**

Die Gartenfläche der ehemaligen Johanniterkommende sind Teil der gemäß §2 DSchG BW geschützten Gesamtanlage. Bei der von Mauern abgeschlossenen Fläche handelt es sich um das Areal der noch vor Mitte des 13. Jahrhunderts niedergelassenen Johanniterkommende. Neben einem geschützten Hofraum mit Brunnen waren auch Gärten mit Gemüse, Obst und Kräutern für die Ernährungsversorgung der Ordensmitglieder angelegt. Das Kommendeareal war funktional untergegliedert in drei Gartentypen: Einen Obstgarten, einen Gemüsegarten, einen Blumengarten.

2. Lage im Johannserort

Der im Volksmund bezeichnete „Kameralamtsgarten“ als Teilfläche des Gesamtensembles der historischen Innenstadtanlagen liegt im Johannserort, in der südöstlichen Ecke der Kernstadt Rottweils. Eine Besonderheit ist die Aussichtslage nach Osten in Richtung Albtrauf über das Neckartal. Die Gesamtanlage gliedert sich in zwei Bereiche. Der untere Gartenteil ist heute schon im betriebs- und verkehrsreichen Stadtkern ein ruhiger und geschützter Rückzugsraum. Der Zugang des oberen, derzeit nicht genutzten Bereiches, erfolgt im Bereich des Hoteleingangs von der Johannsergasse durch ein Holztor, der Zugang zum unteren Gartenteil über die Zufahrt zum Lehrerseminar. Zwischen den Gartenteilen gibt es eine Treppenverbindung. Der obere Gartenteil, der zur Johannsergasse und Kameralamtsgasse durch eine hohe Mauer abgetrennt wird, öffnet sich nach Osten und wird im Süden durch den Erweiterungsbau des Hotel Johanniterbad gefasst.

3. Städtebauliche und gestalterische Ziele

Die Stadt Rottweil hat die nördliche Fläche vom Land erworben und den Pachtvertrag aufgelöst. Die in den letzten Jahren verwilderte und ungenutzte Grünfläche soll mit einer zurückhaltenden Gestaltung zu einem attraktiven Bürgergarten mit hoher Aufenthaltsqualität inmitten der Stadt entwickelt werden. Der Garten ist mit seinen Blickbeziehungen ein wichtiger Verknüpfungspunkt zum Kerngebiet der Landesgartenschau mit Stadtgraben und Neckartal.

4. Planung und Umsetzung

Für die ehemalige Johanniterkommende wurde ein denkmalpflegerisches Gutachten erstellt, das die historische Entwicklung des Gartens beschreibt. Die Umfassungsmauer wurde untersucht und ein detaillierter Zustandsbericht erstellt. Eine Georadaruntersuchung und die Grundstücksvermessung haben die Grundlagenermittlung ergänzt.

Im Januar fand ein Quartiersgespräch für den Johannserort statt. Ideen aus der Bürgerschaft wurden für eine Neugestaltung des ‚Kameralamtsgarten‘ gesammelt. Im Anschluss daran fand ergänzend im März eine Begehung gemeinsam mit Anwohnerinnen und Anwohnern statt. Aus diesen Ideen wurde zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro Sailer die Entwurfsplanung für die Umgestaltung erstellt und die denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt. Die Maßnahmen werden durch die Bodenarchäologie begleitet. Die Planung wurde im Johannserort ausgestellt und zuletzt im Quartiersrundgang im Oktober vor Ort erläutert.

Oberer Bereich:

Der obere Kameralamtsgarten erhält einen Rundweg entlang der Außenkanten mit wassergebundener Decke, der durch eine Stahlkante zur Gartenfläche abgegrenzt wird. Die mittige Gartenfläche wird als Wiesen- und Rasenfläche angelegt, die begehbar und bespielbar ist. Nach Osten und Süden fassen niedrige, lockere Pflanz- und Heckenstrukturen die Gartenfläche. Die in der Planung (Anlage) dargestellte Pergola wird nicht umgesetzt. Die Ausstattung beinhaltet vor allem Sitzgelegenheiten. Beleuchtung und Fahrradabstellmöglichkeiten sind in der Gartenanlage nicht vorgesehen. Ziel ist, im direkten Umfeld hier noch Abstellplätze anzubieten.

Die Maßnahmenumsetzung hat im Oktober 2023 mit der Freimachung des Gartengeländes begonnen. Bereiche der denkmalgeschützten Mauer werden im Rahmen der notwendigen Unterhaltung saniert. An der westlichen Beton-Mauer sind ebenfalls Reparaturarbeiten erforderlich. Bodenarbeiten, Wegebau und Vorbereitung der Pflanzbereiche sowie Baumpflanzungen können noch in 2023 erfolgen. Im kommenden Frühjahr ist die Fertigstellung mit Wiesenansaat, Staudenpflanzungen und Ausstattung mit Bänken, Abfallbehälter und Informationstafeln geplant.

Unterer Bereich:

Die Wiesen, die vorhandenen Rasenwege und die bestehenden Unterpflanzungen werden in diesem Bereich lediglich angepasst und nachgearbeitet. Dazu erfolgen in enger Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt von Vermögen und Bau, Baden-Württemberg noch

Baumnachpflanzungen. Die vorhandenen Bänke müssen erneuert bzw. ersetzt werden. Das Eingangsportal zum Kameralamt wird auf Kosten des Landes saniert. Es ist vorgesehen, einen großen Teil der vorstehenden Arbeiten im oberen und unteren Bereich durch den Betriebshof ausgeführt werden.

5. Zugang und Öffnung

Nach Fertigstellung erfolgt tagsüber eine Öffnung des oberen Kameralamtsgarten; Regelung angelehnt an Regelungen für Spielplätze. Der Zugang erfolgt über das bestehende Holztor, der barrierearme Zugang ist über den Zugangsweg entlang des Erweiterungsbau Hotel Johanniterbad möglich.

6. Kosten und Förderkulisse

Bei der Umgestaltung des oberen Kameralamtsgartens (städtische Flächen) können die Planungs- und Ausführungskosten im Sanierungsgebiet Stadtmitte (Städtebauförderung) abgerechnet werden und bekommen einen Zuschuss in Höhe von 60%.

Kostenübersicht:

1) Denkmalpflegerische Untersuchung, Honorare, Georadaruntersuchung, sonstige Nebenkosten	40.000 €
2) Mauersanierungen	25.000 €
3) Landschaftsbauarbeiten, Ausstattung	95.000 €
4) Gesamtkosten, brutto	160.000 €

Von diesen Gesamtkosten betreffen 142.000 € den oberen Kameralamtsgarten und 18.000 € den unteren Gartenteil. Demnach können 60% für den Anteil auf städtischer Fläche von 142.000 €, also 85.200 € als Fördermittel eingeplant werden.

Es wird derzeit noch geprüft, ob für den Anteil von 18.000€ im unteren Bereich (Eigentum Vermögen und Bau) über einen Grundbucheintrag ebenfalls Fördermittel möglich sind.

Die Kosten unter 1 wurden im laufenden und vergangenen Haushalt beglichen. Die Kosten unter 2 und 3 werden mit 20.000 € im Haushaltsjahr 2023 und mit 100.000 € im Haushaltsjahr 2024 verrechnet.

7. Pflege und Unterhalt

Bisher war der obere durch Mauern eingefasste ‚Kameralamtsgarten‘ nicht in der Pflege der Stadt Rottweil gelistet. Durch den Erwerb der Fläche und die Neugestaltung entstehen nun Folgekosten. Diese sind aufgrund der wenig aufwändigen Gestaltung überschaubar und können im Unterhaltungstitel entsprechend abgebildet werden. Die bestehende Pflegevereinbarung für den unteren Bereich mit dem Land Baden-Württemberg (Vermögen und Bau) wird in diesem Zuge angepasst und fortgeschrieben.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

laufende Unterhaltungspflege

Personelle Auswirkungen: keine

Zuständigkeit:

Zuständigkeit des beschließendes Ausschusses gemäß §4 Absatz 3 der Hauptsatzung und gemäß §7 Absatz 1.2

Anlagen: Entwurf Kameralamtsgarten