

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Liebrich, Olga
26.10.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (nicht öffentlich)	06.12.2023
Gemeinderat (öffentlich)	13.12.2023

Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Oberamteigasse 10, Oberes Soolbad

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Erneuerungsmaßnahme am Gebäude Oberamteigasse 10 abweichend von den beschlossenen Förderquoten für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ erhöht zu bezuschussen. Der Kostenerstattungsbetrag wird gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2019) im zulässigen Umfang von 50 % der förderfähigen Baukosten gewährt.
2. Zusätzlich zur Förderung über das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ wird ein Baukostenzuschuss mit einer Einmalzahlung in Höhe von 204.000 € gewährt.
3. Zusätzlich zur Förderung über das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ wird ein Zuschuss an den Inventarkosten mit einer Einmalzahlung in Höhe von 50.000 € gewährt.
4. Die Gesamtförderung als städtischer Anteil aus Ziffer 1-3 wird auf 416.600 € begrenzt. Die Stadt Rottweil beteiligt sich nach Abschluss der Sanierung mit einem jährlichen Mietanteil in Höhe von 5.712 €. Die Raumnutzung wird noch geklärt und in einem Mietvertrag festgehalten.

Begründung:

Anlass

Das im Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ belegene Gebäude Oberamteigasse 10, ehemaliges Oberes Soolbad befindet sich seit November 2021 im Eigentum der BI DENK-MAL Rottweil e.V. Zuvor stand das stadtbildprägende und nach § 2 DSchG geschützte Gebäude Jahre lang leer. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes mit Zuführung einer neuen und gemeinnützigen Nutzung wird daher von der Stadt Rottweil sehr befürwortet.

Das Nutzungskonzept der BI DENK-MAL Rottweil e.V. sieht vor das Gebäude so umzubauen, dass es von unterschiedlichen Interessengruppen unter anderem als sozialer Treffpunkt/Quartiersmittelpunkt genutzt werden kann und dadurch eine Stärkung des

Ehrenamts sowie der kommunalpolitischen Teilhabe entsteht (siehe Anlage 1 zu Vorlage Nr. 123/2023).

Baurechtliche und Denkmalschutzrechtliche Anforderungen

Seit Planungsbeginn des Projektes besteht ein frühzeitiger Austausch mit der Baurechts- und der Unteren bzw. Oberen Denkmalschutzbehörde.

Denkmalschutzanforderungen:

- Die geplante Raumstruktur wird befürwortet, sodass so viel wie möglich von der gegebenen Raumstruktur erhalten bleibt.
- Die geplante Aufzuganlage darf die Dachhaut nicht durchstoßen (keine zusätzlichen Dachaufbauten).
- Zur Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes wird eine Innendämmung befürwortet (bauphysikalische Abstimmung hierfür notwendig; Innenausstattung berücksichtigen).
- Die energetische Ertüchtigung der Bestandsfenster wird befürwortet.

Baurechtliche Anforderungen:

- Es handelt sich um keine Versammlungsstätte nach der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO).
- Barrierefreiheit ist baurechtlich nicht gefordert, es wird allerdings eine barrierearme Bauausführung befürwortet (Zugang zum Gebäude im UG und EG, Aufzug, WC-Anlage 1. OG).
- Brandschutz muss innerhalb der Genehmigungsplanung geprüft und nachgewiesen werden.

Förderung und finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten

Aufgrund der Besonderheit dieses Projekts mit einer vielfältigen Nutzungsvariabilität, die in einem hohen Maße sowohl in der Nutzung als auch in der Erhaltung des historischen Gebäudes einen Mehrwert für die Allgemeinheit abbildet, sieht die Stadt Rottweil die Möglichkeit, das Projekt in besonderer Weise auch finanziell zu unterstützen. Bei der Nutzungsvariabilität ist zu beachten, dass eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Gastronomische Nutzungen, ebenso wie das Betreiben von Besenwirtschaften, unterliegen wie üblich, den Vorgaben des Ordnungsamtes. Es ergibt sich aus den nachstehenden vier Punkten ein städtischer Anteil in Summe von maximal 416.600 €. Dies entspricht bei Gesamtkosten von 1.657.500€ einem städtischen Anteil von ca. 25%.

1. Sanierungsgebiet „Stadtmitte“

Für das Projekt wird abweichend von den beschlossenen Förderquoten für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ eine erhöhte Förderung ermöglicht. Gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2019) kann der Kostenerstattungsbetrag bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden. Somit wird bei dieser Baumaßnahme die Maximalförderung von 50 % der berücksichtigungsfähigen Kosten angestrebt.

Auf Basis der Kostenschätzung (Anlage 3 zu Vorlage Nr. 123/2023) sind förderfähige Kosten von 1.353.000 € (Kaufpreis KG 100 mit 5.000 € und Ausstattung KG 600 mit 300.000 € sind nicht förderfähig) zu erwarten. Der maximale Kostenerstattungsbetrag (StBauFR 2019 mit Max.-förderung 50%) beläuft sich voraussichtlich auf 676.500 € (davon 60% Bund/Land und 40%

Stadt). Sollten jedoch Fördermittel aus anderen Fördertöpfen in Anspruch genommen werden, werden die Baukosten dafür von den Gesamtbaukosten abgezogen. Dadurch reduziert sich auch die Bemessungsgrundlage für den Kostenerstattungsbetrag. Dies ist gemäß der Kostenzusammenstellung der BI DENK-MAL Rottweil e.V. (Anlage 4 zu Vorlage 213/2023) der Fall. Es werden Zuschüsse aus der Denkmalpflege für Baukosten in Höhe von 540.000 € angenommen. Die Bemessungsgrundlage für den Kostenerstattungsbetrag reduziert sich nach Abzug der angenommenen Denkmalpflegeinvestitionen von 1.353.000€ auf 813.000 € förderfähige Kosten. Der Kostenerstattungsbetrag (50%) gemäß der StBauFR läge hier dann bei 406.500 €, wovon 40% die Stadt (162.600 €) und 60% Bund und Land (243.900 €) tragen.

2. Baukostenzuschuss

Es erfolgt ein Baukostenzuschuss in Höhe von 204.000 €.

3. Zuschuss für das Inventar

Es erfolgt ein Ausstattungszuschuss in Höhe von 50.000 €.

4. Kostenbeteiligung Miete

Die Stadt wird sich mit einem Mietanteil in Höhe von jährlich 5.712 € an den laufenden Betriebskosten beteiligen. Die Nutzung und Mitsprache bei der Nutzung der entsprechenden Räume gilt es zu klären und in einem separaten Mietvertrag festzuhalten. Ein über diesen Mietanteil hinausgehender Bedarf besteht aus städtischer Sicht nicht.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:

Ja

Nein

Folgekosten:

Ja

Personelle Auswirkungen:

keine

Zuständigkeit:

Gemäß Beschluss zu Vorlage Nr. 146/2015 Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ vom 24.02.2016 sind Abweichungen von den beschlossenen Förderquoten im Einzelfall mit Zustimmung des Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschusses zulässig. Der Gemeinderat ist gemäß § 4 Abs. 4 Hauptsatzung für den Beschluss von außerplanmäßigen Aufwendungen zuständig.

Anlagen:

Anlage 1 Oberes Soolbad Nutzungskonzept

Anlage 2 Planmappe gesamt

Anlage 3 Kostenschätzung Oberes Soolbad