



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/201

08.07.2019

Federführend: Stadtplanungsamt
Alexander Braun

Beteiligt: Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

**Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich
"Heberlesgraben" und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Heberlesgraben"
(Sanierungssatzung)**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	23.07.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

Einleitungsbeschluss am 22.01.2019 für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB für den Bereich „Heberlesgraben“.

Beschlussantrag:

1. Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen, den Inhalten wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat
 - stimmt der Gebietsabgrenzung für das Sanierungsgebiet „Heberlesgraben“ zu,
 - beschließt die Fördersätze für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
 - beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Heberlesgraben“ gemäß § 142 Absatz 3 BauGB. Die Frist für das Sanierungsverfahren wird bis 30.04.2031 angesetzt.

Anlagen:

1. Plansatz mit 9 Plänen Bereich Heberlesgraben
2. Eigenfinanzierungserklärung
3. Entwurf VU-Bericht Heberlesgraben (Broschüre)

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: Siehe unter Punkt 1.6 (Kosten- und Finanzierungsübersicht)

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung ☐ ja ☐ nein		Bereits verfügt über	EUR
		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Grobanalyse „Heberlesgraben“ des Jahres 2017 und die damit verbundene Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm gaben Anlass für eine intensive Erörterung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Rottenburg am Neckar. Mit dem Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 15.06.2018 wurde die Stadt Rottenburg am Neckar mit dem Gebiet „Heberlesgraben“ in das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen. Die finanzielle Zuwendung beträgt 1.500.000 €, womit unter Berücksichtigung des städtischen Komplementäranteils von 1.000.000 € ein Förderrahmen von 2.500.000 € für die Bezuschussung von Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet zur Verfügung stehen.

Gemäß § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Dies umfasst insbesondere die Einbeziehung der unmittelbar Betroffenen im Gebiet. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme durchführbar?

1.1 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 142 BauGB)

Das Untersuchungsgebiet umfasst den südöstlichen Teil der Rottenburger Altstadt. Im Westen ist es durch die Bahnhofsstraße, im Süden durch die Straßen „Unterwässer“ und „Im alten Mühlgraben“, im Osten durch die Sprollstraße und im Norden durch die Reiserstraße begrenzt. Das Gebiet beinhaltet die Verbindungsachse Stadtlanggasse und Gartenstraße, sowie einen Teil der ehemaligen Stadtbefestigung mit Stadtgraben. Enge Gassen und historische Bebauung prägen das Untersuchungsgebiet. Die Anordnung der Gebäude ist fest in der gewachsenen Altstadtstruktur verankert. (Anlage im Plansatz: Abgrenzungsplan).

1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind (Anlage im Plansatz: Städtebauliche Missstände). Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

1.2.1 Strukturelle Missstände

- Vereinzelte, teilleerstehende, leerstehende bzw. mindergenutzte Gebäude.
- Durch enge Bebauung bedingte eingeeengte Lagen, besonders in Hofbereichen.

1.2.2 Funktionale Missstände

- Unausgeprägte, eingeeengte Gehwege in der Gartenstraße und entlang der Stadtlanggasse.

- Überdimensionierte Fahrbahn in der Gartenstraße und Stadtlanggasse.
- Mangelhafte Gestaltung der öffentlichen Grünbereiche im Bereich des Stadtgrabens sowie fehlender barrierefreier Zugang.
- Wildes bzw. ungeordnetes Parken, unter anderem in der Stadtlanggasse.

1.2.3 Räumliche Missstände und Ortsbild

- Zahlreiche Mängel in Fassadenbereichen.
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich bzw. im öffentlichen Raum, besonders entlang der Stadtlanggasse und Gartenstraße.
- Gestaltungsdefizite in privaten Hofbereichen, besonders im Bereich Amannhof.
- Unangepasste Baukörper, meist in Form von Garagen.

1.2.4 Bauliche Missstände

- Im Untersuchungsgebiet weisen ca. 63 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf.
- Es sind leer stehende oder mindergenutzte Haupt- und Nebengebäude in geringer Anzahl vorhanden. Der Leerstand geht in den meisten Fällen auch mit Mängeln in der Bausubstanz einher.
- Zahlreiche Wohnungen mit grundrisstypologischen Mängeln, die eine nutzerbedarfs-gerechte Wohnraumversorgung erschweren (z.B. kaum barrierefreies/barrierearmes Wohnungsangebot).
- Viele Wohnungen haben keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen in geringem Ausmaß vorhanden ist.

1.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 25. März 2019 wurden die betroffenen Personen im Gebiet und die Bürgerschaft deshalb auf einem Beteiligtenabend über die genauen Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen informiert. Es kamen rund 50 Bürgerinnen und Bürger zu der Veranstaltung. Im Vordergrund standen einerseits Anregungen aus der Bürgerschaft zu den anstehenden Entwicklungsaufgaben. Andererseits wurde auch über spezielle Sanierungsthemen aufgeklärt wie die notwendigen Rechtsgrundlagen nach dem Baugesetzbuch (genehmigungspflichtige Vorhaben, Vorkaufsrecht der Stadt, eventuelle Ausgleichsbetragspflicht), die Vorgehensweise bei der Bürgerbeteiligung und Fördermöglichkeiten.

Die Betroffenen wurden darüber hinaus über Fragebögen zu den Gebäuden, Wohnungen und Bewohner befragt. Mit einer Rücklaufquote von 29,4 % der 98 Hauptgebäude mit Wohnnutzung im Gebiet, gingen 30 Antworten ein, so dass hieraus kaum belastbare Rückschlüsse für die Gesamtheit des untersuchten Bereichs möglich sind. Die Antwortenden äußerten sich jedoch grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung. Lediglich einer der Gebäudeeigentümer stufte die Sanierungsmaßnahme als nicht notwendig ein.

Auf die Frage nach der generellen Modernisierungsbereitschaft im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung geben 8 der antwortenden Eigentümer an, in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen umsetzen zu wollen sein. Weitere 4 denken an einen Verkauf, ein weiterer Eigentümer an einen Abbruch mit anschließender Neubebauung. Bezüglich der Wohnverhältnisse in

den einzelnen Wohneinheiten geben 60,9 % der antwortenden Bewohnerinnen und Bewohner an, dass eine Verbesserung gewünscht wird.

Viele Eigentümer und Anwohner nahmen im Rahmen der Befragung die Möglichkeit wahr, zu verschiedenen Themen rund um die künftige Sanierung Stellung zu nehmen. Aus den freien Antworten der Bürgerinnen u. Bürger haben sich mehrere Themenbereiche herauskristallisiert.

Das Thema Parken und Verkehr ist für viele Eigentümer und Anwohner ein zentrales Thema. Der Mangel an Parkraum für Anwohner und Kunden der ansässigen Betriebe steht bei den freien Antworten im Fokus der Kritik. Von den Bürgerinnen und Bürgern wird die gesamte Verkehrssituation stark kritisiert. Die Kommentare der Beteiligten zeigen, dass bessere Parkierungsmöglichkeiten, attraktive und sichere Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, sowie verkehrsberuhigte Bereiche, in der Innenstadt gewünscht sind.

Ein weiteres zentrales Thema ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, vor allem die des Stadtgrabens. Generell sollte auf die Beseitigung bzw. Vermeidung verschmutzter Bereiche geachtet werden. Die Bewohner wünschen sich die Sanierung der Spielplätze und eine Steigerung der Attraktivität der zugänglichen Grünflächen.

Die zum Ausdruck gebrachte Absicht zu Umbau und Modernisierung von Gebäuden oder anderen Maßnahmen, sowie die Erkenntnis des Sanierungserfordernisses, können als Signale einer latent vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft interpretiert werden.

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 19.03.2019 um ihre schriftliche Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen in Rottenburg am Neckar im Bereich der „Heberlesgraben“ gebeten. Insgesamt wurden 45 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 15 geantwortet. Bedenken wurden keine geäußert.

Soweit im Rahmen der Stellungnahmen Anregungen für das Sanierungskonzept gegeben wurden, wurden diese geprüft und – soweit erforderlich – in das Sanierungskonzept eingearbeitet. Die vom Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilten Bau- u. Kunstdenkmale sowie die erhaltenswerten Gebäude wurden dementsprechend in den Plänen berücksichtigt. Darüber hinaus empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege, der Stadt Rottenburg am Neckar eine denkmalpflegerische Ortsanalyse u. a. zur Kartierung der erhaltenswerten Bausubstanz in Auftrag zu geben.

1.5 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Langfristig kann durch Neuordnung, Innenentwicklung und Umnutzung eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand erfolgen und eine Stärkung der innerörtlichen Struktur herbeigeführt werden. Es gilt den Stadtkernbereich attraktiv und lebendig für die dort lebenden Menschen und Besucher zu gestalten.

Der Rahmenplan mit den städtebaulichen Entwicklungszielen, sowie das Neuordnungskonzept in textlicher und zeichnerischer Form (Anlage im Plansatz: Neuordnungskonzept) geben für den Bereich Heberlesgraben einen Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen. Folgende Ziele sollen verfolgt werden:

1.5.1 Allgemeine Sanierungsziele

Ziele der städtebaulichen Erneuerung

- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes.
- Sicherung historisch und denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz.
- Aktivierung von Leerständen und mindergenutzten Gebäuden für eine Wohn- und Gewerbenutzung.
- gestalterische und funktionale Aufwertung von öffentlichen Erschließungsbereichen.
- Ausbau der öffentlichen und sozialen Infrastruktur.
- Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen.
- Verbesserung des Mikroklimas durch zusätzliche Begrünung und Entsiegelung.

Verbesserung der Wohnverhältnisse

- Erhöhung der Wohnqualität und zeitgemäße Anpassung der Wohnangebots.
- Bauliche Modernisierung und energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes.
- Gestaltung des Ortsbildes im Zuge von Gebäudemodernisierungen.
- Anpassung der Wohnverhältnisse an demografischen Wandel (altersgerechter Umbau).
- Ortsverträglicher Ausbau des Wohnraumangebots durch Flächenentwicklung für den Wohnungsbau, Umnutzung von Gebäuden, insbesondere Neben-/ Wirtschaftsgebäude, und Erweiterung von Bestandsgebäuden (z.B. Dachausbau, Aufstockung, Anbauten).

Ausbau des Mobilitätsangebots

- Sichere Gestaltung von Wegstrecken und Straßenräume im Stadtkern für alle Nutzer.
- Verbesserung der Parkplatzsituation.
- Erleichterung der Orientierung und Verdeutlichung der Wegführung.
- Verbesserung der Infrastruktur für Fahrräder (Lade- und Abstellmöglichkeiten).

1.5.2 Entwicklungsschwerpunkte

Im Neuordnungskonzept sind Entwicklungsschwerpunkte dargestellt, in denen verschiedene Einzelmaßnahmen gebündelt werden können, die räumlich, inhaltlich oder zeitlich zusammenhängen. Die Sanierungsbemühungen sollten sich deshalb darauf konzentrieren diese Bereiche einheitlich zu entwickeln.

- **Entwicklungsschwerpunkt „Volkshochschule / Reiserstraße“**
 - Umbau inkl. umfassender Modernisierung der Volkshochschule.
 - Neubau Kindertagesstätte und Musikschule.
 - Aufwertung der Reiserstraße.
- **Entwicklungsschwerpunkt „Stadtlanggasse“**
 - Gestalterische Aufwertung / Anpassung des Straßenraums an angrenzende Innenstadtbereiche (Marktplatz / Marktstraße / Metzelpplatz / Bahnhofstraße).
 - Aufwertung der Einzelhandelslagen.
 - Fußgängerfreundliche Neugestaltung des Straßenraums.
- **Entwicklungsschwerpunkt „Gartenstraße“**
 - Gestalterische Aufwertung / Anpassung des Straßenraums.

- Bessere Verknüpfung der Innenstadt / des Stadtgrabens mit dem angrenzenden Schänzle-Park.
- Fußgängerfreundliche Neugestaltung des Straßenraums.
- **Entwicklungsschwerpunkt „Bei der Eich / Sulzauer Hof“**
 - Sanierung/Abbruch vorhandener Bausubstanz
 - Maßvolle Neubebauung unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Altstadtsatzung
 - Dienstleistungs- bzw. einzelhandelsfreundliche Gestaltung der Erdgeschosszonen
 - Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes und damit der Aufenthaltsqualität
- **Entwicklungsschwerpunkt „Auftakt Stadtgraben“**
 - Aufwertung des öffentlichen Grünbereichs zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
 - Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Stadtgraben.
 - Inszenierung der historischen Stadtstruktur.

Die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen können dem Maßnahmenkonzept entnommen werden und sind im ausführlichen Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen näher beschrieben (Anlage im Plansatz: Maßnahmenkonzept). Der damit verbundene Kostenaufwand für die Stadt findet in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Niederschlag. Während der Sanierungsdurchführung sind das Neuordnungskonzept, das Maßnahmenkonzept und die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortzuschreiben und ggf. auf neue Planungsabsichten der Stadt anzupassen.

1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- u. Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Heberlesgraben“ ist im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Zukunft Stadtgrün“ ein Gesamtförderrahmen von 2.500.000 € bewilligt worden. Davon tragen Bund und Land 1.500.000 € (60 %) sowie die Stadt Rottenburg am Neckar einen Eigenanteil von 1.000.000 € (40 %).

Für das Untersuchungsgebiet wurden hingegen sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 11.500.000 € ermittelt. Die Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen. Aufgrund dessen müssen für den Beschluss und die Rechtskraft der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Stadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Eine Reduzierung der geplanten Maßnahmen bzw. eine Priorisierung einzelner Vorhaben ist nicht zu empfehlen, da dies die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept in Frage stellen würde. Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Reduzierung der Förderung

privater Maßnahmen durch Begrenzung der maximalen Förderhöhe berücksichtigt. Somit kann im Sinne einer Anreizförderung ein wirtschaftlicher Umgang mit den verfügbaren Finanzmitteln erreicht werden.

Die Stadt muss die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten selbst finanzieren. Der Gemeinderat muss dazu eine Eigenfinanzerklärung (vgl. Anlage) dahingehend abgeben, dass die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleistet wird. Dadurch werden einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sichergestellt. In zukünftigen Aufstockungsanträgen können für Mehrbedarf weitere Finanzhilfen beantragt werden, welchen in der Vergangenheit bei anderen Sanierungsverfahren stattgegeben wurden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Rottenburg am Neckar „Heberlesgraben“

	Gesamtkosten	sanierungsbedingte Kosten
I. Vorbereitende Untersuchungen	12 T€	12 T€
II. Weitere Vorbereitung	220 T€	220 T€
III. Grunderwerb	300 T€	300 T€
IV. Ordnungsmaßnahmen	3.377 T€	2.515 T€
a) Grundstückfreilegungen	360 T€	
b) Öffentliche Erschließung	3.017 T€	
V. Baumaßnahmen	14.450 T€	8.335 T€
a) Private Modernisierungsmaßnahmen	1.000 T€	
b) Öffentliche Maßnahmen	13.450 T€	
VI. Sonstiges	65 T€	65 T€
VII. Vergütung / Honorare	150 T€	150 T€
Summe I bis VII	18.577 T€	11.600 T€
VIII. Einnahmen	100 T€	100 T€
Gesamt	18.477 T€	11.500 T€

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Absatz 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht in weiten Teilen dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

Wesentliche Absicht der Abgrenzung mit der zugehörigen Konzeption ist es, den identitätsstiftenden Stadtkernbereich von Rottenburg am Neckar so zu bestimmen, dass eine zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahme mit den vorhandenen Finanzmitteln gewährleistet ist und ein erkennbarer Zusammenhang zwischen den Einzelmaßnahmen möglich wird. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan der STEG entnommen werden.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

2.3 Verfahrensart (§ 142 Absatz 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- Das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 – 156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 – 156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der

Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Übersteigt jedoch der zu erwartende Verwaltungsaufwand zur Erhebung aller Ausgleichsbeträge nachweislich die zu erwartenden Einnahmen, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Gemeinderatsbeschluss abgesehen werden (Bagatellregelung).

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert). Ziel dieser Regelung ist es, einerseits einen spekulativen Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet einzudämmen, insbesondere wenn die Stadt selbst Grunderwerbe anstrebt, und andererseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen.

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Stadt, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende hierfür relevante Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

Ordnungsmaßnahmen

- Gestaltung von Erschließungsanlagen.
- Verbesserung des Parkierungsangebots im Bestand.
- Punktuelle Gebäudeabbrüche und maßstabsgerechte Ersatzneubauten.

Baumaßnahmen

- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden.
- Schaffung neuen Wohnraums durch Neubebauung, Erweiterung oder Umnutzung.
- Ausbau der öffentlichen Einrichtungen.

Vorrangiges Ziel der Stadtsanierung soll eine behutsame Entwicklung des Altstadtquartiers sein, so dass der Bestandserhalt im Vordergrund steht. Durchgreifende Neuordnungen von Grundstücken oder umfangreiche Grundwerbe durch die Stadt sind nicht vorgesehen. Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen ist deshalb nicht zu erwarten, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine wesentliche Erhöhung von Grundstückswerten bewirken werden. Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB (§§152 – 156a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen nicht angezeigt. Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu beschließen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden. Es wird empfohlen die Anwendung des § 144 BauGB zu beschließen.

2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB) gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Stadt,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Zu den Baumaßnahmen (§148 BauGB) gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

2.5 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Absatz 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist um vier Jahre über den derzeitigen Bewilligungszeitraum (bis 30.04.2027) hinaus bis zum 30.04.2031 anzusetzen.

3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Stadt frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet im Einzelfall nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

3.1 Voraussetzungen und Mindestbaustandard

- Die Städtebauförderpraxis gibt vor, dass ein Gebäude nach Durchführung einer Erneuerungsmaßnahme eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben.
- Bei größeren Modernisierungsvorhaben ist durch den Eigentümer ein Architekt mit hinzuzuziehen.
- Der Eigentümer hat der Stadt gegenüber die Finanzierung eines Vorhabens nachzuweisen, z.B. durch eine Finanzierungsbestätigung einer Bank. Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
- Die Einhaltung der Altstadtsatzung ist bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu beachten.

- Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarung sollte darauf geachtet werden, dass folgende Mindestbaustandards eingehalten werden:
 - Bauliche Mängel im Bereich des Dachs u. Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
 - Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand einschließlich der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden.
 - Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
 - Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss aufweisen.
 - In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
 - Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.
 - Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

3.2 Fördersätze für private Erneuerungsmaßnahmen

Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Private Erneuerungsmaßnahmen einschließlich Umnutzungen können mit einem pauschalen Fördersatz gefördert werden. Nach den Städtebauförderungsrichtlinien kann dieser Zuschuss bei Gebäuden maximal 35% betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15% erfolgen.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

Um in der Stadt Rottenburg am Neckar einheitliche Fördersätze beizubehalten, wird empfohlen, wie in den vorherigen (abgerechneten) und den laufenden Sanierungsmaßnahmen den gleichen Fördersatz von 35 % fest zu setzen. Darüber hinaus soll eine Obergrenze von 100.000 € Förderung gelten. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann die Förderquote um bis zu 15 % erhöht werden.

3.3 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Absatz 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme (wie Gebäudeabbruch) muss den Sanierungszielen entsprechen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ für untergehende Bausubstanzen beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Nach den StBauFR können bis zu 100% der entstandenen Kosten erstattet werden.

Die Verwaltung empfiehlt Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten für Gebäude bis zu 100 % zu erstatten. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Förderrahmens und der Größenordnung der anstehenden Erneuerungsmaßnahmen sollten Gebäuderestwerte nicht entschädigt werden. Im Einzelfall kann die Förderung per Gemeinderatsbeschluss auf einen niedrigeren Maximalbetrag begrenzt werden.

3.4 Fördersätze und Mindestbaustandards

Private Erneuerungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen werden gemäß nachstehender Tabelle gefördert:

	Fördersätze StBauFR 2007	
	max. zulässig	Beschlussvorschlag
Private Baumaßnahme	35 %	35 % bis max. 100.000 €
Denkmalzuschlag nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %	+ 15 % insgesamt max. 100.000 €
Private Ordnungsmaßnahme	100 %	100 %
Entschädigung Substanzverlust	100 %	keine

Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie. Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben.

3.5 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung)

Aufgrund von § 142 Absatz 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung wird folgende Satzung beschlossen:

S A T Z U N G

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heberlesgraben“ in Rottenburg am Neckar

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 3,83 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Heberlesgraben“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 25.06.2019 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Rottenburg am Neckar, Marktplatz 18, Bürozugang über die Obere Gasse 29, Raum D 428, 72108 Rottenburg am Neckar bei der Sanierungsstelle von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Absatz. 2 Satz 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich

Anlage: Lageplan der STEG vom 25.06.2019