



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2013/244

10.10.2013

Federführend: Stadtplanungsamt
Angelika Garthe

Beteiligt: Stadtkämmerei

Tagesordnungspunkt:

Städtebauförderung 2014 für den Bereich Bahnhof mit östlicher Königstraße

Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.10.2013	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

23.07.2013 GR Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

Beschlussantrag:

Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen des Bereiches am Bahnhof und entlang der östlichen Königstraße.

Der Gemeinderat stimmt der Antragstellung in ein Städtebauförderprogramm 2014 für den Abgrenzungsbereich „Bahnhof mit Ergänzungsbereich östliche Königstraße“ zu.

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan
2. Abgrenzungsplan – Teilgebiet 1
3. Abgrenzungsplan – Teilgebiet 2
4. Neuordnungskonzept / Städtebauliche Ziele
5. Maßnahmenplan

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiter/in

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
2014 - 2017	2.6150.9400.003-0001	5.256.400 EUR EUR EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Planansatz entspricht der mittelfristigen Finanzplanung der Jahre 2014 – 2017.

Begründung:

I. Sachstand

Der Bahnhofsbereich ist eines der wichtigsten Eingangstore zur Rottenburger Innenstadt. Das unmittelbare Umfeld, vor allem entlang der Bahnlinie, wird derzeit dem Anspruch an eine ansprechende Außenwirkung nicht gerecht. Es ist geprägt durch nicht geordnete Bereiche, unattraktive Außenräume, fehlende Wegebeziehungen und z.T. mangelhafte Bausubstanz. Hier besteht städtebaulicher Handlungsbedarf hinsichtlich einer Aufwertung des öffentlichen Raumes und einer Ertüchtigung der Gebäude- und Nutzungsstruktur.

Der Bereich „östliche Königstraße“ soll aus der laufenden Sanierungsmaßnahme „Eugen-Bolz-Platz“ in ein neues Sanierungsgebiet überführt werden, da hier noch nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden konnten (Neubau der Stadtbibliothek, Neugestaltung des Straßenraums (Königstraße) zwischen Dom und Eugen-Bolz-Platz).

Aus den angeführten Gründen wurden die für eine Sanierung erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart beauftragt. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 7,23 ha und ist im Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 09.09.2013 abgegrenzt (vgl. Anlagen 1 - 3).

Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet ist in zwei Bereiche geteilt. Es wird der Bereich zwischen Bahnhof und Schlachthof sowie der östliche Teil der Königstraße untersucht.

Das Gebiet um den Bahnhof erstreckt sich entlang der Gleisanlagen. Im Süden wird es abschließend durch den Parkplatz Ladestraße abgegrenzt, wobei die Klausse mit zum Untersuchungsgebiet zählt. Westlich schließt das Gebiet mit dem Bahnübergang Weilerstraße – Poststraße ab. Nördlich der Gleise verläuft das Untersuchungsgebiet entlang der Poststraße, bezieht aber sowohl die Hausnummern 11 und 11/1 als auch die Bahnhofstraße bis zur Kreuzung Tübinger Straße mit ein. Die Poststraße entlang gehört, neben dem ehemaligen Güterbahnhofareal auch die Tankstelle und das Schlachthofareal mit in das Untersuchungsgebiet. Abschließend verläuft die östliche Grenze hinter den Gebäuden „Ziegelhütte 12 und 14“ bis hinunter zu den Bahngleisen.

Das Untersuchungsgebiet im östlichen Bereich der Königstraße liegt im Geltungsbereich des zum 31.12.2013 auslaufenden Sanierungsverfahrens „Eugen-Bolz-Platz“. Ab dem Rathaus gehört die marktplatzseitige Bebauung in Richtung Eugen-Bolz-Platz zum Untersuchungsrahmen. Auch der östlich des Doms gelegene Bereich des Marktplatzes ist aufgenommen. Im weiteren Verlauf erstreckt sich das Untersuchungsgebiet entlang der Königstraße bis hinauf zum Eugen-Bolz-Platz. Nordwestlich werden neben dem „Waldhorngänge“ die Hausnummern 22 und 24 der „Oberen Gasse“ mit einbezogen, wie auch das Rathaus und die angrenzende Freifläche zur Oberen Gasse hin.

Verfahrensdaten

23.07.2013 Gemeinderatsbeschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
02.08.2013 Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses im Mitteilungsblatt
02.08.2013 Anschreiben der öffentlichen Aufgabenträger mit Bitte um Stellungnahme

26.08.2013 Einladung der Beteiligten im betroffenen Gebiet zu einer Informationsveranstaltung

05.09.2013 Informationsveranstaltung/Beteiligtenversammlung im Rathaus

12.09.2013 Erörterungstermin mit Vertretern des zuständigen Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen und des Regierungspräsidiums Tübingen.

31.10.2013 Antragsfrist für die Programmaufnahme in 2014 beim Regierungspräsidium.

März 2014 Bekanntgabe des Ministeriums für Wirtschaft u. Finanzen über die Mittelzuteilung.

Die Ausarbeitung der Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen und die Zusammenfassung in einem Bericht sind derzeit im Gange.

II. Erste Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Nach dem Baugesetzbuch liegen „städtebauliche Mängel und Missstände vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“. Nach diesen Kriterien wurde die vorhandene Bebauung im Untersuchungsgebiet analysiert. Die städtebauliche Situation wurde parallel dazu mit den künftigen Sanierungsbeteiligten erörtert, sodass sich sowohl fachlich objektivierbare Aussagen über Bausubstanz und Funktion des Gebietes, wie auch Vorstellungen der Bürger über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen.

Städtebauliche Analyse

Im geplanten Untersuchungsgebiet sind deutliche Anzeichen städtebaulicher Missstände zu erkennen. In mehreren Ortsbegehungen wurde der vorgefundene städtebauliche Zustand erfasst und bewertet. Allgemein handelt es sich um folgende Aspekte:

- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum (Bahnhofsbereich, östl. Königstraße)
- Einzelne Leerstände in zentraler Lage
- Einzelne erhebliche Mängel in der Bausubstanz (z.B. Gebäude im Bereich Marktplatz 2–18, ehemaliges Bahnhofshotel und Bermuda, Schlachthof)
- Gestaltungsmängel an Gebäudefassaden
- Mangelhafter energetischer Gesamtzustand von Gebäuden
- Fehlende Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Bahnhofs.

Beteiligte im Untersuchungsgebiet

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 05.09.2013 wurden deshalb die betroffenen Personen auf einer Veranstaltung über die künftige Sanierungsmaßnahme sowie über die anstehenden Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Im Rahmen der gut besuchten Beteiligtenversammlung konnten auch allgemeine Fragen der 25 Beteiligten zu den Sanierungsabsichten erörtert werden. Alle Eigentümer im Gebiet erhielten Fragebögen, in

denen nach Angaben zu den Gebäuden, Wohnungen und Betrieben gefragt wurden. Der Rücklauf der Fragebögen ist hingegen sehr zurückhaltend, so dass hier leider keine belastbare Datenbasis zur Verfügung steht. Die private Mitwirkungsbereitschaft spielt allerdings für die Umsetzung der wesentlichen Sanierungsziele eine eher untergeordnete Rolle, da hiervon in erster Linie öffentliche Maßnahmen betroffen sind.

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Mit Schreiben vom 02.08.2013 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahmen gebeten. Es gingen fachspezifische Anregungen ein, die bei der Planung und Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung finden. Gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme wurden bislang von keinem Träger entscheidende Einwände vorgebracht.

Ziele der Neuordnung

Wesentliche Zielsetzung wird die Revitalisierung des Stadtzentrums und Stärkung der Wohn-, Handels- und Dienstleistungsfunktion sein, z.B. durch

- Aktivierung von mindergenutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und von Leerständen**
um Funktionsverlusten entgegenzuwirken. Neue Nutzungen sollen das Angebot ergänzen und die Attraktivität des Stadtzentrums unterstützen. Z.B. Umnutzung des Bahnhofgebäudes mit einer „Mobilitätszentrale“ (mit Reisecenter, Gepäckschließfächern, Fahrradstützpunkt mit Fahrradparkhaus, e-bikes/e-Auto Angebote mit Ladestationen, TeilAuto-Stützpunkt). Umnutzung des Schlachthofgeländes. Erneuerung der Räumlichkeiten des türkisch-deutschen Freundschaftsvereins eV. (Gebetsraum / Moschee).
- Schaffung öffentlicher Infrastruktur bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen**
Neubau der Stadtbibliothek in der Königstraße. Maßnahmen für ein barrierefreies historisches Rathaus (Aufzug) mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen an der Altsubstanz.
- Verbesserung der Wohnsituation, der Handels- und Dienstleistungsfunktion und des Ortsbildes**
Hierzu müssen Gebäude modernisiert und instandgesetzt werden, evtl. müssen auch Umnutzungen erfolgen oder stadtbildgerechte Ersatzneubauten integriert werden.
- Gestalterische und funktionale Aufwertung öffentlicher Räume**
Gestaltung der östlichen Königstraße zwischen Dom und Eugen-Bolz-Platz und des Bahnhofumfelds zur Verbesserung der stadträumlichen Qualität.
- Neuordnung von ungeordneten und nicht aktivierbaren Flächen**
Hierzu sind Ordnungsmaßnahmen im Bereich um das ehemalige „Bermuda“ notwendig, die eine Neubelegung der Flächen ermöglichen.
- Sicherstellung der Erreichbarkeit des Bahnhofs und des Stadtzentrums**
Durch die Bereitstellung von zusätzlichen Stellplätzen am Bahnhof (z.B. Parkhaus / Parkdeck) und Schaffung einer Wegeverbindung am Bahnhof (z.B. Fußgängerüberquerung des Gleisfeldes) in Richtung Innenstadt.

Diese Ziele wurden im Neuordnungskonzept (Anlage 4) und im Maßnahmenplan (Anlage 5) graphisch dargestellt.

Kosten der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die sichergestellte Finanzierung der "sanierungsbedingten Maßnahmen". Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von 6.220.000,-- € ermittelt (erforderlicher Förderrahmen). Ein großer

Teil der Kosten umfasst Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Erschließungsbereich und öffentliche Baumaßnahmen wie die Stadtbibliothek und die Erneuerung des historischen Rathauses. Der erforderliche Förderrahmen wäre zunächst von der Stadt Rottenburg am Neckar aufzubringen. Das Land kann mit der Städtebauförderung jedoch bis zu 60% Finanzhilfen (= 3.732.000,-- €) zur Verfügung stellen, so dass vom Förderrahmen nur 40 % bei der Stadt Rottenburg am Neckar verbleiben (= 2.488.000,-- €). Zu beachten ist, dass im Förderrahmen nur gemäß Städtebauförderungsrichtlinie förderfähige Kosten aufgeführt sind. Für Einzelmaßnahmen, für die eine Förderobergrenze bzw. ein reduzierter Fördersatz anzuwenden ist, hat die Stadt Rottenburg am Neckar, die darüber hinaus gehenden Kosten zu tragen. Insofern weist die mittelfristige Finanzplanung von 2014 – 2017 bereits einen städtischen Eigenanteil von 5.256.400 € aus.

III. Antragsstellung in ein Städtebauförderprogramm 2014

Die vorgenannten Missstände, aber auch Entwicklungspotenziale, waren Motivation die Entwicklung des Bahnhofbereiches und der östlichen Königstraße grundsätzlich anzugehen. Da die Stadt Rottenburg am Neckar nicht in der Lage sein wird, diese Aufgaben alleine zu finanzieren, soll ein Antrag zur Aufnahme in ein Programm für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung gestellt werden.

Anträge auf Aufnahme neuer städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen sind dem Regierungspräsidium Tübingen bis zum 31. Oktober 2013 vorzulegen. Die Bekanntgabe der Mittelbereitstellung wird erfahrungsgemäß im März 2014 erwartet. Sofern das Land Baden-Württemberg für die Erneuerungsmaßnahme „Bahnhof/östl. Königstraße“ Finanzhilfen gewährt, kann der Satzungsbeschluss eine förmlich festgelegten des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat vorgenommen und mit der Umsetzung von Einzelmaßnahmen begonnen werden. Der Bewilligungszeitraum für Landesfinanzhilfen beträgt in der Regel 8 Jahre.

IV. Beschlussantrag

Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen des Bereiches am Bahnhof und entlang der östlichen Königstraße.

Der Gemeinderat stimmt der Antragstellung in ein Städtebauförderprogramm 2014 für den Abgrenzungsbereich „Bahnhof mit Ergänzungsbereich östliche Königstraße“ zu.

