Stadt Rottenburg am Neckar

Landkreis Tübingen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden

Vorbereitende Untersuchungen

„Heberlesgraben“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadt
Rottenburg am Neckar

Vorbereitende Untersuchungen
„Heberlesgraben“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
gemäß § 141 des besonderen Städtebaurechts
des Baugesetzbuches

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird
vom Bund und dem Land Baden-Württemberg
im Bund-Länderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ (SGP) mitfinanziert.

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Auftraggeber:

Stadt Rottenburg am Neckar
Marktplatz 18
72108
Rottenburg am Neckar

Auftragnehmer:

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70162 Stuttgart

Bearbeitung:

Arun Gandbhir, Projektleiter
Sebastian Brandsch, Projektleiter
Tomas Leszczynski
Milena Mulack

Datum: 11.07.2019

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 8

1 Einführung 10

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung 10
1.2 Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen 10
1.3 Bisherige städtebauliche Sanierungen 11
1.4 Das Untersuchungsgebiet 12
1.5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen 13

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung 14

2.1 Lage im Raum 14
2.2 Übergeordnete Planung 14
2.3 Bebauungspläne 15
2.4 Stadtentwicklungsplanung 15
2.5 Bevölkerungsentwicklung 18

3 Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse 22

3.1 Eigentümerstruktur 22
3.2 Stadtbild und Nutzungsstruktur 22
3.3 Einblick in die Stadtgeschichte 22
3.4 Städtebauliche Missstände 23

4 Fotodokumentation 26

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet 32

5.1 Vorgehen und Methodik 32
5.2 Befragung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen 33
5.3 Befragung der Betriebe 36
5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 36
5.5 Auftaktveranstaltung 38

6 Städtebauliche Ziele und Maßnahmen 42

6.1 Neuordnungskonzept 42
6.2 Maßnahmen 43

7 Sozialplan 46

7.1 Besondere Personengruppen 46
7.2 Grundsätze für den Sozialplan 46
7.3 Zielsetzungen 47

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB 50

9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung 52

9.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung 52
9.2 Sanierungsverfahren 52
9.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet 56
9.4 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren 57
9.5 Förderung von privaten Einzelmaßnahmen 58
9.6 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB) 59
9.7 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB) 59
9.8 Kosten- und Finanzierung 59

Abbildungsverzeichnis 62

Tabellenverzeichnis 63

Planteil 65

Anhang 66

Abb. 1 Gartenstraße

Einleitung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gelten als Voraussetzung und Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und für die Definition durchzuführender Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich. Hierfür werden soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse mittels Bestandserhebung und Analyse erarbeitet. Daraus abgeleitete Missstände und Mängel werden im Rahmen der Untersuchungen aufgezeigt und begründen letztlich die Notwendigkeit einer Sanierungsdurchführung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Die Stadt Rottenburg am Neckar engagiert sich seit den 1980er-Jahren erfolgreich in der städtebaulichen Sanierung ihrer Innenstadtbereiche. Ein Fokus liegt dabei auf der umfangreichen Sanierung der historischen Altstadtbereiche und der damit verbundenen denkmalgeschützten Gebäudesubstanz. Vor diesem Hintergrund erstellte die STEG Stadtentwicklung GmbH im Oktober 2017 im Auftrag der Stadt Rottenburg eine Grobanalyse für das Gebiet „Heberlesgraben“ im Zuge eines Antrages für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung für das Programmjahr 2018. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 15.06.2018 wurden für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme vom Land Baden-Württemberg im „Zukunft Stadtgrün“ (SGP) Finanzhilfen in Höhe von 1.500.000 Euro bewilligt.

Aufgrund dieses positiven Antrages, beschloss der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar gemäß § 141 Abs. 3 des BauGB einstimmig am 22.01.2019 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Heberlesgraben“. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar beauftragt, die damit verbundenen planerischen Aufgaben zu übernehmen.

Aufgrund einer großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sowie Defiziten bei der Gestaltung der öffentlichen Räume besteht für diesen Bereich dringender Handlungsbedarf, das historischen Stadt- und Straßenbild eines zusammenhängenden Altstadtgefüges als Abbild der baugeschichtlichen Entwicklung Rottenburgs für die Zukunft beizubehalten und entsprechend den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans „Rottenburg am Neckar 2020“ sowie des Einzelhandelskonzepts „Lebendiges Zentrum 2020“ zu sanieren.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass die Sanierung „Heberlesgraben“ neben Erneuerungs- auch Entwicklungsaufgaben beinhaltet. So ist es erklärte Absicht, die notwendige Infrastruktur bereitzustellen, um die Funktionen der Kernstadt zu stärken. Dazu zählen unter anderen der Umbau der Volkshochschule einschließlich einer umfassenden Modernisierung sowie der Neubau der Kindertagesstätte und der Musikschule. Ebenso ist die Erweiterung des innenstadtnahen Stellplatzangebotes in Bahnhofsnähe geplant.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Rottenburg am Neckar, dem Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgerinnen und Bürger sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bedanken. Aufgrund des Engagements der Sanierungsbeteiligten, den Anmerkungen und Hinweisen der öffentlichen Aufgabenträger sowie der positiven Resonanz der Bürgerschaft, sehen wir einem erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Heberlesgraben“ entgegen.

Abb. 2 Judengässle

1 Einführung

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Im Zuge Vorbereitender Untersuchungen werden die bereits vorliegenden Kenntnisse mit ergänzenden Untersuchungen und Erkenntnissen aus dem Dialog mit den Beteiligten ausgebaut und zur Entscheidungsfindung über die Notwendigkeit einer Sanierung zusammengeführt. Zu den Aufgaben Vorbereitender Untersuchungen zählen die Analyse der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsbereich. Weitere Anforderungen stellen die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Prüfung des Geltungsbereiches der nach Abschluss der Untersuchungen zu beschließenden Sanierungssatzung dar. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragenkomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Die breit angelegte Untersuchung dient dem Ziel städtebauliche Missstände herauszuarbeiten und zielgenaue Maßnahmen zu benennen, welche nur gesamthaft mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung umzusetzen sind. Damit einher geht die verfahrensrechtliche Prüfung, ob die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten oder umfassenden Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156 a BauGB durchzuführen ist.

1.2 Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen

In den Vorbereitenden Untersuchungen wird die Sanierungsnotwendigkeit ausführlich belegt und begründet. Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen bilden städtebauliche und bautechnische Analysen sowie die intensive Einbeziehung der beteiligten Bürger/-innen und der Träger öffentlicher Belange. Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude augenscheinlich nach ihrer baulichen Substanz bewertet und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung am 25.03.2019 über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Mit einer schriftlichen Umfrage wurden unter den Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden und darüber hinaus die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3 Bisherige städtebauliche Sanierungen

In Rottenburg am Neckar konnten durch folgende vorausgegangene, abgeschlossene Sanierungen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und starke Impulse für die Entwicklung der Stadt generiert werden:

- „Altstadt“ 1980 bis 2004
- „Stadtlanggasse“ 1982 bis 1997
- „Ortsmitte Ergenzingen“ 1986 bis 2007
- „Ehinger Straße mit Ergänzungsgebiet Festhalle“ 1997 bis 2011
- „Eugen-Bolz-Platz“ 2005 bis 2013

Aktuell sind in Rottenburg am Neckar drei Sanierungsgebiete vorhanden. Hiervon befindet sich das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Kiebingen“ in der Endphase.

- „Ortsmitte Kiebingen“ 2010 bis 12/2018
- „Gewerbepark Dätzweg“ 2011 bis 04/2023
- „Bahnhof und östliche Königsstraße“ seit 2014

Damit die positiven Entwicklungen weiterhin nachhaltig fortgeführt werden können, erfordert es auch in Zukunft zusätzlicher Anstrengungen und Investitionen, die den zeitgemäßen funktionalen Anforderungen in den Bereichen Wohnen sowie Einzelhandel und Arbeiten Rechnung tragen und gleichzeitig einen Beitrag zum Erhalt der historischen Bausubstanz im Gesamtgefüge der Stadt leisten.

Abb. 3 Luftbild Untersuchungsgebiet „Heberlesgraben“

Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, eigene Darstellung

1.4 Das Untersuchungsgebiet

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 umfasst die Verbindungsachse Stadtlanggasse und Gartenstraße, sowie einen Teil der ehemaligen Stadtbefestigung mit Stadtgraben.

Das Untersuchungsgebiet ist durch Wohnbau- und Mischbauflächen sowie durch Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Es befindet sich zu einem großen Anteil im historischen Zentrum. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,83 ha.

Untersucht wurde nicht nur die Beschaffenheit der baulichen Substanz, sondern auch die des Außenraumes. So prägen enge Gassen und eine historische Bebauung das Untersuchungsgebiet.

Die Anordnung der Gebäude ist fest in der gewachsenen Altstadtstruktur verankert. Raumkanten werden deutlich und öffentliche Räume sind meist klar von privaten Räumen getrennt.

Insgesamt stehen im Untersuchungsgebiet 11 Gebäude sowie die Überreste der Stadtmauer bzw. Gebäuderückseiten, welche Teil der Stadtmauer waren, unter Denkmalschutz.

Die Altstadtsatzung legt gestalterische Vorschriften vor, um die Identität und das charakteristische Erscheinungsbild der heutigen Altstadt zu erhalten, zu entwickeln und zu gestalten. Diese betrifft den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets.

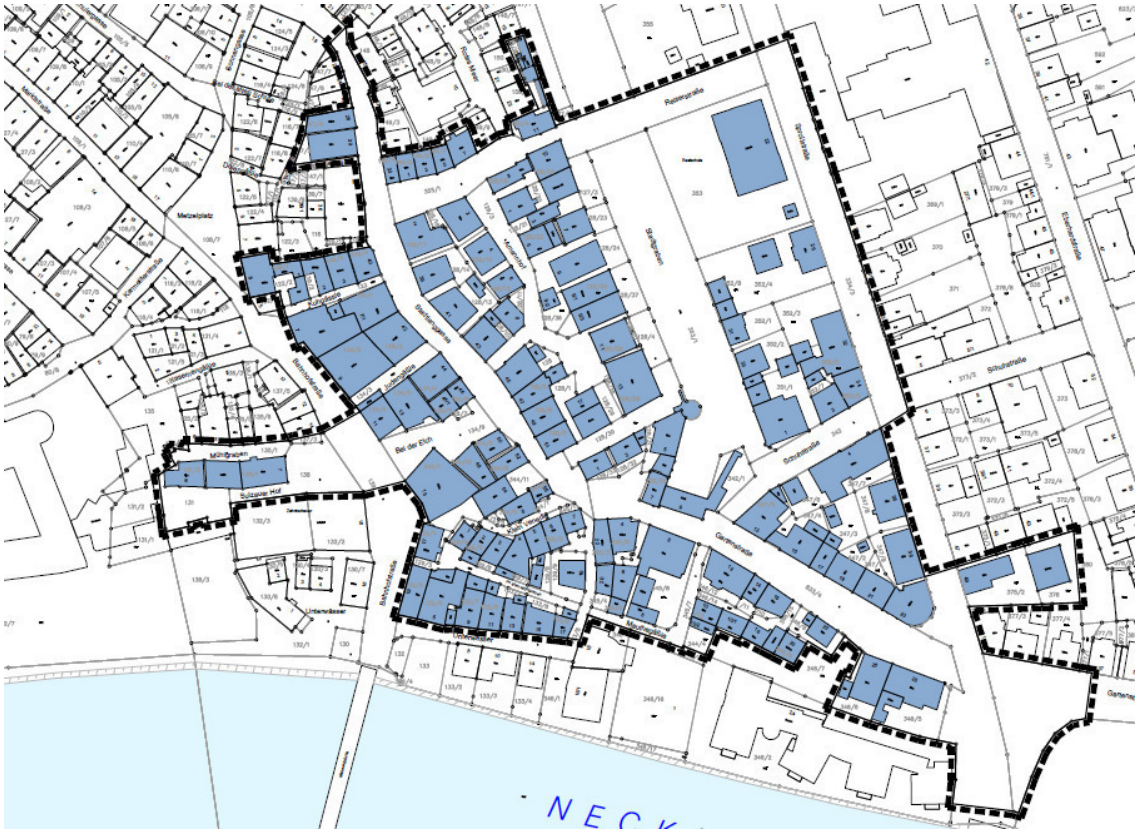


Abb. 4 Geltungsbereich der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Heberlesgraben“

Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar, eigene Darstellung

1.5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

Das Verfahren wird entsprechend den Vorgaben und Inhalten des § 141 BauGB durchgeführt. Neben den notwendigen Schritten wurde von der Stadt Rottenburg am Neckar auf eine intensive Bürgerbeteiligung Wert gelegt.

24.10.2017	Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länderprogramm	
15.06.2018	Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen)	
22.01.2019 01.03.2019	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	
25.03.2019	Öffentliche Informationsveranstaltung zu den Vorbereitenden Untersuchungen	
März 2019 bis August 2019	Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung	Bürgerbeteiligung und Schriftliche Befragung
	Sanierungs- und Entwicklungskonzept	Maßnahmen- und Sozialplan
Augst 2019	Bericht über Ergebnisse der VU	
23.07.2019	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat	
August 2019	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)	

Tab. 1 Verfahrensablauf der Sanierungsmaßnahme „Heberlesgraben

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Rottenburg am Neckar (ca. 43.615 Einwohner, Stand 2017) ist Große Kreisstadt im Landkreis Tübingen, gehört zur Region Neckar-Alb und grenzt an die Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Sie liegt zwölf Kilometer südwestlich der Kreisstadt Tübingen und 50 km südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Rottenburg am Neckar ist Mittelzentrum und zweitgrößte Stadt des Landkreises Tübingen.

In Rottenburg am Neckar besteht mit der B 28 und die B 28a (ab 2020) eine direkte Verbindung nach Tübingen und Reutlingen. Anschluss an das überregionale Straßennetz gibt es durch die Bundesautobahn A 81 zum Stuttgarter Flughafen und die Messe.

Durch die Obere Neckarbahn Tübingen–Horb am Neckar gibt es einen Bahnhof in der Innenstadt und weitere Haltestellen in den Stadtsteilen Kiebingen, Bad Niedernau und Bieringen. Der Stadtteil Ergenzingen ist an die Gäubahn Stuttgart–Singen angeschlossen. Zudem gewährleistet Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) den Öffentliche Nahverkehr.

2.2 Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Rottenburg am Neckar ist nach dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2002 der Region Neckar-Alb zugeordnet und liegt im Landkreis Tübingen. Zudem liegt die Stadt auf der Landesentwicklungsachse Reutlingen/ Tübingen–Rottenburg am Neckar(–Horb am Neckar) sowie (Stuttgart–Böblingen/ Sindelfingen–Herrenberg) Rottenburg am Neckar–Ergenzingen (–Horb am Neckar).

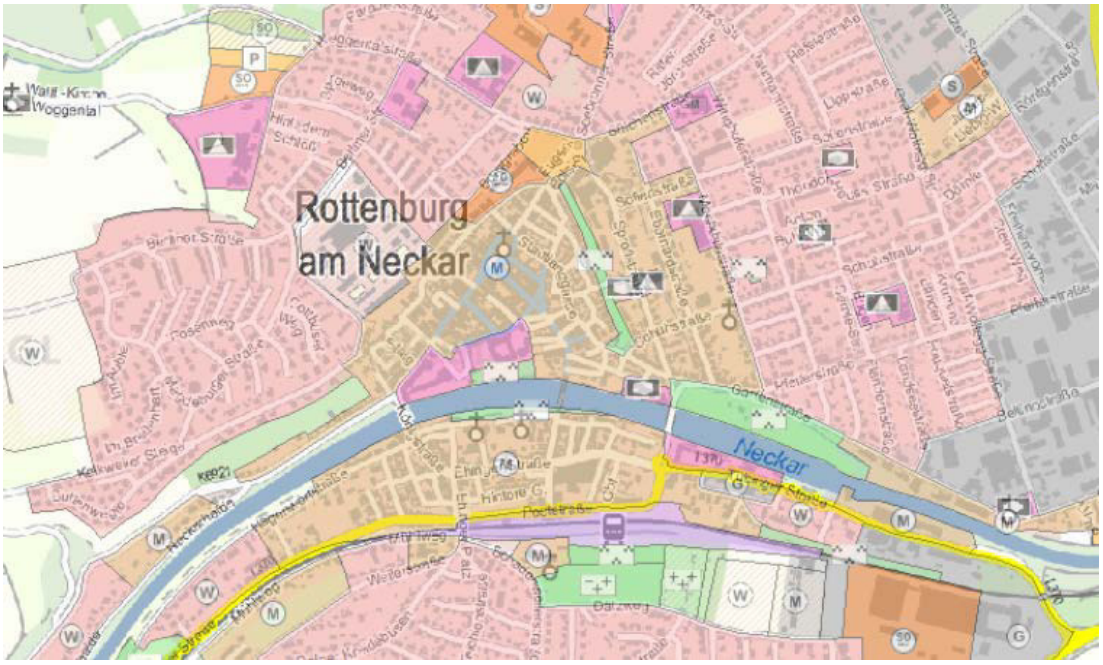


Abb. 5 Auszug FNP VVG Rottenburg a.N., 2001
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

Regionalplan

Der Regionalplan der Region Neckar-Alb aus dem Jahr 2013 weist Rottenburg am Neckar als Mittelzentrum und als eine Stadt mit verstärkter Siedungstätigkeit aus. Zusammen mit Ergenzingen und Bondorf stellt Rottenburg am Neckar laut Regionalplan ein regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungs-einrichtungen dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom 30.11.2018 sieht für das Untersuchungsgebiet gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vor.

2.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es folgende rechtskräftigen Bebauungspläne, die als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO gekennzeichnet sind:

- Bebauungsplan „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“, rechtskräftig seit 11.11.2011
- „Neckarufer“, rechtskräftig seit 07.06.1990

2.4 Stadtentwicklungsplanung

Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020

Der im November 2008 veröffentliche Stadtentwicklungsplan (STEP 2020) definiert die stadtentwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt den Grundstein für die weitere Entwicklung. Ein Schwerpunkt liegt in der Erhaltung und Weiterentwicklung der lebendigen Stadtteile mit ihren vielfältigen Strukturen und Angeboten.

Der STEP 2020, insbesondere die Leitbilder, wurde im Rahmen von Zukunftswerkstätten unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft entwickelt.

Im Austausch konnten Anregungen und Ideen zur Entwicklung von räumlichen Zielsetzungen und konkreten Maßnahmen eingebracht werden. Der STEP 2020 bietet die ideale Grundlage zur Entwicklung von Gebieten mit Erneuerungsbedarf im Kontext des Gesamtgefüges der Stadt.

Bezug zum Untersuchungsgebiet

Aus diesem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept wurden auch städtebauliche Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Heberlesgraben“ abgeleitet und konkretisiert. Dies betrifft vor allem die entwickelten Leitprojekte zur „Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Atmosphäre der Innenstadt“ sowie das Leitprojekt zur „Initiierung des Kaufhauses Innenstadt“ und die „Gebäudesanierung unter energetischen Gesichtspunkten“.

Abb. 5 Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020

Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar

Masterplan – Strategische Leitprojekte

Der Kern der Entwicklungsplanung ist der Masterplan für Rottenburg am Neckar. Strategische und grundlegende Entwicklungsperspektiven für

Rottenburg am Neckar werden im Rahmen des Masterplans in Leitprojekten zusammengefasst.

Fortschreibung Lebendiges Zentrum 2020

2004 wurde, unter dem Namen „Lebendiges Zentrum 2010“, ein Entwicklungskonzept zur Stärkung des Einzelhandels in der Kernstadt und in den Stadtteilen beschlossen. Dieses wurde, basierend auf den Maßnahmen des STEP 2020, schließlich 2010 fortgeschrieben (Lebendiges Zentrum 2020). 2013 wurde die Fortschreibung des Konzeptes „Lebendiges Zentrum 2020“ veröffentlicht. Die im Rahmen des Konzeptes „Lebendiges Zentrum“ entwickelten Leitbilder ergänzen sich mit dem aus dem STEP 2020 stammenden Leitprojekten „Kaufhaus Innenstadt“ und „Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Atmosphäre in der Innenstadt“.

Standortbezogenes Leitbild Innenstadt

- Ausschöpfung aller verfügbaren Flächen für neue Magnetbetriebe
- Konsequente Ergänzung fehlender Branchen
- Ansiedlung kleinräumiger Fachgeschäfte
- Zusammenschluss von Flächen zur Ermöglichung der Ansiedlung von Fachgeschäften mit größeren Flächenbedarfen

Übersicht über die Leitprojekte

Nachfolgend sind die Leitprojekte der Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar zusammengestellt. Deutlich wird, dass die Initiative für die Formulierung von Leitprojekten sich aus der Diskussion mit dem Gemeinderat, der Bürgerbeteiligung und aus der Verwaltung ergab.

Demographischer Wandel	Initiative
Leitprojekt „Lebendige Dörfer“	KT GR, BB
Leitprojekt Bildung und Betreuung	KT GR
Leitprojekt Neue Wohnformen	KT GR

Strukturwandel Wirtschaft	
Leitprojekt Kernstadtnahes Gewerbegebiet	KT GR
Leitprojekt Erweiterung Gewerbegebiet Ergenzingen Ost	Verwaltung
Leitprojekt „Kaufhaus Innenstadt“	BB
Leitprojekt Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Atmosphäre in der Innenstadt	BB
Leitprojekt Tourismuskonzeption Rottenburg am Neckar	Verwaltung

Ökologische Herausforderungen	
Leitprojekt Beitritt zum Klima – Bündnis	BB, Verwaltung
Leitprojekt Klimaschutzkonzept Rottenburg am Neckar	BB, KT GR
Leitprojekt energetische Gebäudesanierung	Verwaltung
Leitprojekt Mobilitätskonzept Rottenburg am Neckar	Verwaltung

KT GR = Klausurtagung des Gemeinderates
BB = Bürgerbeteiligung/Planungswerkstatt

Abb. 6 Leitprojekte Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020
Quelle: Stadt Rottenburg am Neckar

Standortbezogenes Leitbild Stadtrandlagen

- Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen, die nicht in der Innenstadt angesiedelt werden können
- Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente durch Festsetzung in Bebauungsplänen oder im Rahmen der Baugenehmigung

Sortimentsbezogenes Leitbild

Das sortimentbezogene Leitbild definiert, unter anderem basierend auf dem Einzelhandelserlass vom 21.09.2001, dem „Regionalen Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb“ sowie einem Gutachten, welche Sortimente zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant sind.

Umsatzbezogenes Leitbild

- Erhöhung der Kaufkraftbindung (Zentralität) von 59% (2013) auf max. 106% im Jahr 2020
- Erhöhung der Flächenprodukitivität
- Ansiedlung weiterer arbeitsplatzintensiver Betriebe
- Ausweitung der Verkaufsflächen

Eines der zentralen Ziele des Konzeptes ist die Stärkung der Stadt bezüglich ihrer Rolle als Mittelzentrum. Dies leitet sich vor allem aus der Tatsache ab, dass die Zentralität für ein Mittelzentrum in der Größe von Rottenburg am Neckar derzeit deutlich unter dem Durchschnitt liegt.

Bezug zum Untersuchungsgebiet

Die im Untersuchungsgebiet „Heberlesgraben“ befindlichen Straßen „Stadtlanggasse“ und „Gartenstraße“ sind im Rahmen des Konzeptes „Lebendiges Zentrum“ als 1A/1B Lagen im zentralen Versorgungsbereich definiert. Im weiteren Verlauf ist der Bereich um die Gartenstraße im „Ergänzungsstandort“ zusammen mit dem auf der anderen Neckarseite gelegenen Gebiet „Tübinger Straße“ und dem „Gewerbepark Dätzweg“ erfasst und stellt somit eine wichtige Entwicklungsachse zu den Stadtrandlagen dar.

2.5 Bevölkerungsentwicklung

	Rottenburg am Neckar	
Einwohnerzahl Stichtag 31.12.2017	43.615 EW (18.595 EW „Kernstadt Rottenburg“)	
Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2015	+417	+1,0 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung 2018 bis 2035	–38 Pers.	–0,09 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung 2018 bis 2035	+1.883 Pers.	+4,32%
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2017	42,4 Jahre (43,2 Jahre BW)	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2017	7.809 Pers.	17,9 % (16,9 % BW)
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2017	7.818 Pers.	17,93 % (19,8 % BW)
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 31.12.2011	2,4 Pers (2,3 Pers. BW)	
Ausländeranteil Stichtag 31.12.2017	6.025 Pers.	13,81 % (13,9 % BW)

Tab. 2 Bevölkerungsentwicklung in Rottenburg am Neckar, Abfrage am 09.07.2019

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019

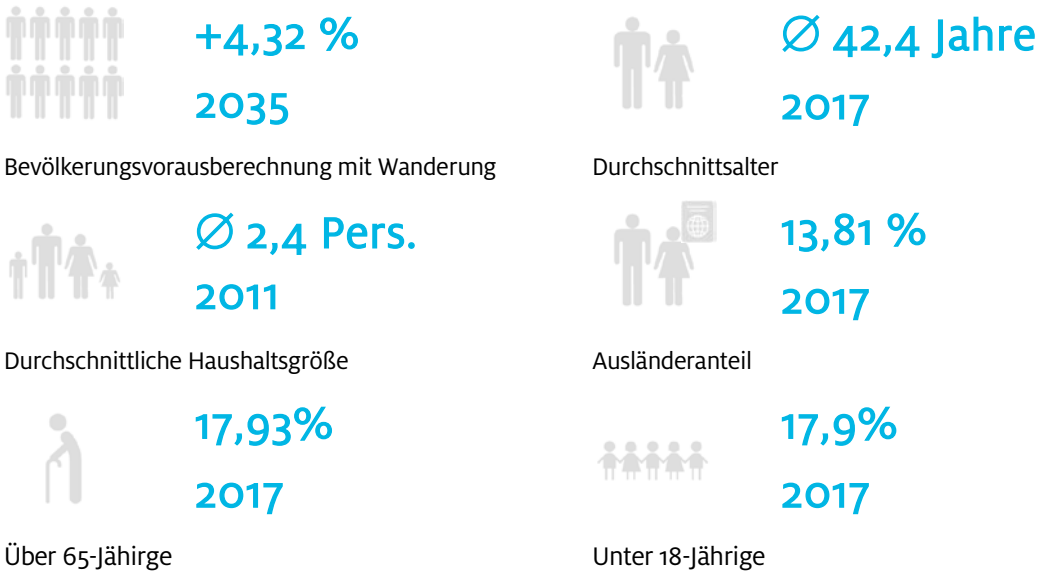


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung in Rottenburg am Neckar

Altersstruktur

Rottenburg am Neckar weist mit 17, 9 % einen überdurchschnittlich im Vergleich zum Land (16,9 %) einen überdurchschnittlich hohen Anteil an unter 18-Jährigen auf. In Rottenburg am Neckar liegt der Anteil der über 65-jährigen bei 17,93 % und damit etwas unter dem Landesdurchschnitt von 19, 8 %.

Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter der Stadt Rottenburg am Neckar beträgt rund 42,4 Jahre und liegt damit etwas unter dem Durchschnittsalter der Bevölkerung Baden-Württembergs mit 43,3 Jahren. Im Zeitraum von 2005 bis 2015 hat die Bevölkerung in Rottenburg am Neckar um 1,0% zugenommen. In seiner Prognose bis zum Jahr 2035 geht das Statistische Landesamt aufgrund der Lage der Stadt in einer prosperierenden Region davon aus, dass der Anteil der Bevölkerung stetig um 4,32 % wachsen wird.

Jugend- und Altenquotient

Der Jugendquotient ist genauso wie der Altenquotient ein Indikator aus der Demographie. Beide werden vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg herausgegeben und beschreiben das Verhältnis der Generationen zueinander. Ein hoher Altenquotient bedeutet, dass es relativ viele ältere Menschen in einer Bevölkerung gibt. Ein Jugendquotient unter 44 besagt, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter.

Der Altenquotient nahm zwischen den Jahren 2008 bis 2018 von 27 auf 29,8 zu. Dann gibt es in Rottenburg am Neckar 29,8 Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter. Bis zum Jahr 2035 soll der Altenquotient gar auf bis zu 50,8 steigen und liegt damit über dem für das Land prognostizierten 48,5

Der Jugendquotient in Rottenburg am Neckar ist zwischen den Jahren 2008 und 2018 von 37,1 auf 32,8 zurückgegangen. Prognostiziert wird für das Jahr 2035 eine leichte Zunahme des Jugendquotienten. Dann stehen 37,6 Personen unter 20 Jahren gegenüber 100 Personen im erwerbsfähigen Alter, was über dem Jugendquotienten des Landes von 34,6 liegt. In ländlichen Regionen liegt dieser Wert tendenziell darüber in Städten, insbesondere Hoch-schulstandorte, eher darunter.

Abb. 8 Garten

3 Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse

3.1 Eigentümerstruktur

Der Großteil der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden sich im privaten Eigentum. Bei den Liegenschaften der Stadt Rottenburg am Neckar handelt es sich vorwiegend um den öffentlichen Raum wie zum Beispiel Straßen, Plätze und Grünanlagen (z.B. Stadtlandgasse, Gartenstraße, Stadtlandgasse). Folgende Gebäude sind im Eigentum der Stadt Rottenburg am Neckar:

- Sprollstraße 22
- Sprollstraße 26
- Rotes Meer 19/2
- Sulzauer Hof 7
- Bei der Eich 46
- Amannhof 11

3.2 Stadtbild und Nutzungsstruktur

Im 17 und 18. Jahrhundert zerstörten Brände große Teile der Stadt; wodurch das heutige Stadtbild durch den damaligen Wiederaufbau von barocker Architektur, beispielsweise entlang der Königsstraße, geprägt ist. Rottenburg am Neckar überstand den zweiten Weltkrieg ohne große Schäden. In den letzten Jahrzehnten wurden jedoch zahlreiche alte Bauten abgerissen. Der Stadtgraben ist durch die Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert gefasst und bildet einen wichtigen öffentlich zugänglichen Grünzug entlang der Rottenburger Altstadt.

An der Anordnung der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist die gewachsene Altstadtstruktur der ablesbar. Raumkanten werden deutlich und öffentliche Räume sind klar von privaten getrennt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 12 denkmalgeschützte Gebäude sowie zahlreiche als erhaltenswert eingestufte Gebäude. In Teilen ist der einst ackerbäuerliche Charakter Rottenburgs in Form von Scheunen (z.B. Amannhof 9/1, 9/3) abzulesen.

Insbesondere südlich der Gartenstraße sind kleine, verwinkelte Gebäude und Straßenzüge vorzufinden. Entlang der Gartenstraße und südlich der Gartenstraße überwiegt die Wohnnutzung. Im Quartier „Bei der Eich/südliche Stadtlandgasse/nördliche Gartenstraße“ sind folgende Nutzungen vorhanden: Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Im Areal nördliche Stadtlandgasse/Amannhof/westliche Reisserstraße überwiegt die Wohnnutzung.

Im Untersuchungsgebiet „Heberlesgraben“ gibt es insgesamt vier leerstehende oder von Leerstand bedrohte Gebäude: Stadtlandgasse 28 & 43, Gartenstraße 8 und Sprollstraße 49.

3.3 Einblick in die Stadtgeschichte

Jungsteinzeit bis zum Mittelalter

Von der Jungsteinzeit an bis zum frühen Mittelalter existierten bereits kleine Siedlungen. In der Zeit von Kaiser Domitian um 90 n.Chr. wurde die keltische Siedlung (Sumelocenna) römisch. Um 260 n.Chr. besetzten die Alemannen das Neckargebiet.

Um 1280 ließ Graf Albert II, der zu den Herren von Hohenberg gehörte, die "neue Stadt (nova civitas) bei Rotenburg" erbauen. Der Sitz der Grafen von Hohenberg lag am Ort der heutigen Weilerburg. Über 425 Jahre hatte die Grafschaft Hohenberg ihren Herrschafts- und Verwaltungsmittelpunkt in Rottenburg. Die Grafschaft Rottenburg gehörte in dieser Zeit dem habsburgischen Reich an.

Neuzeit

Im 16. und 17. Jahrhundert veränderten die Reformation und der Bauernkrieg die Entwicklung der Stadt, häufig kam es zu Hexenverfolgungen.

(Quelle Kapitel 3.3: Stadt Rottenburg 2019: Online unter: https://www.rottenburg.de/stadtgeschichte.62.htm?lnav=21)

Der Dreißigjährige Krieg von 1618 bis 1648 brachte der Stadt eine schreckliche Pestepidemie, einen verheerenden Stadtbrand und Belagerungen mit sich. Die Gegenreformation nach 1648 stellte einen bestimmenden Faktor in Rottenburg am Neckar dar. Hierbei nahmen die ansässigen Jesuiten eine wichtige Rolle ein. Im Jahr 1735 wurden viele Gebäude nach einem Stadtbrand im barocken Stil wiederaufgebaut.

19. Jahrhundert

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurden Rottenburg am Neckar, Niederhohenberg und weitere Dörfer durch Gebietsveränderungen zur Zeit Napoleons Teil des neuen Königreichs Württemberg. Im Jahr 1817 wurde Rottenburg am Neckar, Sitz für das katholische Generalvikariat für Württemberg und des württembergischen Oberamts. Das katholische Landesbistum für Württemberg wurde 1821 in Rottenburg am Neckar errichtet.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war Rottenburg eine „bäuerlich-geprägte“ Stadt. Erst im letzten Drittel des 19 Jahrhunderts kam der industrielle Aufschwung durch den Anbau und die Weiterverarbeitung von Hopfen im Stadtgebiet. Im Jahre 1861 erfolgte der Anschluss an die württembergische Eisenbahn.

Anfang der 1970-er Jahre fand eine kommunale Gebietsreform statt. Zu Rottenburg am Neckar gehören heute 17 Stadtteile.

3.4 Städtebauliche Missstände

Die Untersuchungen ergaben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

Strukturelle Missstände

Unter dem Begriff „strukturelle Missstände“ werden Mängel hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken verstanden. Strukturelle Missstände beziehen sich auf die Nutzungsart von Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet sind folgende strukturelle Missstände vorhanden:

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

Funktionale Missstände

Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen von Frei- bzw. Verkehrsflächen „über- oder unternutzt“ oder mangelhaft gestaltet sind.

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

Räumliche Missstände

Die unten aufgeführten räumlichen Mängel im Untersuchungsgebiet sind auf Gestaltungsmängel von öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Gebäuden zurückzuführen.

- 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

Bauliche Missstände

Während der Bestandsaufnahme im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte in einer Ortsbegehung der STEG die Bewertung der

äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Betrachtet wurden Fassaden, Fenster, Türen, Vorhandensein einer Fassadendämmung, Zustand des Daches, Zustand der privaten Außenbereiche sowie Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten. In die Bewertung wurde neben dem baulichen Zustand auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen.

Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz, kann jedoch nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hier können ggf. abweichende Feststellungen getroffen werden. Im Untersuchungsgebiet herrscht eine durchmischte Bausubstanz. Es gibt mehr sanierungsbedürftige Gebäude als neuwertige.

- Im Untersuchungsgebiet weisen ca. 62 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf.
- Bei den Nebengebäuden liegt dieser Wert bei ca. 44 %.
- 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 nutzerbedarfsgerechte Wohnraumversorgung erschweren (z.B. kaum barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnungsangebot).

Viele Wohnungen haben keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen in geringem Ausmaß vorhanden ist.

	Anzahl der Gebäude		Anteil an der Gesamtzahl	
Zustand	HG	NG	HG	NG
Neuwertig	12	5	12 %	19 %
Geringe Mängel	28	10	27 %	37 %
Erhebliche Mängel	57	10	57 %	37 %
Substanzielle Mängel	5	2	5 %	7 %
∑	102	27	100 %	100 %

Tab. 3 Anzahl der baulichen Missstände Lage im Raum

(HG = Hauptgebäude, NG= Nebengebäude)

.

Abb. 9 Hofbereich Flaigengasse

4 Fotodokumentation

Amanhof

Amannhof 9

Amannhof 9, Rückseite

Amannhof 11 und 13, Rückseite

Amannhof 11

Heberlesgraben

Heberlesgraben mit Zugang von Norden aus gesehen

Heberlesgraben von Süden aus gesehen

Heberlesgraben

Heberlesgraben

Parkplätze

Parkplatz Reiserstraße

Parkplatz Reiserstraße

Sprollstraße 22 (Volkshochschule)

Sprollstraße 26

Sprollstraße 22 (Volkshochschule) und 26

Sprollstraße 22 (Volkshochschule) Rückseite

Stadtlanggasse/ Gartenstraße

Stadtlanggasse

Stadtlanggasse

Stadtlanggasse

Stadtlanggasse

Gartenstraße

Gartenstraße

Gartenstraße

Gartenstraße

Bei der Eich / Stadtlanggasse

Bei der Eich

Stadtlanggasse 50

Stadtlanggasse 52

Stadtlanggasse 52

Abb. 10 Gartenstraße

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

5.1 Vorgehen und Methodik

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung des Stadtteils bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung.

Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Die Stadt Rottenburg am Neckar legte von Beginn an großen Wert auf eine breite Beteiligung und mit Hilfe unterschiedlicher Beteiligungsformate sollten möglichst alle Anspruchsgruppen und Betroffene eingebunden werden. Es ist erklärtes Ziel, die öffentliche Beteiligung im weiteren Sanierungsverlauf beizubehalten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden am 25.03.2019 alle Beteiligten zu einer Informationsveranstaltung in der Zehntscheuereingeladen. Den zahlreich erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer wurden die Vorgehensweise und Auswirkungen der Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt. Weitere Informationsquellen wie Plakate und persönliche Gespräche standen zur Verfügung.

Unter dem Slogan „Heberlesgraben heute“ wurden Stärken, Schwächen und weitere Hinweise aus Sicht der Teilnehmenden, themenbezogen gesammelt. Folgende Themenecken waren in vier unterschiedlichen Farben vorgegeben:

1. Verkehr und Mobilität
2. Freiraum und Naherholung
3. Wohnen und Bauen
4. Gewerbe und Handel

Auf einem begehbaren Luftbild wurden Anregungen zur Zukunft des Untersuchungsgebiets gesammelt. Teilnehmende konnten ihre Hinweise themenbezogen auf Würfeln notieren und im Luftbild verorten. Diese Themenecken wurden durch offizielle Vertreter der Stadt und der STEG koordiniert und betreut. In angeregten Gesprächen und Diskussionen haben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ggf. mit Unterstützung der offiziellen Vertreter ihre Ideen und Anregungen auf Moderationskärtchen geschrieben. Anschließend wurden die Ergebnisse der jeweiligen Themenecken und Diskussionen im Plenum zusammengefasst.

Im Anschluss wurden die beteiligten Eigentümer/-innen, Mieter/-innen und Gewerbetreibende/-innen schriftlich befragt. Ziel dieser Befragung war, sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die Einholung von Anregungen sowie der persönlichen Einstellungen zur bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

5.2 Befragung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann.

Mitwirkungsbereitschaft und Absichten

Anhand von Fragebögen, die an alle Gebäudeeigentümer/-innen, Haushalte und Betriebsinhaber/-innen verteilt wurden, konnten strukturelle Daten gewonnen werden. Kern der Befragung war es, einerseits Kenntnisse über den baulichen Zustand der Gebäude und Wohnungen zu erhalten, anderseits auch die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung zu erheben.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist.

Im Zuge der Befragung konnten zu 30 von 98 Wohngebäuden, welche einem Rücklauf von ca. 29,41 % im Gebiet entsprechen, ausgewertet werden. Weiterführende Informationen können hieraus gewonnen werden, welche jedoch keine belastbaren Rückschlüsse für die Gesamtheit des untersuchten Bereichs darstellen.

Eigentümer/-innen & Mieter/-innenhaushalte

Im Untersuchungsgebiet sind die Mieterhaushalte doppelt so hoch wie die Eigentümerhaushalte. Das repräsentiert die städtische Struktur des Untersuchungsgebietes, da hier die Mieterhaushalte in den Geschosswohnungsbauten überwiegen.

Wohnungsnutzung	Anteil
Eigentümer/-innen	25,9%
Mieter/-innen	59,3%
Wohnrecht	7,4%
Leerstehend	7,4%

Tab. 4 Wohnungsnutzung (n=27)

Sozialstruktur

Die Bewohner/-innen, die einer regelmäßigen Arbeit (Arbeitnehmer und Selbstständige) nachgehen, bilden die größte Gruppe mit zusammengenommen 51,7 %, gefolgt von den Personen, die in Ausbildung oder im Studium sind mit 24,1%. Rentner/innen bilden mit 13,8% die nachfolgende Gruppe.

Wohnungsnutzung	Anteil
Arbeitnehmer/-in	51,7%
selbstständig	0,0%
Hausfrau/-mann	0,0%
Rentner/in, Pensionär/in	13,8%
arbeitssuchend	0,0%
Ausbildung/Schule/Studium	24,1%
sonstiges	10,3%

Tab. 5 Beschäftigungsstand der Bewohner/-innen (n=29)

Altersgerechtes Wohnen

Auch Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedürfnissen sollen sich im Stadtkern wiederfinden. Vielen Wohnungen fehlt hier allerdings eine entsprechende Ausstattung, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen nicht immer möglich ist. Das Untersuchungsgebiet bietet insbesondere der zunehmend älter werdenden Bevölkerung kaum adäquaten Wohnraum. Bei der Umfrage offenbart sich, dass Wohnungen nicht altersgerecht sind. Im Rahmen der Sanierung kann auf die Anpassung der Wohnverhältnisse eingewirkt werden.

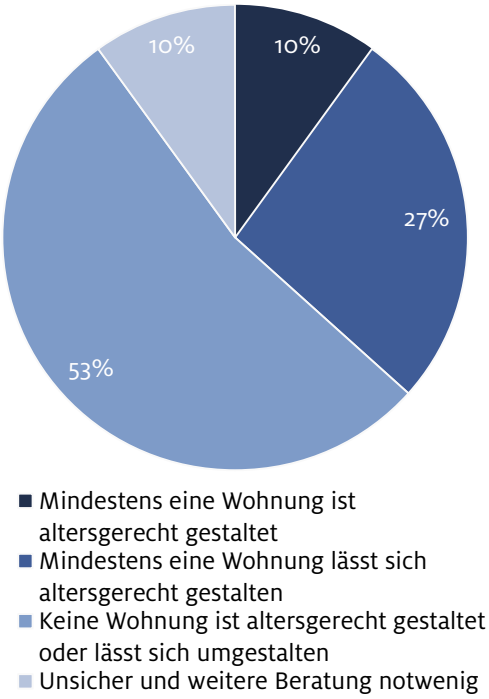


Abb. 11 Aussagen zur altersgerechten Ausstattung der Wohnungen (n=30)

Wohnungen und Wohnverhältnisse

Bezüglich der Wohnverhältnisse in den einzelnen Wohneinheiten geben 61 % der Antwortenden Bewohnerinnen und Bewohner an, dass eine Verbesserung gewünscht wird.

Kriterien	n=	Note
Spiel- und Freiflächenangebot	21	2.9
Bedingungen für Fußgänger & Radfahrer	23	3,1
Nachbarschaft & Zusammenleben	22	2,8
Erscheinungsbild des öffentlichen Umfeldes	21	3,2
Parkmöglichkeiten im Umfeld des Hauses	22	3,6
Sicherheit & Ordnung im Viertel	22	3,0
Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote	22	2,2
Einrichtungen & Angebote für Kinder und Jugendliche	20	2,9
Einrichtungen & Angebote für ältere Menschen	22	2,8
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel	21	2,2
Lärmbelastung	22	2,7
Parkplatzangebot in der Innenstadt	22	3,5

Tab. 6 Bewertung des Wohnumfeldes (n=131)

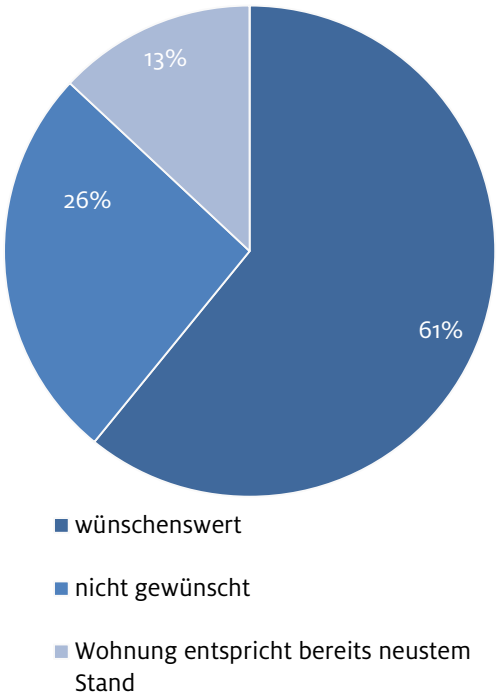


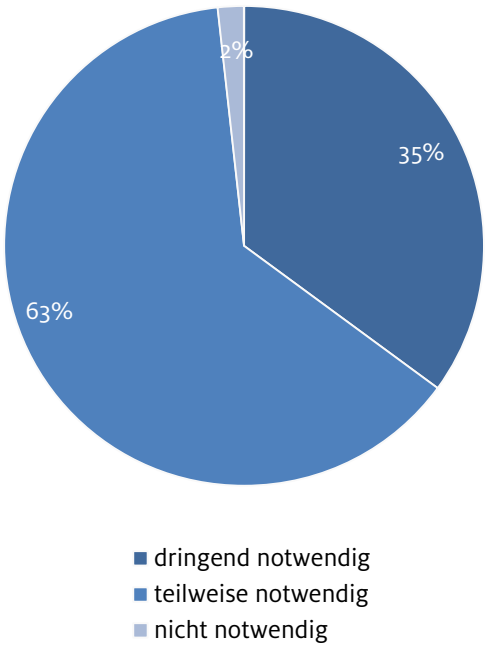
Abb. 12 Aussagen der Bewohner/-innen zur Verbesserung der Wohnungen (n=23)

Wohnumfeld

Die Bewohner/-innen bewerteten ihr Wohnumfeld mit Schulnoten. Dabei hat die Umfrage ergeben, dass die meisten sich eher mäßig zufrieden mit ihrem Wohnumfeld zeigen. Die Einkaufsmöglichkeiten und die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel sind überwiegend zufrieden stellend. Das Spiel- und Freiflächenangebot, die Lärmbelastung und Einrichtungen & Angebote für ältere Menschen empfinden die meisten als dringend verbesserungsfähig. Problematisch werden vor allem die fehlenden Parkmöglichkeiten im Umfeld des Hauses sowie das das Parkraumangebot in der Innenstadt gesehen. Die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer sind ebenfalls wenig zufrieden stellend. In den weiteren Planungen sollte die Einschätzung der Bewohner/-innen berücksichtigt werden

Sanierungsnotwendigkeit

Bei der Frage, ob die Sanierung in der Stadtmitte notwendig sei, sahen die Eigentümer/-innen und Mieter/-innen einen Handlungsbedarf. Lediglich einer der Antwortenden äußerte, dass aus seiner Sicht keine Notwendigkeit für eine Sanierungsmaßnahme besteht.



Die Sanierung ist...	Anzahl
... dringend notwendig	20
... teilweise notwendig	36
... nicht notwendig	1

Tab. 7 Sanierungsnotwendigkeit (n=57)

Mitwirkungsbereitschaft

Auf die Frage nach der generellen Modernisierungsbereitschaft im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung geben 8 der Antwortenden Eigentümer/-innen an, in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen umsetzen zu wollen sein. Einer denkt an einen Abbruch. Hingegen streben 4 der Eigentümer/innen einen möglichen Verkauf von Gebäuden an.

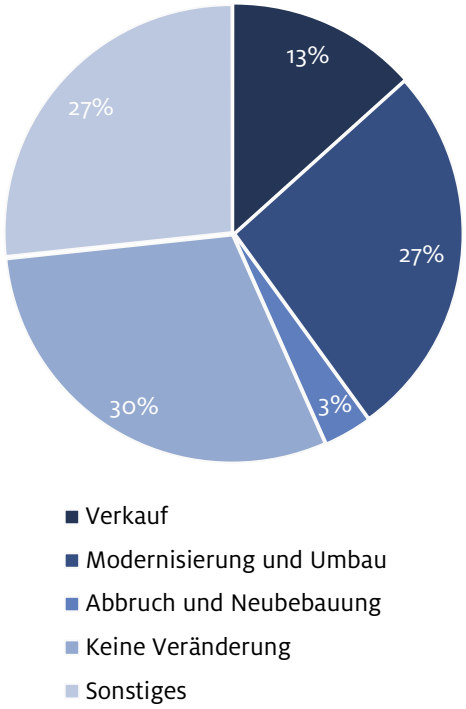


Abb. 13 Zukunftsabsichten der Eigentümer/-innen (n=30)

5.3 Befragung der Betriebe

Von den befragten Betrieben haben insgesamt drei Inhaber/innen aus dem Dienstleistungssektor sowie dem Handel oder Ladengeschäft geantwortet. Gefragt nach der Betriebsentwicklung äußerten diese Betriebe, keine Entwicklungsabsichten z.B. hinsichtlich einer Vergrößerung/Verkleinerung oder Verlagerung zu haben.

Die Betriebe sind seit mindestens 12 Jahren in Rottenburg am Neckar ansässig. Wünsche und Anregungen äußerten die Inhaber/innen in der Verbesserung der Parkmöglichkeiten sowie der Verkehrsanbindungen.

Freie Antworten

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 und 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 Grünflächen.

Die zum Ausdruck gebrachte Absicht zu Umbau und Modernisierung oder anderen Maßnahmen sowie die Erkenntnis des Sanierungserfordernisses in der Stadtmitte können sind als Signale zur vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft interpretiert werden.

5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

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

Stellungnahmen

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- und Kunstdenkmale sowie die erhaltenswerden 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.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen bzw. in Einklang gebracht werden können.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 15 geantwortet:

- Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe
- Polizeipräsidium Reutlingen
- Stadt Nagold
- Gemeinde Neustetten
- FairNetz GmbH
- Gemeinde Dußlingen
- Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Regionalverband Neckar-Alb
- Landratsamt Tübingen – Recht und Naturschutz
- Regierungspräsidium Tübingen
- IHK Reutlingen
- Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Davon haben folgende fünf Aufgabenträger weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

- Stadt Nagold
- Gemeinde Neustetten
- Gemeinde Dußlingen
- Regierungspräsidium Stuttgart – Luftverkehr
- Regionalverband Neckar-Alb
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Dabei ist anzumerken, dass sich die einzelnen Belange unterschiedlicher Aufgabenträger teilweise überschneiden. Bei Maßnahmen die einen Überschneidungsbereich von mehreren Aufgabenträgern betreffen, sind diese gegeneinander abzuwägen.

5.5 Auftaktveranstaltung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, soll die künftige Sanierung 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. Anschließend fanden angeregte Gespräche und Diskussionen zwischen den Beteiligten und den offiziellen Vertretern der Stadt und der STEG an den vier Thementafeln statt. Kritische Aspekte, positive Anmerkungen sowie Ideen, Anregungen und Wünsche wurden an den themenbezogenen Pinnwänden festgehalten und nochmals zusammenfassend vorgestellt. Zudem konnten die Teilnehmer/ innen auf einem begehbaren Luftbild, zukunftsweisende Anregungen themenbezogen auf Würfeln notieren und im Luftbild verorten.

Die Ergebnisse und das schriftliche Protokoll dieser Auftaktveranstaltung sind in detaillierter Form im Anhang zu festgehalten

Beteiligung Auftaktveranstaltung vom 25.03.2019

Abb. 14 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 15 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 16 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 17 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 18 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 19 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 20 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

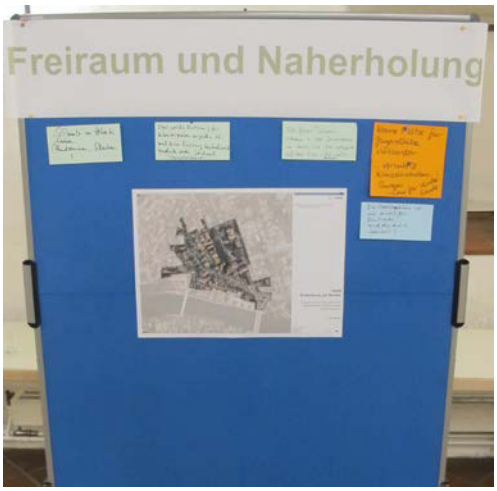


Abb. 21 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 22 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 23 Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019

Abb. 24 Gartenstraße

6 Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Das folgende Sanierungskonzept wurde aus den Analyse- und Beteiligungsergebnissen entwickelt. Es formuliert die städtebaulichen Zielsetzungen als Schwerpunkte der Sanierungsdurchführung.

Ein weiterer Bestandteil des Sanierungskonzeptes ist das Neuordnungskonzept, welches grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige, maßvolle Innenentwicklung des Untersuchungsgebiets unterbreitet und den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches bildet.

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Heberlesgraben“ kann in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept sowie der Maßnahmenplan zeigen Möglichkeiten der Sanierung auf und dienen als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

6.1 Neuordnungskonzept

Langfristig kann durch Neuordnung, Innenentwicklung und Umnutzung eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand erfolgen und eine Stärkung der innerörtlichen Struktur herbeigeführt werden. Es gilt den gesamten Stadtkernbereich attraktiv und lebendig für die im Stadtkern lebenden Menschen und Besucher zu gestalten.

Insbesondere wird eine Stärkung der Verbindungsachse Stadtlanggasse und Gartenstraße angestrebt um die Lücke zwischen den Sanierungsgebieten „Altstadt“ und „Bahnhof und östliche Königstraße“ zu schließen sowie neue Anreize und Impulse für ein attraktives, zeitgemäßes Stadtleben zu setzen

Das Neuordnungskonzept in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Plananhang) für das Gebiet „Heberlesgraben“ geben einen Überblick über die vorhanden Potenziale und Entwicklungschancen.

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 Reiserstraße

Entwicklungsschwerpunk „Stadtlanggasse“

- Gestalterische Aufwertung/Anpassung des Straßenraums/Stadtgrabens an angrenzende Innenstadtbereiche (Marktplatz/Marktstraße/Metzelplatz/ Bahnhofstraße)
- Aufwertung der Einzelhandelslagen
- Fußgängerfreundliche Neugestaltung des Straßenraums

Entwicklungsschwerpunk „Gartenstraße“

- Gestalterische Aufwertung/Anpassung des Straßenraums
- Bessere Verknüpfung der Innenstadt mit dem angrenzenden Schänzle-Park
- Fußgängerfreundliche Neugestaltung des Straßenraums

Entwicklungsschwerpunk „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

Entwicklungsschwerpunk „Auftakt Stadtgraben“

- Aufwertung des öffentlichen Grünbereichs zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Stadtgraben
- Inszenierung der historischen Stadtstruktur

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 den 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 im Ortskern
- Erleichterung der Orientierung und Verdeutlichung der Wegeführung
- Verbesserung der Infrastruktur für Fahrräder (Lade- und Abstellmöglichkeiten)

6.2 Maßnahmen

Aus den Sanierungszielen abgeleitet, ergeben sich für das Untersuchungsgebiet der „Heberlesgraben“ zusammengefasst folgende konkrete Maßnahmen, die – soweit baulicher Art – im Maßnahmenplan verortet sind:

Gebäude

- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes
- Bauliche und energetische Modernisierung von Privatgebäuden, ggf. Ausbau und Erweiterung
- Aufstockung und/oder Umnutzung von Scheunen
- Abbruch vereinzelter Gebäude mit substantiellen Mängel mit anschließendem an das Ortsbild angepassten Neubau, ggf. Grundstücksneuordnung
- Erhalt und Sanierung Kulturdenkmäler und historischer Bausubstanz
- Neuordnung und Neubau
- Beseitigung des Leerstandes

Grundstücke und Erschließung

- Neugestaltung des Straßen- und Platzraumes mit Gebäudevorbereichen: Stadtlandgasse, Gartenstraße, Mauthegässle, Im alten Mühlgraben, Stadtgraben, Schuhstraße, Reiserstraße
- Aufwertung der historischen Freiflächen bzw. Grünbereiche entlang des Stadtgrabens

- Aufwertung der Fußwegverbindung Stadtgraben/ Gartenstraße
- Neubau Kindertagesstätte und Musikschule

Die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen können dem Maßnahmenkonzept entnommen werden (Anlage: Maßnahmenkonzept). Der damit verbundene Kostenaufwand für die Gemeinde findet in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 8) ihren Niederschlag. Während der Sanierungsdurchführung sind das Neuordnungskonzept, das Maßnahmenkonzept und die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortzuschreiben und ggf. auf neue Planungsabsichten der Gemeinde anzupassen.

Abb. 25 Klein Venedig

7 Sozialplan

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren.

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Stadt die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Stadt hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten. So zum Beispiel:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Um dabei Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Stadt bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

7.1 Besondere Personengruppen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte.

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen, die in der Sanierungsdurchführung ggf. einen erhöhten Beratungs- und Unterstützungsbedarf benötigen:

- Ältere Bewohner/-innen und Rentner/-innen
- Mieter/-innen - und Eigentümer/-innen-Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln
- Bewohner/-innen ausländischer Herkunft

7.2 Grundsätze für den Sozialplan

Da der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, werden allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.

- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner/-innen in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll in der Regel entsprochen werden. Nur wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können, muss eine andere Lösung gefunden werden.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner/-innen aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen Fragestellungen oder Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadtverwaltung und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

7.3 Zielsetzungen

Nach dem Stand der Planungen werden die geplanten Sanierungsmaßnahmen keine gravierenden Auswirkungen auf die Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen. Auch aus den in den vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Ergebnissen gehen keine Erkenntnisse hervor, dass bestimmte Personengruppen oder Einzelpersonen nachteilig betroffen sein werden oder könnten. Vor diesem Hintergrund besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Erfordernis zur Entwicklung einer konkreten sozialen Handlungs- und Umsetzungsstrategie aufgrund zu erwartender negativer Auswirkungen.

Sollte während der Sanierungsdurchführung abzusehen sein, dass wider Erwarten negative Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene auftreten können, wird die Stadt entsprechende Schritte ergreifen, um eventuell entstehende Härten bzw. Nachteile zu vermeiden oder zu mindern.

Abb. 26 Im alten Mühlgraben

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 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- und Maßnahmenkonzeption.

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

Für das Untersuchungsgebiet wurden hingegen für die Umsetzung der Sanierungsziele Gesamtkosten von ca. 11.500.000 € ermittelt, wovon im Rahmen der Städtebauförderung 2.500.000 € zuwendungsfähig sind. Die Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen. Mit künftigen Aufstockungsanträgen ist zu rechnen.

		Gesamtkosten	sanierungsbedingte Kosten Stadt 40 % Bund/Land 60 % |
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€

Tab. 8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Abb. 27 Unterwässer

9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

9.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

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 Abs. 3 BauGB). Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Dies wird in einem der nachfolgenden Abschnitte eingehend behandelt.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Gemäß § 142 Abs. 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. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen unter anderem dazu, das Sanierungsgebiet förmlich angemessen abzugrenzen. Wesentliche Absicht der Abgrenzung mit der zugehörigen Konzeption ist es, den identitätsstiftenden Ortskernbereich von Köngen 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.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss ggf. 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.

9.2 Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch stellt zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

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

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

Das umfassende Sanierungsverfahren (§§ 152 bis 156a BauGB)

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadtkerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten)
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.)
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten.

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken

sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB).An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 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 anderseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätz-

lich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.
  Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Diese ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt (§ 144 ff BauGB).

Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer

Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

9.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungsvorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Stadt im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten).

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht nach § 144 BauGB 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.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die z.B. zu einer Baugenehmigung hinzutritt. (Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird). Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben.

- Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigender Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Das ist dann der Fall, wenn dadurch den städtebaulichen Zwecken gedient werden soll. In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten muss sich daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

9.4 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten der Situation und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken. Gemäß § 142 Abs.4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- Grunderwerbe durch die Stadt
- Umfassende Neugestaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen
- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen
- Betriebsverlagerungen
- Abbruchmaßnahmen
- Öffentliche und private Baumaßnahmen
- Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

Aufgrund der geplanten Intensität der vorgenannten Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des BauGB (§§152 bis 156 a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen angezeigt. Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Einbezie-

hung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) zu beschließen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 BauGB Abs. 1 ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Bauvorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 ist für die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele von geringerer Bedeutung. Zusammen mit dem Beschluss des umfassenden Sanierungsverfahrens tritt § 144 BauGB in Kraft.

9.5 Förderung von privaten Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Stadt die Zuwendung aus der Städtebauförderung für bestimmte Maßnahmen, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Bezuschussung soll dazu dienen, die Baustruktur an heutige Verhältnisse anzupassen. Die Stadt entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Der Eigentümer/die Eigentümerin hat auf die Bezuschussung keinen Rechtsanspruch.

Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer/-innen ein deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer/die Eigentümerin eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten. Es sind dabei die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Baumaßnahme einzuhalten. Die Stadtverwaltung legt hierzu dem Gemeinderat Fördermodalitäten „Sanierung Heberlesgraben“ zur Beschlussfassung vor.

Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

Gestaltungsempfehlung

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Stadtbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung Stadtbildprägender Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) auf dieser Grundlage mit dem/der jeweiligen Eigentümer/-in erfolgen.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Stadtbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

9.6 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.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Zu den Baumaßnahmen (§148 BauGB) gehören:

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

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. 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.

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

Gemäß § 142 Abs. 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 hinaus bis zum 30.04.2031 anzusetzen.

9.8 Kosten- und Finanzierung

Wie oben dargestellt, übersteigen die sanierungsbedingten Kosten des Untersuchungsgebietes deutlich den bewilligten Förderrahmen. Um die Rechtssicherheit des Beschlusses über die förmliche Festlegung zu gewährleisten, kommen deshalb folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen in dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Stadt gibt gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart eine sog. Eigenfinanzierungserklärung ab, um die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung zu gewährleisten.

Eine erhebliche Verkleinerung des Sanierungsgebietes wäre nicht hilfreich, da sich die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken. Ein Sanierungsgebiet, das lediglich den bewilligten Förderrahmen berücksichtigt, würde eine integrierte Entwicklung erheblich einschränken und als Entwicklungsimpuls für den Stadtkern nicht ausreichen. Deshalb kann dieser Schritt nicht empfohlen werden. Auch die Festlegung einer Prioritätenliste ist aufgrund der Dringlichkeit vieler Maßnahmen in allen Bereichen nicht zweckmäßig.

Um die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept zu gewährleisten, sollte eine Eigenfinanzierungserklärung der Stadt über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Der Gemeinderat erklärt darin, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen. In zukünftigen Aufstockungsanträgen können für Mehrbedarf weitere Finanzhilfen beantragt werden.

Abb. 28 Amannhof Rückseite

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gartenstraße	7
Abb. 2	Judengässle	9
Abb. 3	Luftbild Untersuchungsgebiet „Heberlesgraben“	11
Abb. 4	Geltungsbereich der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Heberlesgraben“	12
Abb. 5	Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020	15
Abb. 6	Leitprojekte Stadtentwicklungsplan Rottenburg am Neckar 2020	16
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung in Rottenburg am Neckar	18
Abb. 8	Garten	21
Abb. 9	Hofbereich Flaigengasse	25
Abb. 10	Gartenstraße	31
Abb. 11	Aussagen zur altersgerechten Ausstattung der Wohnungen	34
Abb. 12	Aussagen der Bewohner/-innen zur Verbesserung der Wohnungen	34
Abb. 13	Zukunftsabsichten der Eigentümer/-innen	35
Abb. 14	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	38
Abb. 15	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	38
Abb. 16	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	38
Abb. 17	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	38
Abb. 18	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	39
Abb. 19	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	39
Abb. 20	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	39
Abb. 21	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	39
Abb. 22	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	39
Abb. 23	Beteiligungsveranstaltung 25.03.2019	39
Abb. 24	Gartenstraße	41
Abb. 25	Klein Venedig	45
Abb. 26	Im alten Mühlgraben	49
Abb. 27	Unterwässer	51
Abb. 28	Amannhof Rückseite	61

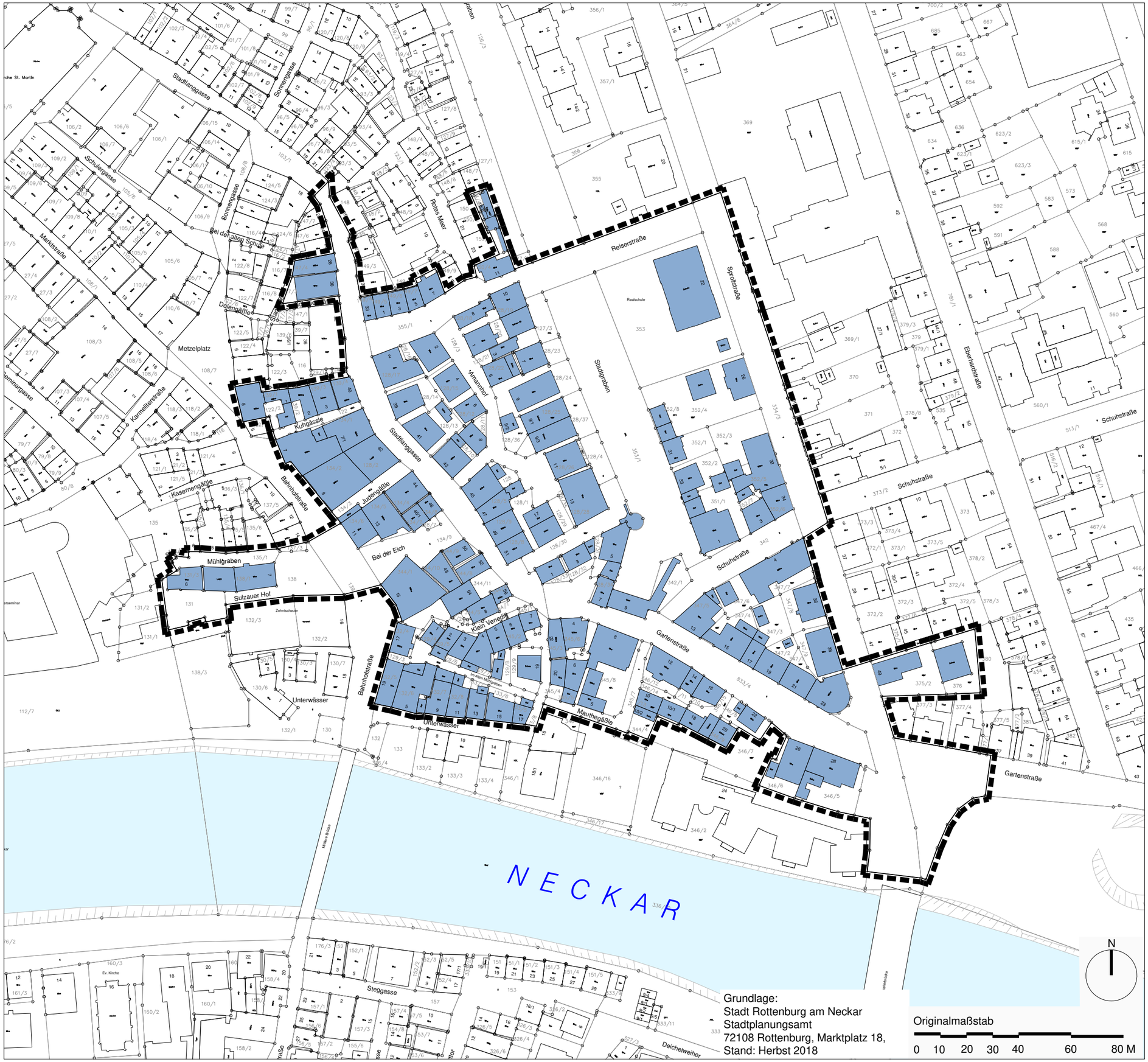
Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verfahrensablauf der Sanierungsmaßnahme „Heberlesgraben	13
Tab. 2	Bevölkerungsentwicklung in Rottenburg am Neckar, Abfrage am 09.07.2019	18
Tab. 3	Anzahl der baulichen Missstände Lage im Raum	24
Tab. 4	Wohnungsnutzung	33
Tab. 5	Beschäftigungsstand der Bewohner/-innen	33
Tab. 6	Bewertung des Wohnumfeldes	34
Tab. 7	Sanierungsnotwendigkeit	35
Tab. 8	Kosten- und Finanzierungsübersicht	50

Sofern keine andere Quelle genannt ist, handelt sich bei dem verwendeten Bild- und Tabellenmaterial um Eigentum der der STEG Gemeindeentwicklung GmbH.

Planteil

- Abgrenzungsplan
- Luftbild
- Erdgeschossnutzung
- Städtebauliche Missstände
- Historischer Plan
- Denkmalpflegerischer Werteplan
- Neuordnungskonzept
- Maßnahmenkonzept
- Förmliche Festlegung



Grundlage:
Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,
Stand: Herbst 2018

die STEG

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

Stadt
Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
04.06.2019/ht

die STEG

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

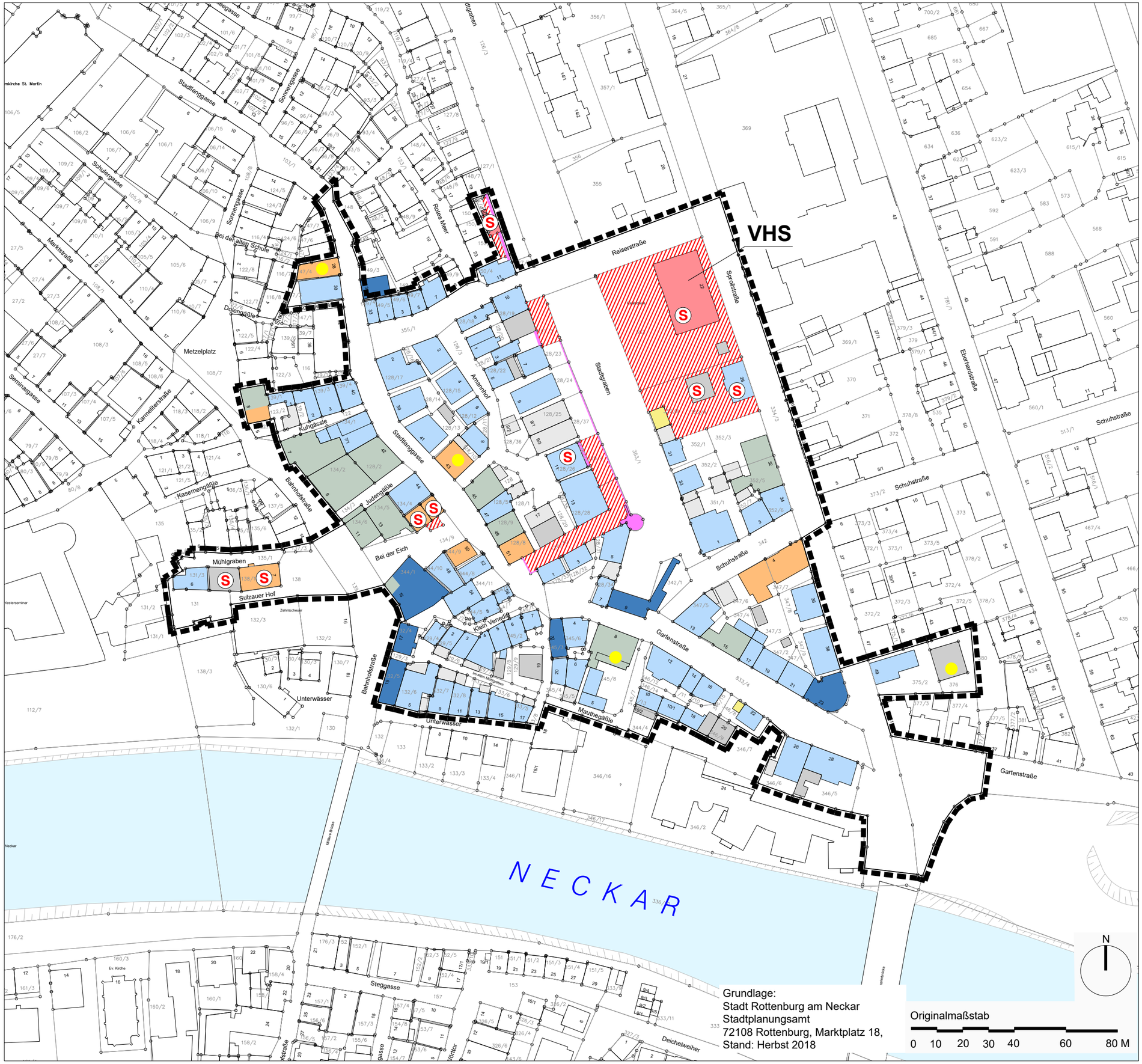
Stadt
Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

LUFTBILD

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
07.02.2018/mk



Grundlage:
Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,
Stand: Herbst 2018

Originalmaßstab
0 10 20 30 40 60 80 M

N

die STEG

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

EG-Nutzung

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- Öffentliche Einrichtung
- Handel
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht
- Nebennutzung
- Garagen / Tiefgaragen / Carport / Unterstand für Fahrräder
- Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Städtische Fläche / Gebäude
- Stadtmauer

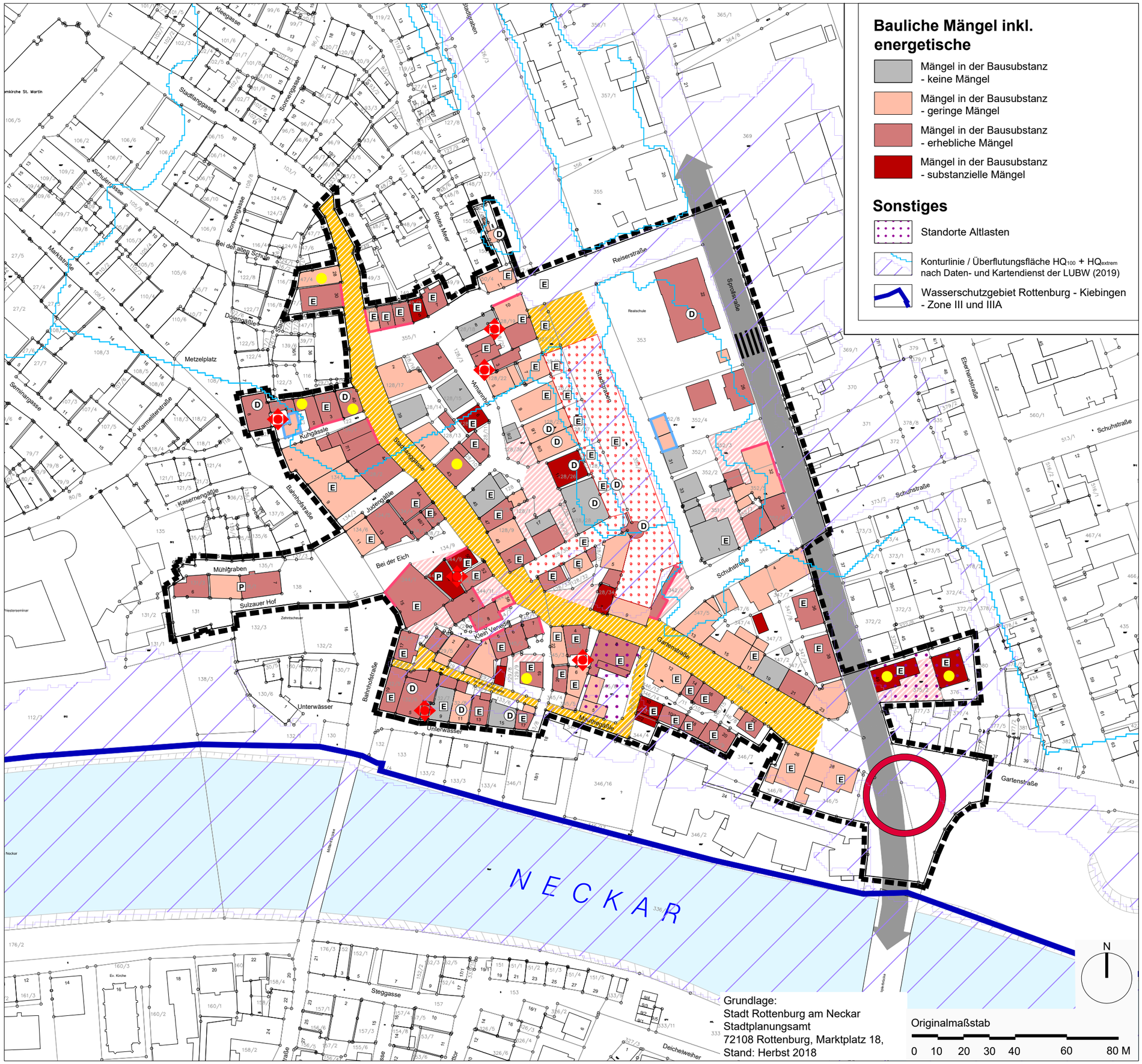
Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

STÄDTEBAULICHE ANALYSE / ERDGESCHOSSNUTZUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
04.06.2019/ht
19.06.2019/ht



Bauliche Mängel inkl. energetische

- Mängel in der Bausubstanz - keine Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel

Sonstiges

- Standorte Altlasten
- Konturlinie / Überflutungsfläche HQ_{100} + HQ_{extrem} nach Daten- und Kartendienst der LUBW (2019)
- Wasserschutzgebiet Rottenburg - Kiebingen - Zone III und IIIA

die STEG

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

Funktionale Mängel

- Hohes Verkehrsbelastung (Lärm, Schadstoffe, Feinstaub)/ Konflicktbereiche Durchgangsverkehr/ Immissionen/ Konfiliktbereich Verkehrsteilnehmer
- Kreuzungsbereich verkehrstechnissche Anpassungsbedarf
- unausgeprägte und/ oder fehlende Fuß- und/ oder Gehwege
- fehlende Querungshilfe Konfliktbereich – Fahrverkehr/ Fußgänger
- mangelhafte Gestaltung im öffentlichen Grünbereich

Strukturelle Mängel

- Teilleerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Eingeengte Lage

Räumliche Mängel/ Ortsbild

- Mängel im Fassadenbereich
- Unangepasster Baukörper
- Gestaltungsdefizite in Hofbereichen
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich/ Öffentlicher Raum
- (D) Kulturdenkmal nach §§ 2 / 12 / 28 DSchG/
- (E) Erhaltenswertes Gebäude / Bauteil / Grünfläche
- (P) Kulturdenkmal - Prüffall

Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen **"Heberlesgraben"**

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

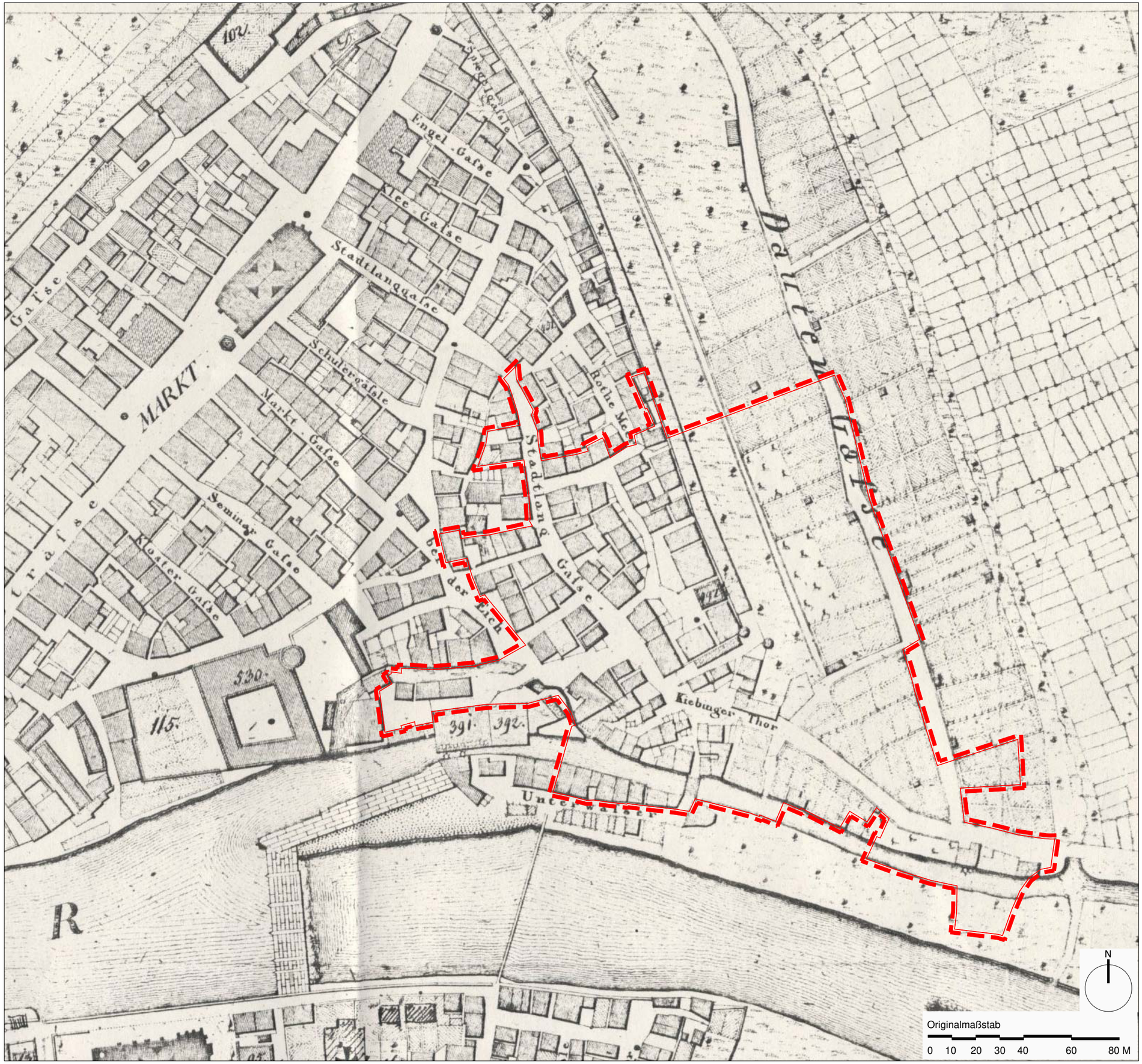
Grundlage:
Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,
Stand: Herbst 2018

Originalmaßstab
0 10 20 30 40 60 80 M

N

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
05.06.2019/ht
19.06.2019/ht



die STEG

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

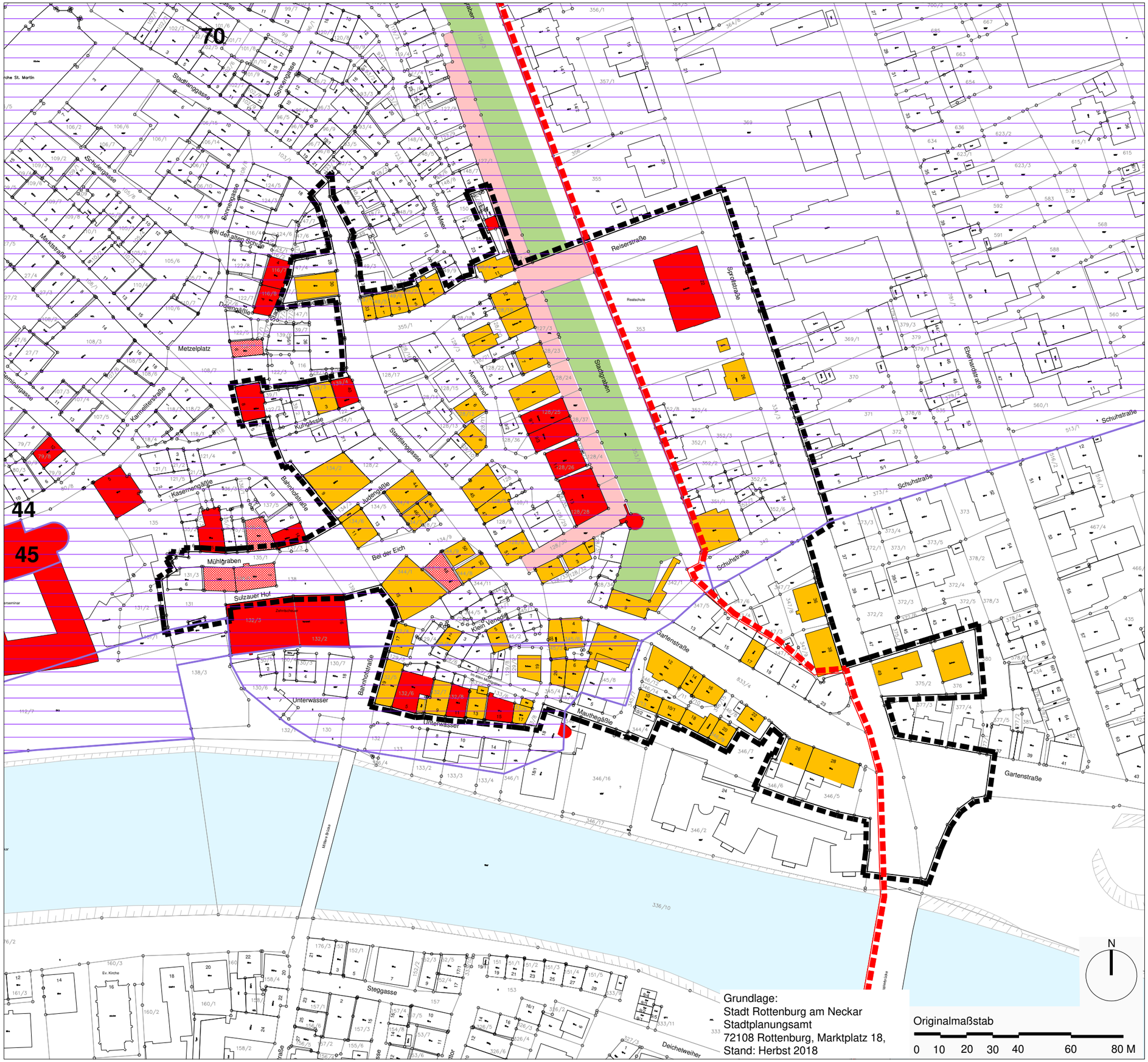
Stadt
Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

HISTORISCHER PLAN
KERNSTADT ROTTENBZURG - 1840

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
15.03.2019/ht



Grundlage:
Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,
Stand: Herbst 2018

Originalmaßstab
0 10 20 30 40 60 80 M

N

die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

Bau- und Kunstdenkmale

Kulturdenkmale gemäß §§ 2 / 12 / 28 DschG - Gebäude

Kulturdenkmale gemäß §§ 2 / 12 / 28 DschG - Freifläche

Kulturdenkmale - Prüffall

Erhaltenswertes Gebäude

Erhaltenswerte Grünfläche

Nachrichtliche Übernahme Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Stand: 17.04.2019

Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Verdachtsfläche
Nr. 44 - Mittelalterliche Stadtbefestigung
Nr. 45 - Mittelalterliche Stadt Rottenburg
Nr. 70 - Stadtgebiet von Sumelocenna (römerzeitliches Rottenbuerg)

Nachrichtliche Übernahme Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Stand: 17.04.2019

Sonstiges

Geltungsbereich der Altstadtsatzung

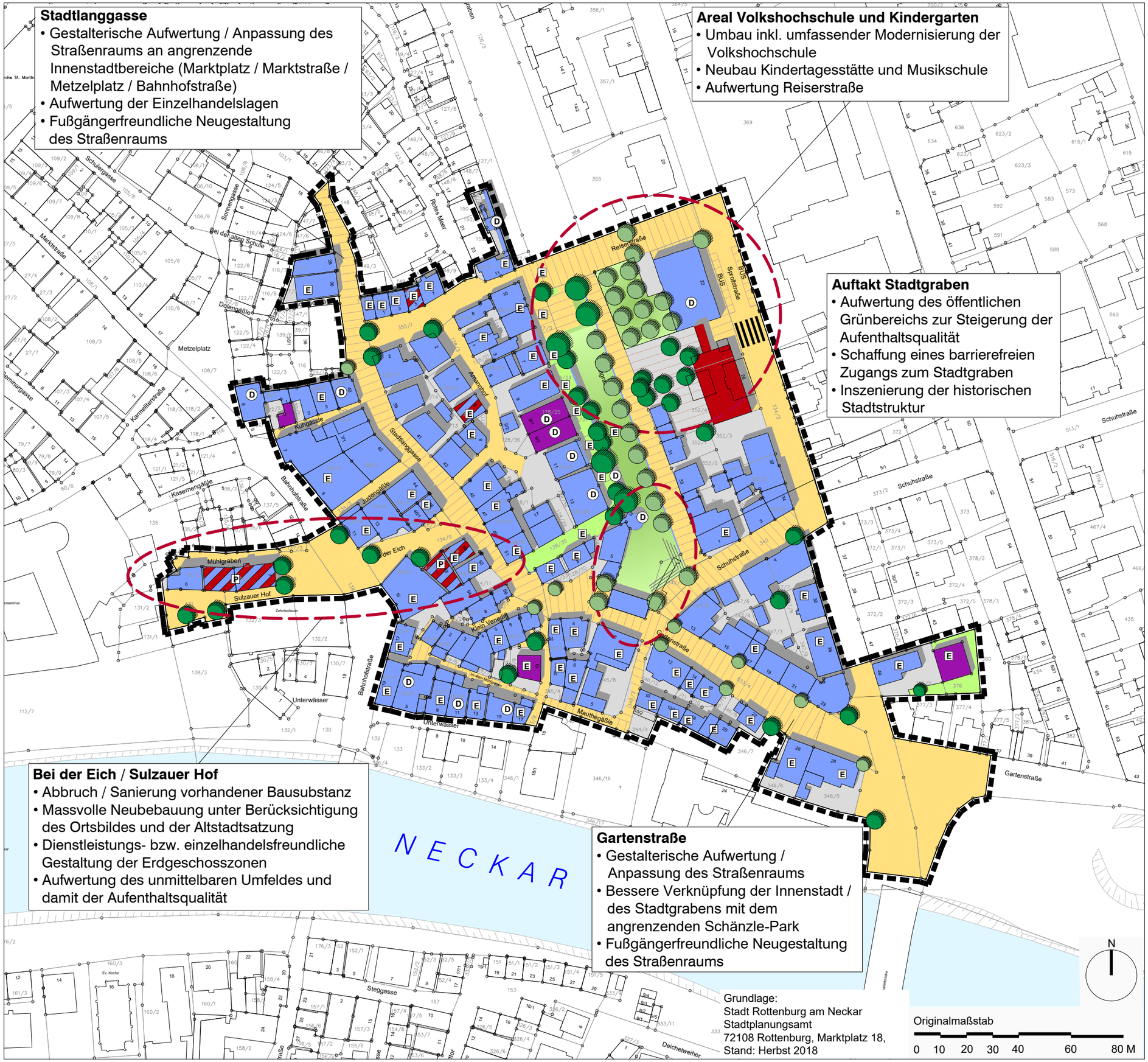
Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN / ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
04.06.2019/ht



die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkte / Maßnahmenbereich

Gebäude

Bestand

Umnutzung

Planung

D Kulturdenkmal nach §§ 2 / 12 / 28 DSchG/

E Erhaltenswertes Gebäude / Bauteil / Grünfläche

P Kulturdenkmal - Prüffall

Erschließung / Freiflächen

Gestalteter Straßenraum mit Gebäudevorbereich

Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum

Ausbau der Querungshilfen

Hofbereich / gestalteter Hofbereich

Bäume Bestand
Bäume Neupflanzung

Grünbereich

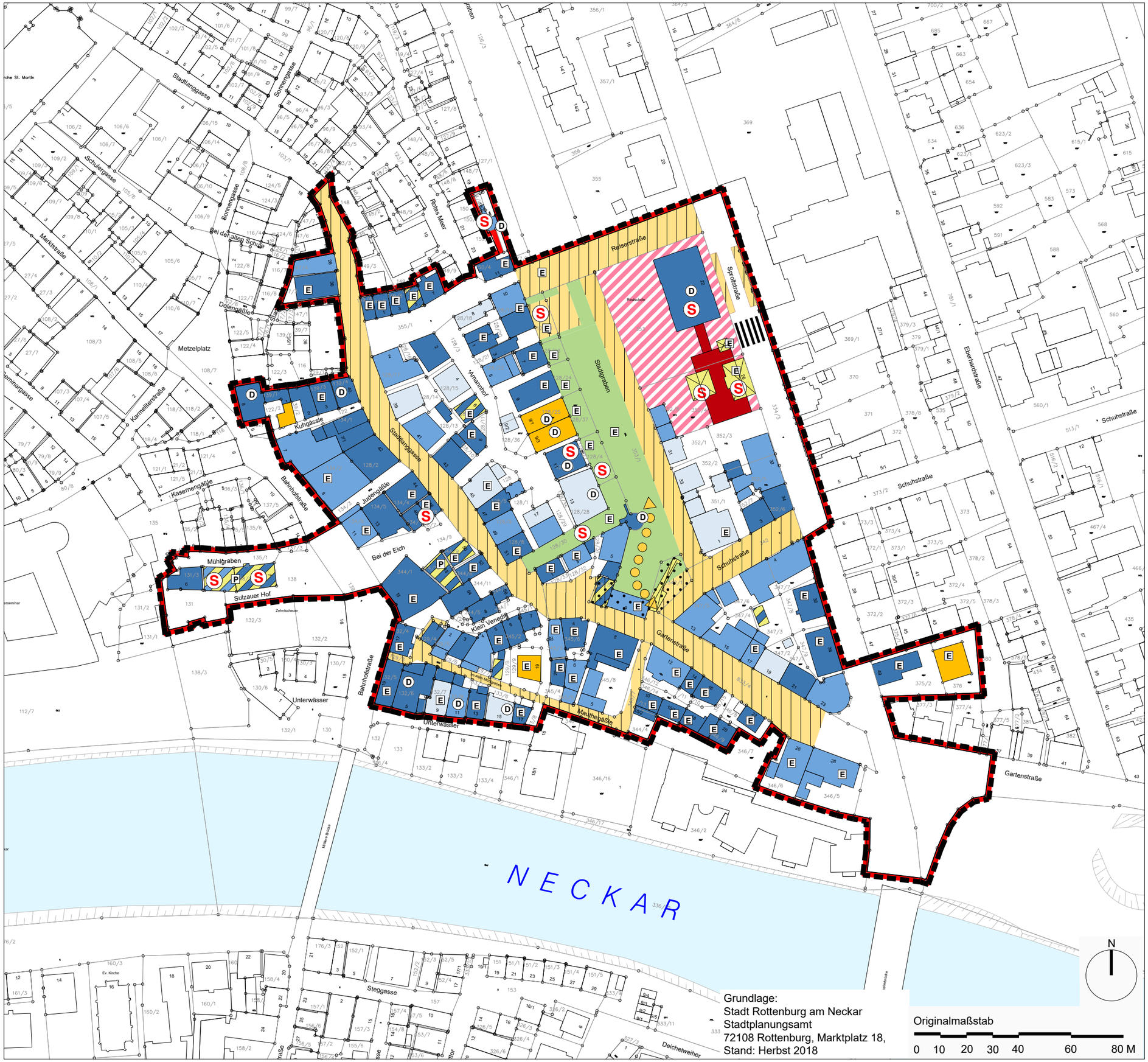
Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

NEUORDNUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
05.06.2019/ht 12.06.2019/ht
27.06.2019/ht 04.07.2019/ht



die STEG

Abgrenzungen

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha
- Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
- Abbruch
- Abbruch prüfen
- Gebäudeaufstockung / Umnutzung
- geplanter Neubau

Grundstück / Erschließung

- neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- Aufwertung der Fußwegeverbindung
- Grunderwerb
- Eigentum der Stadt
- Aufwertung der historischen Freiflächen / Grünbereiche
- Ausbau der Querungshilfen
- weitere städtebauliche Untersuchungen

Sonstiges

- D Kulturdenkmal nach §§ 2 / 12 / 28 DSchG/
- E Erhaltenswertes Gebäude / Bauteil / Grünfläche
- P Kulturdenkmal - Prüffall

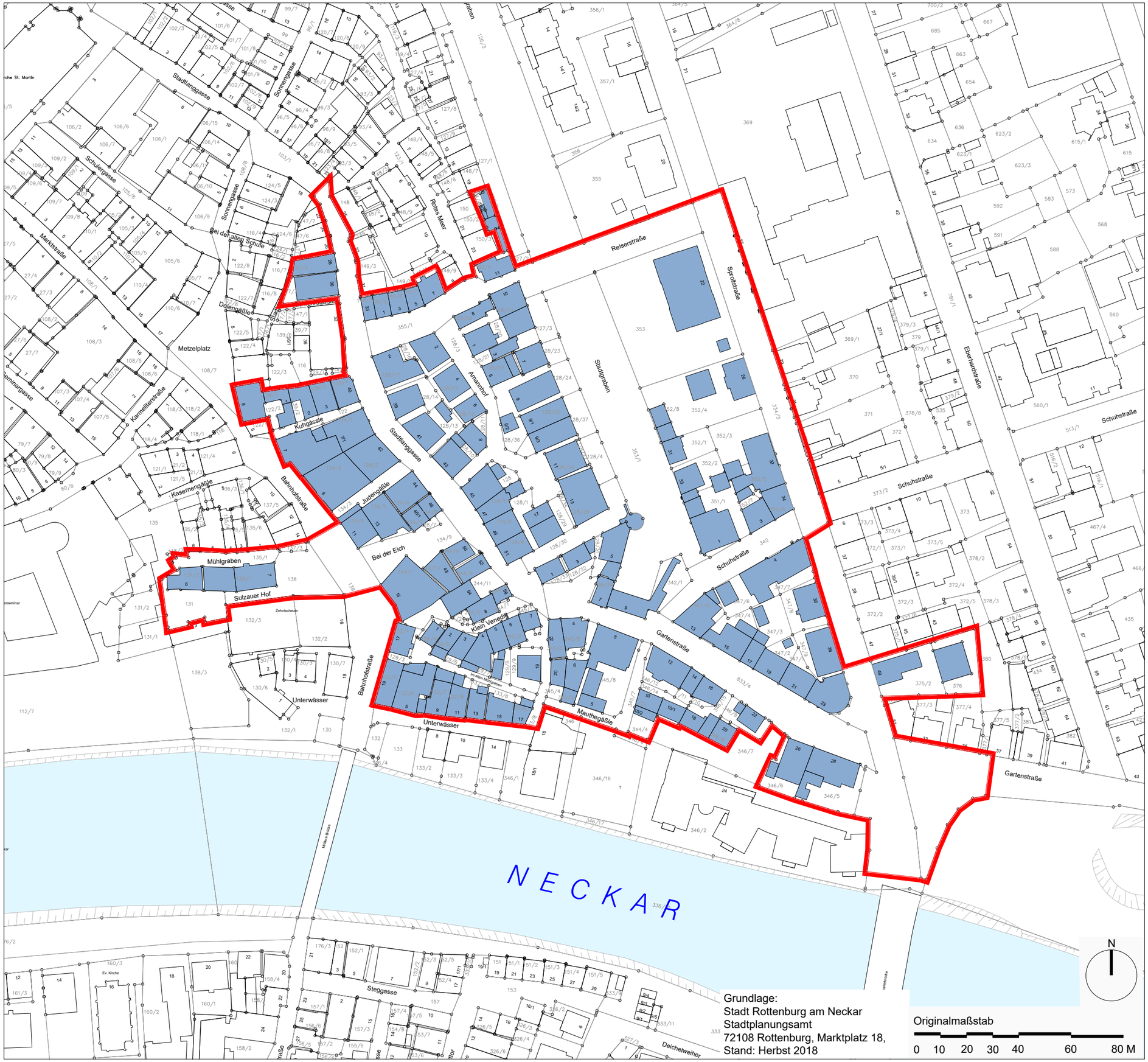
Stadt Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

MASSNAHMENKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
05.06.2019/ht 12.06.2019/ht
19.06.2019/ht 27.06.2019/ht
04.07.2019/ht



Grundlage:
Stadt Rottenburg am Neckar
Stadtplanungsamt
72108 Rottenburg, Marktplatz 18,
Stand: Herbst 2018

Originalmaßstab

0 10 20 30 40 60 80 M

die STEG

Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet
"Heberlesgraben" ca. 3,83 ha

Stadt
Rottenburg am Neckar

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Heberlesgraben"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85622
25.06.2019/ht

Anhang