



Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 05.03.2019	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 68/2019
--------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	20.03.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	01.04.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	622					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Roth-Händle-Areal“
- Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan umgrenzten Bereich „Roth-Händle-Areal“ wird, um die Sanierungsbedürftigkeit und -möglichkeit zu prüfen, gem. § 141 (3) Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Vertragsgrundlage auszuarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Den in der Sachdarstellung beschriebenen, vorläufigen Zielen der Sanierung wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Behörden ist gem. § 139 (2) BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

- Lageplan des Untersuchungsgebiets

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:

Das geschichtlich geprägte und bisher hauptsächlich gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ steht vor aktuellen Herausforderungen. Die großen Gebäude stehen seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung, vor über 10 Jahren, teilweise leer. Der Großteil der Sandsteingebäude hat ihren Ursprung im Jahr 1897 und steht unter Denkmalschutz. Die ehemaligen Fabrikgebäude entsprechen für eine sinnvolle Nachnutzung nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit einer maßvollen Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes, soll nun das Potential des ca. 30.000 qm großen Areals herausgearbeitet werden. Gleichzeitig liegt der Fokus auf dem Thema der Innenentwicklung, um der steigenden Nachfrage an Wohnraum gerecht zu werden. Daher sollen im Gebiet vor allem Wohnungen entstehen und nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung sich nur nicht störendes Gewerbe ansiedeln können. Die Gebäude sollen auf den heutigen Stand gebracht und aufgewertet werden. Da seit der Nutzung der Tabakmanufaktur an dem Objekt kaum Veränderungen durchgeführt wurden, ist davon auszugehen, dass bauliche und funktionale Missstände vorliegen. Die vorbereitende Untersuchung (VU) soll die Missstände aufzeigen und konkretisieren.

Die Wilhelm Projekt GmbH hat vor ca. einem Jahr Teile der ehemaligen Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle gekauft, um das Gebiet aufzuwerten und die Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Vorbereitung der Sanierung gem. § 140 und damit die vorbereitenden Untersuchungen sind grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass die Beauftragung und Durchführung der vorbereitenden Untersuchung mit einer vertraglichen Regelung an Externe übertragen werden kann. Auf Grund hoher Arbeitsbelastung des Stadtplanungsamts wird diese Variante bevorzugt. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit der Stadt und unter Einbeziehung der von der Stadt formulierten Vorgaben (Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, Untersuchungskriterien) die Kommunale Stadterneuerung GmbH mit Sitz in Freiburg von der Eigentümerin beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen für das im beiliegendem Lageplan abgegrenzte Untersuchungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt die Eigentümerin. Es wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übertragung der vorbereitenden Untersuchungen ausgearbeitet und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Leistungsumfang beinhaltet eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Herausforderungen vor Ort. Dazu wird eine Bestandsaufnahme aller Haushalte im abgegrenzten Gebiet durchgeführt und ausgewertet. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, deren wirtschaftlichen und sozialen Belange und der Gebäudezustand sind zu erfassen. Für ein VU-Gebiet gilt grundsätzlich eine Auskunftspflicht der Betroffenen, so dass eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse möglich wird. Die VU beinhaltet ebenso die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange abzufragen und aufzuarbeiten. Mögliche Anregungen und Bedenken sind bei der geplanten Entwicklung zu berücksichtigen. Über das Ergebnis der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und der Anhörung der Behörden wird der Gemeinderat umfassend informiert. Durch den Beschluss zur Durchführung der VU werden die Bodenwerte fixiert, d.h. mögliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen bleiben unberücksichtigt.

Verfahren

Die vorbereitende Untersuchung ist Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme werden die städtebaulichen Ziele der Erneuerungsmaßnahme festgelegt. Mit dieser Konkretisierung der Sanie-

rungsziele können die Durchführbarkeit, die Mitwirkungsbereitschaft und die nachhaltigen Auswirkungen untersucht werden.

Als vorläufige Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Roth-Händle-Areal können folgende Punkte benannt werden:

- Erhalt des historischen Charakters der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des angrenzenden Umfeldes
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inkl. energetische Erneuerung
- Modernisierung der privaten Gebäude
- Baulückenschließung und damit Innenentwicklung
- Neue Gesamtkonzeption Wohn- und Geschäftsbebauung
- Aufwertung der Außen- / und Grünanlagen
- Öffentlich nutzbare Plätze für Mehrgenerationen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind ebenfalls Grundlage für die Entscheidung über die Verfahrensart. Zum einen kann eine Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren gem. §§ 152 ff. BauGB oder im vereinfachten Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Voraussichtlich werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 – 156 für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich und diese wird hierdurch voraussichtlich auch nicht erschwert. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass für dieses Gebiet das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet werden kann. Eventuell soll - je nach Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen - die Sanierung ohne den Einsatz von Fördermitteln realisiert werden. Die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzbarkeit wäre bei der Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen für die Erneuerungsmaßnahme „Roth-Händle-Areal“ zu beschließen. Dieser Beschluss muss gem. § 141 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden, dabei ist auf die Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Sanierungsbetroffener hinzuweisen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.