

# **ABSCHLUSSBERICHT**

**SANIERUNGSGEBIET  
HEIDELBERG  
Rohrbach**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Ausgangslage.....</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>Vorbericht.....</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
<b>Beschreibung des Sanierungsgebietes.....</b>	<b>Seite</b>	<b>4</b>
<b>Förderung der Maßnahmen.....</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
<b>Abrechnung der Maßnahmen.....</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
<b>Ausgaben.....</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
<b>Erläuterung der Ausgaben.....</b>	<b>Seite</b>	<b>5 – 8</b>
<b>Einnahmen.....</b>	<b>Seite</b>	<b>8</b>
<b>Erläuterung der Einnahmen.....</b>	<b>Seite</b>	<b>8/9</b>
<b>Ergebnis.....</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
<b>Einwohner.....</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
<b>Ausblick</b>	<b>Seite</b>	<b>9/10</b>
<b>Plan des Sanierungsgebietes.....</b>	<b>Seite</b>	<b>11</b>

## **Ausgangslage:**

Der nachfolgende Bericht soll eine übersichtliche Rückschau auf die Sanierungsarbeit im historischen Ortsbereich von Rohrbach liefern. Ziel der Sanierungsmaßnahme war es, für die Rohrbacher Bevölkerung in ihrem alten Winzerdorf mit gewachsenem Ortskern eine bessere Aufenthalts- und Lebensqualität zu schaffen.

Das Sanierungsgebiet umfasst den historischen Ortskern. Dieser ist städtebaulich bedeutend aufgrund seiner erhaltenswerten Bausubstanz und der schönen Lage eingebettet in die umliegenden Weinberge. Die vorwiegend vor 1920 erbauten Gebäude entsprachen in ihrer städtebaulichen Struktur der bäuerlichen Bauweise. Der Ortskern weist aber auch städtebauliche Missstände auf. Diese wurden in den vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert.

Im Auftrag der Stadt Heidelberg und der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz begann im August 2007 das Planungsbüro Götz aus Heidelberg mit der Erarbeitung des Sanierungskonzeptes.

Der Schwerpunkt wurde aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen auf den öffentlichen Raum gelegt und auf den Erhalt der ortstypischen Gebäudestruktur. Insgesamt wurde das Sanierungskonzept als Zusammenfassung von August 2007 bis zum Sommer 2009 bearbeitet. Die Broschüre "Städtebauliche Leitlinien" fasst die Sanierungsziele der einzelnen Bausteine zusammen. Die Inhalte wurden intensiv im Stadtteil in mehreren Runden Tischen diskutiert und schließlich am 17. November 2009 vom Gemeinderat verabschiedet.

Die Sanierungsmaßnahmen konnten nur unter Einbeziehung der Bevölkerung von Alt-Rohrbach geleistet werden. So wurden zu Beginn der Maßnahme Besprechungsunden eingerichtet, es fanden Bürgerversammlungen statt sowie zahlreiche Einzelgespräche und eine intensive Bauberatung durch die Gesellschaft für Grund und Hausbesitz.

Die Stadtteilsanierung sollte nicht nur eine ästhetische Maßnahme sein, sondern auch wirtschaftliche Erfolge und eine erheblich verbesserte Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil bringen.

## **Vorbericht**

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat aufgrund der städtebaulichen Missstände am 08. Februar 2007 die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Rohrbach beschlossen. Rechtskräftig wurde die Satzung mit ihrer Veröffentlichung am 14. März 2007.

Das Land Baden-Württemberg hat mit Bescheid vom 27.03.2007 das Sanierungsgebiet in das Bund-Länder-Programm SEP aufgenommen und zunächst einen Förderrahmen in Höhe von 3.333.333,00 Euro festgelegt, was einer Bezuschussung von 2.000.000,00 Euro entspricht. Die Dauer der Bewilligung wurde auf den 31.12.2015 festgesetzt. Der Förderrahmen wurde letztendlich auf 5.000.000,00 Euro erhöht. Dies entspricht bei einem Fördersatz von 60 % einer Bezuschussung von 3.000.000,00 Euro.

Auf der Basis einer gründlichen Bestandsaufnahme und der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Nachdem das Bewilligungsende des Sanierungsgebiets am 31.12.2015 erreicht und der finanzielle Abschluss zum 01.07.2016 erstellt wurde, soll dieser Bericht eine zusätzliche Information über die durchgeführten Maßnahmen und die Förderung geben. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist für das Jahr 2017 vorgesehen.

### **Beschreibung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet Rohrbach umfasst eine Fläche von ca. 14,5 ha.

Es erstreckt sich beidseits der Rathausstraße, begrenzt im Süden vom „Burnhofweg“ im Osten von der Straße „Siegelmauer“, im Norden von der „Achim-von-Armin-Straße“ und der „Römerstraße/Karlsruher Straße“ im Westen.

Ein Ziel der Sanierungsmaßnahme war insbesondere die Aufhebung der städtebaulichen Missstände im öffentlichen Raum. So waren die Straßen teilweise in einem schlechten Zustand. Den Plätzen und Räumen um das alte Rathaus, der Eichendorffschule sowie dem Platz Rohrbach-Markt fehlte es an Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie an Parkmöglichkeiten für die Anwohner. Die Existenz der Geschäfte, die sich um die Plätze ansiedelten, war dadurch gefährdet. Ortsbildtypische Gebäude wie das alte Rathaus und die Melanchthonkirche boten in der Dunkelheit keine Orientierungspunkte, da sie unbeleuchtet waren.

Der Rathausplatz als wichtiger zentraler Platz, an dem das Marktgeschehen stattfand und Feste veranstaltet wurden, war sanierungsbedürftig. Es fehlten Aufenthaltsflächen für Feste und Veranstaltungen, zudem hatten die Bürger durch die ausschließliche Nutzung der Obergeschossräume des alten Rathauses keinen direkten Außenraumbezug zum Platz, denn im Untergeschoss befand sich das Bürgeramt. Im alten Rathaus fehlte es an Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Die Räumlichkeiten des Bürgeramtes waren stark eingeschränkt und nicht barrierefrei nutzbar.

Im Sanierungsgebiet gibt es eine große Zahl von nicht direkt an den Straßenraum angeschlossenen bebauten Grundstücken. Die Grundstückszuschnitte bergen Probleme im Alltag und teilweise Risiken, wie z.B. die schlechte Erreichbarkeit für Rettungsdienste im Notfall.

Zudem war das Ortsbild durch ortsbilduntypische Umbauten an der historischen Bausubstanz gefährdet. Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden waren notwendig. Die Belichtungs- und Belüftungssituation galt es zu verbessern.

### **Planungsrecht**

Die Sicherung der Sanierungsziele kann nicht ausschließlich durch das Instrument einer Gestaltungs-/Erhaltungssatzung erreicht werden. Daher ist die Kombination mit ei-

nem Bebauungsplan notwendig. Der Bebauungsplan Rohrbach „historischer Ortskern“ soll die Sanierungsziele langfristig sichern.

### **Förderung der Maßnahmen**

Das Sanierungsgebiet Rohrbach wurde im Jahre 2007 in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.

Die Förderrate betrug 60 % der förderfähigen Kosten, 40 % musste die Stadt Heidelberg zur Verfügung stellen.

Der beim Abschluss des Sanierungsgebiets bewilligte Förderrahmen belief sich auf 5.000.000,00 Euro, den sich der Bund mit 1.666.667,00 Euro, das Land mit 1.333.333,00 Euro und die Stadt Heidelberg mit 2.000.000,00 Euro teilten.

Die bereit gestellten Mittel wurden letztmals am 28.04.2014 abgerufen, der finanzielle Abschluss des Sanierungsgebiets zum 13.07.2016 erstellt und inzwischen vom Regierungspräsidium Karlsruhe anerkannt.

### **Abrechnung der Maßnahmen**

Die Aufstellung der förderfähigen Maßnahmen ergibt Folgendes Bild:

#### **Ausgaben**

Vorbereitende Untersuchungen	71.620,83	Euro
Weitere Vorbereitungen	307.803,34	Euro
Ordnungsmaßnahmen	2.827.328,26	Euro
Baumaßnahmen	1.354.536,38	Euro
Vergütungen	789.994,97	Euro
<b>Summe der Ausgaben</b>	<b>5.351.283,78</b>	<b>Euro</b>

#### **Erläuterung der Ausgaben:**

##### **Vorbereitende Untersuchungen**

Für Planungshonorare, Pläne, Broschüren und Anzeigen wurden 71.620,83 Euro ausgegeben.

##### **Weitere Vorbereitungen**

Sanierungskonzepte, Verkehrswertgutachten und Öffentlichkeitsarbeit erforderten einen finanziellen Aufwand von 307.803,34 Euro.

## **Ordnungsmaßnahmen:**

### **Abbruchkosten**

In dichten Gebäudestrukturen sollte, entsprechend den Sanierungszielen, die Zugangs-, Belichtungs- und Belüftungssituation verbessert werden“. Es war daher notwendig, Abbrüche als Entkernungsmaßnahmen durchzuführen. Der finanzielle Aufwand hierfür belief sich auf 75.983,26 Euro, wobei insgesamt 3 Grundstücke betroffen waren.

### **Erschließungsmaßnahmen**

Im Bereich des Sanierungsgebiets Rohrbach wurden Straßen und Plätze entsprechend den Sanierungszielen erneuert.

Von den Kosten die Neugestaltung Rohrbach Markt wurden 2.038.950 Euro gefördert.

Im Jahre 2005 erstellte das Büro Steteplanung, Büro für Stadtplanung aus Darmstadt, im Auftrag des Amtes 61 eine Studie zur Neugestaltung „Rohrbach Markt“. Im Anschluss wurde das Ingenieurbüro Kittelberger aus Ludwigshafen zusammen mit der ortsansässigen Architektenpartnerschaft Bellm - Löffel - Lubs - Trager ap88 mit der Vorentwurfsplanung „Verkehrsanlagen und Gestaltung der Freianlagen“ beauftragt. Das Büro Belzner und Holmes erstellte das Beleuchtungskonzept.

Ziel der Planung war es, an die historisch gewachsene Platzsituation „Rohrbach Markt“ anzuknüpfen, verkehrsberuhigte Räume zu schaffen und die Qualität dieser Bereiche durch Gestaltung und Begrünung zu steigern.

Die Ziele waren im Einzelnen:

- Verknüpfung der beiden Ortsteile westlich und östlich der Römer-/ Karlsruher Straße.
- Bildung einer urbanen Stadtteilmitte
- Stärkung des Einzelhandels

Die Verkehrscharakteristik der Römerstraße und der südlichen Karlsruher Straße als Hauptverkehrsstraße wurde beibehalten, ebenso blieben die Anzahl der durchgehenden Spuren und deren Breite unverändert.

Die nördliche Karlsruher Straße wurde verkehrsberuhigt als Platzfläche umgestaltet. Der Querschnitt der Karlsruher Straße wurde neu aufgeteilt und geordnet.

Durch die Verlegung der Haltestelle aus der Platzmitte der Karlsruher Straße, der Verlegung von Verkehrsflächen in den freigewordenen Haltestellen und Gleisbereichen und der Reduzierung der Rechtsabbiegespur in die Römerstraße entstand eine Freifläche für Fußgänger und Radfahrer.

Eine Nutzung dieser Fläche durch den Einzelhandel, direkt vor den Gebäuden, für Auslagen und Aufstellung von Tischen war gewollt.

Die neu gepflanzten Platanen bilden eine „Brücke“ zwischen den beiden Platzhälften. Aufgrund der nicht vorhandenen Geometrie der Platzfläche und der unzähligen unterir-

dischen wie oberirdischen Bestandsleitungen entspricht die Stellung der Bäume keinem geometrischen Prinzip.

Das Dioritpflaster der Karlsruher Straße wurde über die gesamte Platzfläche hinweg verlegt. Dieses Material hat die Straßenzüge über Jahrzehnte geprägt und unterstützt die Identifikation mit dem neuen „Rohrbach Markt“.

Die Mastleuchten der Firma Hess wurden entsprechend der Baumreihen gestellt.

Die förderfähigen Kosten für die barrierefreie Erneuerung der Freianlage Eichendorfschule beliefen sich auf 333.150 Euro.

Ein weiteres wichtiges Sanierungsziel war das Stadtteilzentrum am Rathausplatz als Versorgungs- und Identifikationsraum zu stärken. Kommunikation und Begegnung sollten gefördert werden.

Die den Rathausplatz flankierenden Gebäude (Altes Rathaus, Seckenheimer Gässchen 1) wurden nach der Planung des Architekturbüros Kessler de Jonge saniert und in die Konzeption zum Rathausplatz eingebunden. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung im Sinne eines Bürgertreffs wurde realisiert.

Der Rathausplatz wurde nach der Planung der Architektenpartnerschaft Bellm – Löffel – Lubs- Träger ap88 und Spang, Fischer, Natzschka umgebaut. Der Platz wurde gegliedert in einen offenen Bereich im Westen im Bereich der ehemaligen Synagoge und in einen zurückversetzten, ruhig gelegenen Platz westlich und nördlich des Alten Rathauses.

Hier befindet sich der Brunnen, der dafür versetzt werden musste. Der neue Zugang zum Gebäude Seckenheimer Gässchen 1 (Bürgeramt) und der zusätzliche Eingang an der Nordseite des Alten Rathauses tragen zu einer Belebung des Platzes bei. Der nördliche Platzbereich im Umfeld des Alten Rathauses wurde mit hochwertigem Naturstein gepflastert.

Der westliche Platz ist geprägt durch einen Baumhain aus kleinkronigen Bäumen und das Denkmal in Erinnerung an die ehemalige Synagoge. Sitzmöglichkeiten werden unter dem Baumhain angeboten. Die vorhandenen Hochbeete entfielen, so dass eine ebene barrierefreie Fläche entstand. Damit wurde die Durchlässigkeit zwischen Arkaden und Platz verbessert.

Ein besonderes Gestaltungselement stellt die Wasserrinne in Anlehnung an den Rohrbach dar. Sie beginnt in der oberen Rathausstraße und verläuft über den Rathausplatz. Die Rinne wird in beiden Richtungen durch kleine Wasserbecken begrenzt.

Für die Neugestaltung des Rathausplatzes betragen die förderfähigen Kosten 361.500 Euro.

Die Förderung einer Stützmauersanierung in der Winzerstraße verursachte Kosten in Höhe von 10.800 Euro. Um die historischen Wurzeln Rohrbachs als Winzerdorf erlebbar zu machen, wurden für Grüne Brücken bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes insgesamt 6.945 Euro förderfähige Mittel eingesetzt.

Die Beleuchtung der Melanchthonkirche wurde nach Abrechnung des Sanierungsgebietes umgesetzt.

## **Kostenerstattungsbeträge**

Im privaten Bereich wurden bisher bei 54 Gebäuden umfangreiche Bauvorhaben sowie kleinere Sanierungsmaßnahmen durch Fördermittel unterstützt. Bauvorhaben im alten Ortskern wurden nach den mit der Rohrbacher Bürgerschaft abgestimmten Gestaltungs- und Erhaltungsvorgaben geprüft. Die Gestaltungs- und Erhaltungsziele aus dem Sanierungskonzept leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Ortsbildes.

## **Verkehrskonzept**

Die Erkenntnisse aus dem Verkehrskonzept von Stete Plan wurden in den Entwurf zum Rathausplatz eingearbeitet. Das aus dem Verkehrskonzept erarbeitete Bewohnerparkkonzept wurde bereits im Jahre 2013 umgesetzt.

## **Modernisierung städtischer Gebäude/Gemeinbedarfseinrichtungen**

Für den Umbau des Alten Rathauses Rohrbach und des Seckenheimer Gäßchen 1 zum Bürgeramt wurden Kosten in Höhe von 387.229,76 gefördert.

## **Vergütungen**

Die Durchführung aller sanierungsrelevanten Aufgaben wurde auf die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg übertragen.

Die von der GGH der Stadt Heidelberg für die Jahre 2006 bis 2015 in Rechnung gestellten Anforderungen in Höhe von 749.656,96 Euro sind nach den Richtlinien des Landes förderfähig und wurden entsprechend bezuschusst.

## **Einnahmen**

Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes	3.000.000,00	Euro
Komplementärmittel der Stadt Heidelberg	2.000.000,00	Euro
<b>Summe der Einnahmen</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>Euro</b>

## **Erläuterung der Einnahmen:**

### **Städtebauförderungsmittel**

Das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm ist ein städtebauliches Förderprogramm der Bundesrepublik Deutschland. Die vom Bund jährlich beschlossenen Fördergelder werden den 16 Bundesländern zur Verfügung gestellt, die sich wiederum verpflichten, die zugewiesene Summe mit weiteren Fördermitteln zu erhöhen.

Das Land Baden-Württemberg bewilligt den antragsstellenden Gemeinden einen Förderrahmen, der eine 60% Förderung durch Bund und Land und eine Eigenbeteiligung der Gemeinde von 40% vorsieht.

### Ergebnis

Der Vergleich zwischen Ausgaben von	5.351.283,78	Euro
und Einnahmen von	5.000.000,00	Euro
ergibt einen Fehlbetrag von	<b>351.283,78</b>	<b>Euro</b>

Es ist also kein Fehlbetrag im finanzpolitischen Sinne, sondern bedeutet nur, dass mögliche förderfähige Ausgaben nicht mehr gefördert werden können, da der bewilligte Förderrahmen bereits erreicht wurde.

### Sozialstruktur/Einwohner

Die Sozialstruktur war nicht der primäre Anlass für die Sanierungsmaßnahme. So wurde auf kostspielige Datenerhebung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu Gunsten anderer Maßnahmen verzichtet. Trotzdem sollte sich die Situation durch die Sanierungsmaßnahme verbessern und keinesfalls verschlechtern.

Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz sank von 1.478 (31.12.2005) auf 1.395 (31.12.2015) ab. Bei einer Auswertung der Kinder unter 18 Jahren, ist die Anzahl der Kinder im Vergleich der Jahre 2005 und 2015 im Sanierungsgebiet angestiegen. Ende 2005 waren anteilig 12,8 % der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz unter 18 Jahren (190), gesamtstädtisch waren dies 14,8 %. Ende 2015 liegt der Anteil nun bei 14,2 % oder 198 Kindern, und damit leicht überdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt (13,8 %). Dies kann als Anzeichen für eine familienfreundliche Sanierung gewertet werden.

### Ausblick

Ein Sanierungsziel ist auch die Sanierung der oberen Rathausstraße und der Leimer Straße. Der Sanierungsarbeitskreis hat für den östlichen Abschnitt der oberen Rathausstraße einen Entwurf erstellt. Von dem Entwurf ausgenommen wurde der untere Abschnitt der oberen Rathausstraße, aufgrund der vorliegenden Vorstudie vom Büro Ap 88 Herrn Bellm. Es wird aber eine Sanierung der oberen und möglichst auch des Abschnittes der unteren Rathausstraße vom Stadtteil vorgeschlagen. Die Sanierung der oberen Rathausstraße hat für den Stadtteil eine hohe Priorität. Im unteren Abschnitt der Rathausstraße ist eine Begrünung durch Bäume und Weinreben erwünscht. Der Gehweg soll mit dem gleichen Pflaster, welches für den Rathausplatz verwendet wurde, saniert werden.

Die östliche Fläche der oberen Rathausstraße wird vom Stadtteilverein als Platzfläche gesehen. Es wird die Pflasterung des gesamten Platzbereichs gewünscht.

Gemäß der Vorhabenliste der Stadt Heidelberg ist einer der nächsten Schritte die Fortsetzung der Planungen für die Rathausstraße und die Leimer Straße in den Jahren 2017/2018.

Mit den Eigentümern im Bereich Am Heiligenhaus 17 bis 31, wo der Besitz besonders zersplittert ist, wurden Sondierungsgespräche über ihre Bereitschaft zu Neuordnungsmaßnahmen geführt. Dabei ging es um die rechtliche Sicherung der Grundstückszugänge, die Verbesserung der baulichen Verhältnisse durch Abriss von Schuppen, Befestigung von Hofflächen und die Schaffung von Parkplätzen. Dabei signalisierte ein Teil der Eigentümer Zustimmung zu den angedachten Maßnahmen, weshalb im nördlichen Teilgebiet weitergeplant und voraussichtlich im Jahr 2017 ein vereinfachtes Umlegungsverfahren durchgeführt werden kann. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus übertragbaren Mitteln des Treuhandvermögens Rohrbach. Im südlichen Teilbereich mussten die Vorbereitungen zur Bodenordnung wegen mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eingestellt werden. Weitere Bodenordnungsmaßnahmen sind jedoch an anderen Stellen im Ortskern von Rohrbach sinnvoll und möglich, falls die Bereitschaft der dort betroffenen Eigentümer vorhanden ist und entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Die städtische Förderung der Sanierung der Gebäude soll für eine Übergangszeit und soweit die notwendigen Mittel im Treuhandvermögen 2017/18 zur Verfügung gestellt werden auch nach dem Aufhebungsbeschluss weiterhin erfolgen. In diesem Zeitraum werden die Vertreter der Gesellschaft für Grund und Hausbesitz die Bauberatung fortführen.

Die Gremien wurden bereits Anfang 2015 darüber informiert, dass die Stadt Heidelberg beabsichtigt, zur Beseitigung noch bestehender städtebaulicher Missstände Teile des Sanierungsgebietes Rohrbach in ein neues Sanierungsgebiet zu überführen und einen Antrag zur Aufnahme in ein neues Städtebauförderprogramm zu stellen.

Die Sanierungsziele aus dem Sanierungskonzept werden die planerische Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet darstellen.