

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Sanierungsgebiet Rohrbach: Beschluss
vorbereitende Untersuchungen und
förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	06.12.2006	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	16.01.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	24.01.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	08.02.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für das Sanierungsgebiet Rohrbach (Anlage 1 zur Drucksache) werden zur Kenntnis genommen.*
- 2. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Rohrbach (Anlage 2 und 3 zur Drucksache) wird gemäß § 142 Baugesetzbuch beschlossen.*
- 3. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz wird mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und als Treuhänderin nach dem Treuhänderrahmenvertrag eingesetzt.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A1_0	Vorbereitende Untersuchungen
A1_1	Anhang 1 zu Anlage 1 Auswertung der Fragebogen (Aus Datenschutzgründen zurückgezogen)
A 2	Satzung Sanierungsgebiet Rohrbach
A 3	Lageplan mit Festlegung des Sanierungsgebietes

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen. Begründung: Durch Zuschüsse werden im Sanierungsgebiet zukünftige private Baumaßnahmen gefördert. Gebäudebestand wird modernisiert.
SL 1/2	+	Ziel/e: Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren. Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren. Begründung: Alt-Rohrbach soll als Identifikationspunkt in seiner Gestalt erhalten werden. Der erhaltenswerten Bestand im Sanierungsgebiet soll zukünftig über eine Gestaltsatzung gesichert werden.
SL 8/9/11 KU 1	+	Ziel/e: Groß – und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln Bewahrung des Charakters als Stadt im Grünen Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern. Kommunikation und Begegnung fördern. Begründung: Ein Neuordnungskonzept zur Verbesserung der stadträumlichen Aufenthaltsqualität ist in den Vorbereitenden Untersuchungen festgeschrieben. Inhalt ist: - Gebäude- und Grundstruktur - Öffentlicher Raum - Grünflächen und Wasser. - Verkehrskonzept, Geschwindigkeitszonen - Fußwegesystem

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Es liegen keine Zielkonflikte vor.

Begründung:

Vorgeschichte:

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 13.10. 2005 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für das geplante Sanierungsgebiet Rohrbach beschlossen. Das Untersuchungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Rohrbach beiderseits der Rathausstraße und umfasst einen Bereich von insgesamt 25,4 Hektar. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heidelberg Rohrbach“.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurde die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) beauftragt. Diese hat zusammen mit der Stadtverwaltung die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) öffentlich ausgeschrieben. Aus dem Ausschreibungsverfahren ging das Architekturbüro Professor Götz als bestes Büro hervor und wurde im April 2006 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Befragung der Sanierungsbeteiligten wurde inzwischen durchgeführt und abgeschlossen. Am 31.07.2006 wurde die Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung über die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung informiert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde ebenfalls durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Die wesentlichen Ziele aus den Vorbereitenden Untersuchungen sind:

1. die Aufwertung des öffentlichen Raumes mit seinen Straßen und Plätzen,
2. der Erhalt und die Modernisierung historischer, ortstypischer Gebäude, auch solcher die nicht unter Denkmalschutz stehen,
3. die Sanierung und Aufwertung der öffentlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet,
4. die Verbesserung des Verkehrsnetzes und Fußwegenetzes, insbesondere durch anlegen von Radwegen und Entwicklung eines Parkierungskonzeptes, sowie
5. die Verbesserung an Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere Kinderspielplätze.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass auf Grund der festgestellten Mängel hinsichtlich der städtebaulichen, der baulichen und der sozialen Kriterien die Vorgaben des Baugesetzbuches zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes grundsätzlich vorliegen. Während der Untersuchung konnten jedoch Teilflächen identifiziert werden, die zum Erfolg der Sanierungsmaßnahme keinen oder einen nur sehr geringfügigen Beitrag leisten können. Es wurden auch Teilflächen identifiziert, die sinnvollerweise in das Sanierungsgebiet mit einbezogen werden sollen. Dem Vorschlag der Vorbereitenden Untersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird gefolgt. Das Sanierungsgebiet „Heidelberg Rohrbach“ umfasst nun eine Fläche von 14,5 Hektar.

Die Größe des Sanierungsgebietes ermöglicht es, die Sanierungsziele mit einem realistischen Förderrahmen aufeinander abzustimmen.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) soll als Treuhänderin mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden; die Mittel werden ab dem Jahr 2007 im Treuhandvermögen bei der GGH verwaltet.

Das festzulegende Sanierungsgebiet „Heidelberg Rohrbach“ wird nach § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss des §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch durchgeführt, das heißt:

- ohne Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch,
- ohne Kaufpreisprüfung und
- ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Da die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht, sind keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahmen zu erwarten. Des Weiteren ist die Teilnehmerbereitschaft der betroffenen Eigentümer an der Sanierungsmaßnahme im „vereinfachten Verfahren“ größer und der Betreuungs- und Verwaltungsaufwand ist geringer.

Von der Ermächtigung auch von der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen abzusehen, wird dagegen kein Gebrauch gemacht. Hierdurch wird gewährleistet, dass erhaltenswerte und ortstypische Gebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, saniert und gesichert werden können.

gez.
Prof. Dr. von der Malsburg