



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Stadt Freudenberg

am 07.11.2022

Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Roger Henning

2. Gemeinderäte: Cem Arslan
Christian Bartelt
Werner Beck
Hartmut Beil
Siegfried Berg
Heiko Brand
Rolf Döhner
Peter Eckert
Anna Friedlein
Lars Kaller
Moritz Ohler
Bianca Ott
Margarete Schmidt
Ellen Schnellbach
Klaus Weimer
Holger Weis
Siegert Weis
Manfred Zipf
Markus Zipprich

3. Ortsvorsteher: -/-

4. Beamte, Angestellte, usw.: Irina Friesen; Gunter Eisert

5. Es fehlten entschuldigt: -/-

Beginn der Sitzung 18.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses Freudenberg.
Ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

Änderungen zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Top 0 Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Es sind keine nichtöffentlich gefassten Beschlüsse bekanntzugeben.

Top 1 Beratung und Beschlussfassung über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“

Herr Henning führt in das Thema ein, begrüßt die Herren Mühlbauer und Currlé von KE und übergibt an diese das Wort. Die Herren Mühlbauer und Currlé erläutern ausführlich die bereits erfolgten Verfahrensschritte sowie die zur Beschlussfassung anstehenden Punkte anhand einer Präsentation, welche dem Protokoll beigefügt ist. Fragen aus dem Gremium werden beantwortet.

Nach dem Abschluss der Beratung ist man sich im Gremium einig, dass folgende Beschlüsse en bloc gefasst werden.

Beschluss:

1. Beschluss „Vorbereitende Untersuchungen/Ergebnisse“
Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
Der VU-Bericht ist dieser Vorlage beigefügt.
2. Beschluss „Sanierungsziele / Neuordnungskonzept“
Die Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmen werden als Selbstbindungsplan für die städtebauliche Erneuerung des Sanierungsgebiets „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ beschlossen.
3. Beschluss „Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme“
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einem angestrebten Förderrahmen von ca. 5.680 T€ wird zur Kenntnis genommen und angestrebt (Aufstockungsanträge). Die Finanzierung ist im Haushalt sicherzustellen (Eigenanteil).
4. Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen
Entsprechend des Bewilligungsbescheids des Regierungspräsidiums vom 29.03.2019 / bzw. 24.03.2020 Ziffer 3.3 und 3.4 wird der Einsatz der Fördermittel des Landes und des Bundes öffentlichkeitswirksam dargestellt. Insbesondere wird auf einem Bauschild und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise (z.B. Tafel an Gebäuden) auf den Einsatz der Landes- und Bundesmittel hinzuweisen.
Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Sanierungsbeteiligten ein Bauschild aufzustellen und nach Abschluss der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet die Hinweise auf die Beteiligung des Landes und des Bundes an den sanierten Gebäuden hinzuweisen.
5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets / Sanierungssatzung
 - Das Sanierungsgebiet wird entsprechend dem in Anlage 2 dargestellten Lageplan der KE vom 12.09.2022 förmlich festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.
 - Der Gemeinderat beschließt gem. § 142 Abs. 3 BauGB, entsprechend Anlage 3, die Sanierungssatzung „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“. Die Sanierung

wird im „umfassenden Verfahren“ unter Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) durchgeführt. Es gilt außerdem die Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung mit Verfahrenslageplan unter Hinweis der §§ 214 und 215 BauGB öffentlich bekanntzumachen (§ 143 Abs. 1 BauGB).
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Eintrag eines „Sanierungsvermerks“ in die jeweiligen Grundbücher der betroffenen Flurstücke zu veranlassen (§ 143 Abs. 2 BauGB).

6. Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Im Sanierungsgebiet wird aus Gleichbehandlungsgrundsätzen die Förderrichtlinie von „Privaten Ordnungs- und Baumaßnahmen“ aus dem Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“ verwendet und beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

-einstimmig-

Top 2 Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Baureinigungsarbeiten für den Neubau Feuerwehrgerätehaus Freudenberg

Eine ausführliche Vorlage wurde dem Gremium mit der Einladung zugestellt. Der Vorsitzende informiert die Anwesenden über den Baufortschritt. Es besteht kein weiterer Beratungsbedarf.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt, die Baureinigungsarbeiten für den Neubau Feuerwehrgerätehaus in Freudenberg zum Preis von 5.950,00 € brutto bei der Firma A-Z Dienstleistungen GmbH aus 63796 Kahl am Main zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

-einstimmig-

Top 3 Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Möblierung für den Neubau Feuerwehrgerätehaus Freudenberg

Eine Beschlussvorlage wurde dem Gremium zugestellt. Herr Eisert stellt diese kurz vor und erläutert v.a. den vorgenommenen Wertungsausschluss eines Angebots.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt die Firma J.A. Hofmann aus 97080 Würzburg mit der Lieferung der Möbel für den Neubau Feuerwehrgerätehaus in Freudenberg zum Preis von 28.725,18 € brutto zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

-einstimmig-

Top 4 Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Wiederherstellungsarbeiten nach dem Wasserschaden im OG des städtischen Gebäudes Hauptstraße 262

Eine Beschlussvorlage mit Sachvortrag liegt dem Gremium vor. Diese wird vom Vorsitzenden erläutert. Fragen werden vom Herrn Eisert beantwortet.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt die Wiederherstellungsarbeiten nach dem Wasserschaden im OG des städtischen Gebäudes Hauptstraße 262 zum Preis von 30.002,99 € brutto bei der Firma POLYGONVATRO GmbH aus 97294 Unterpleichfeld zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

-einstimmig-

Top 5 Informationen

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Rathaus und die Außenstellen der Verwaltung in der Zeit vom 27.12. bis 30.12.2022 aus Energiespargründen geschlossen bleiben.

Top 6 Anfragen

-offene Anfragen-

Stadtrat Kaller bemängelte am 10.10.2022, dass das Tor an der Kaltlagerhalle des neuen Bauhofs kaum zu bewegen sei.

Der Vorsitzende berichtet nun, dass die fehlerhafte Ausführung behoben wurde.

Ergänzend zur Anfrage von Stadtrat Beil bzgl. der enormen Fluglärmbelastung verweist der Vorsitzende auf die in der Tagespresse und Amtsblatt erschienenen Artikel. Um mögliche Aktionen von betroffenen Kommunen zu bündeln, ist es auch im Main-Tauber-Kreis geplant, ist eine Abfrage bei den Gemeinden durchzuführen.

-neue Anfragen-

Stadtrat S. Weis bittet um einen Bericht über jährlich anfallende Kosten und Energieverbrauch für die Beleuchtung von Straßen und öffentlichen Plätzen.

Stadtrat Döhner fragt an, wie die Gemeinde bei Planungen von Windparks in der angrenzenden Gemeinde einbezogen wird.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Nachbargemeinden im Rahmen des Verfahrens als Träger öffentlicher Belange angehört werden und Stellungnahme abgeben können.

Stadtrat Weimer regt an, den Baufortschritt am Feuerwehrgerätehaus Freudenberg weiter zu forcieren.

Der Vorsitzende weist auf seine Ausführungen zum Bauvorhaben im Rahmen des Top 2 hin und ergänzt, dass aufgetretene Verzögerungen bei der Bauausführung pandemiebedingt gewesen sind.

Stadtrat Weimer fragt an, wann die Auftragsvergabe für die Einbauküche im Besprechungsraum des Feuerwehrgerätehauses Freudenberg dem GR zur Beschlussfassung vorgelegt werde.

BGM Henning weist auf die Beschlussfassung des GR am 12.09.2022 hin. Die Verwaltung hat in Abstimmung mit der Feuerwehr ein weiteres Angebot eingeholt. Da die Angebotshöhe den veranschlagten Kostenrahmen eingehalten hat, wurde die Lieferung und Montage der Einbauküche beauftragt.

Stadtrat Beil fragt nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Feuerwehrgerätehauses Freudenberg.

Der Vorsitzende berichtet, dass für den Zeitraum 05. - 07.05.2023 eine gemeinsame Einweihung des Bauhofes und Feuerwehrgerätehauses geplant ist. Die Feuerwehr zieht um, sobald das Gebäude betriebsbereit ist.

Stadtrat Kaller weist auf die rege Nutzung der städtischen Grünfläche am Wasserhäuschen (Hauptstraße / Dürrbachweg) durch private Fahrzeuge hin und regt an, diese zu überplanen.

Der Vorsitzende erläutert, dass es dazu bereits einen Planungsentwurf zur Neugestaltung dieses Bereiches gibt. Sobald die Satzung zum Sanierungsgebiet „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ in Kraft tritt, kann unter Einsatz von Fördermitteln weitere Planung erfolgen.

Stadtrat Kaller lobt die Ausführung im Zuge der Verkehrsbeschränkung am Verbindungsweg Lindtalstraße/Dürrbachweg und regt an, zur Erhöhung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer an der Ecke Dürrbachweg – Lindtalstraße einen Verkehrsspiegel anzubringen.

BGM Henning nimmt die Anregung auf.

Sitzungsende: 19.12 Uhr

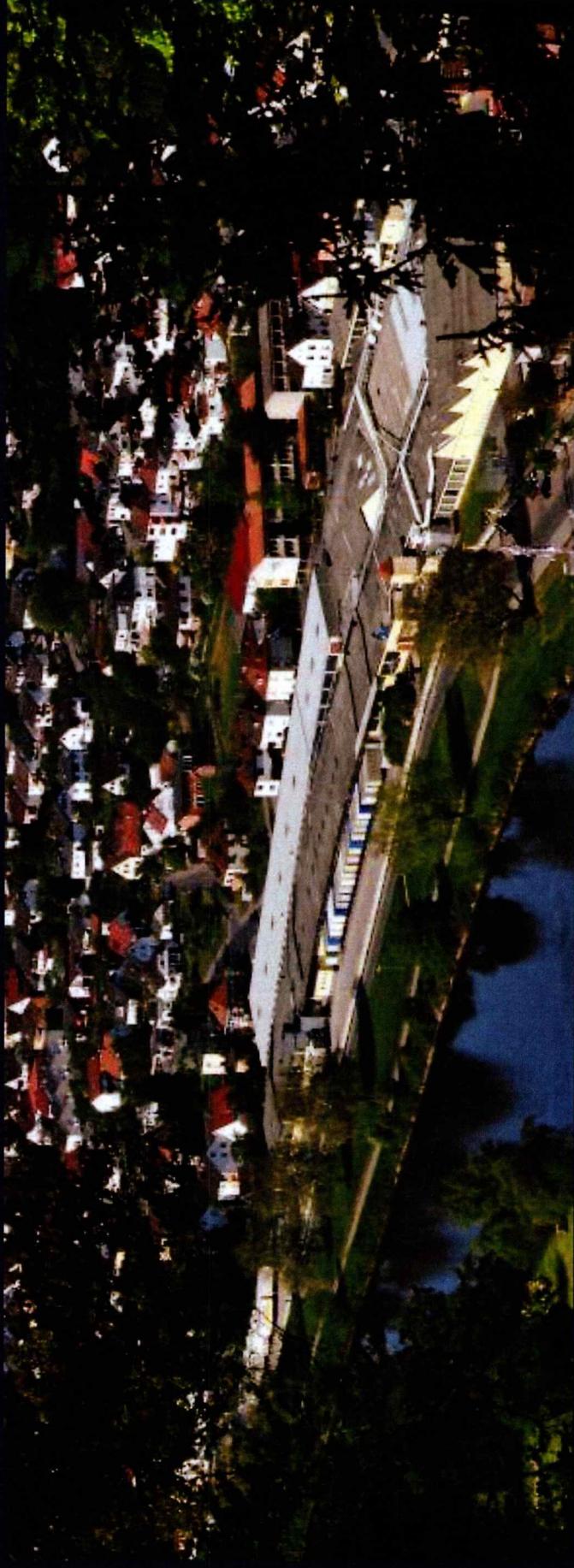
Unterschriften liegen im Original vor.

.....
Vorsitzender Roger Henning

.....
Schriftführerin Irina Friesen

.....
Hartmut Beil

.....
Ellen Schnellbach



Sanierungsmaßnahme „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“

- Ergebnis Vorbereitende Untersuchungen
- Verfahrenswahl
- Satzungsbeschluss

07. November 2022

KE - ein Unternehmen der

LBEBW Immobilien



Sanierungsmaßnahme - „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“

Agenda

- Rahmendaten
- Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF)
- Wahl des Sanierungsverfahrens
- Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen
- Vorschlag - Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

KE



Sanierungsmaßnahme - „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“

Rahmendaten

- Aufnahme ins Bund-Länderprogramm Stadtbau West (SUW) 29.03.2019
- Überführung der Maßnahme ins Bund-Länderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ 24.03.2020
- Beschluss Vorbereitende Untersuchungen 07.06.2021
- Öffentliche Bekanntmachung 24.06.2021
- **Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet** **07.11.2022**
- **Bewilligter Förderrahmen (100%)**
davon bewilligte Finanzhilfe Bund/Land (60%)
 - Anteil Finanzhilfe (Bund) 370.000 €
 - Anteil Finanzhilfe (Land) 519.844 €
- **Bewilligungszeitraum: 01.01.2020 – 30.04.2028**

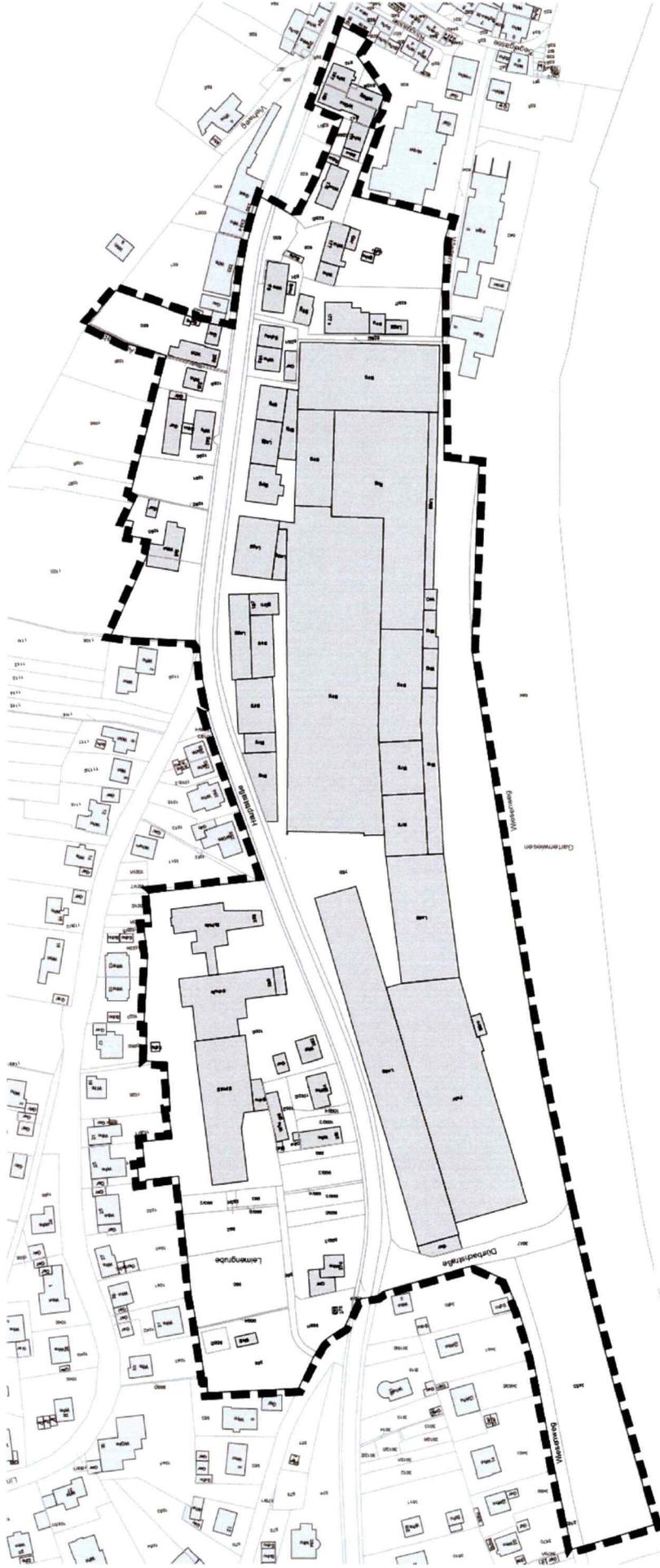
KE



Sanierungsmaßnahme - „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“

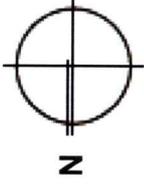


Untersuchungsgebiet

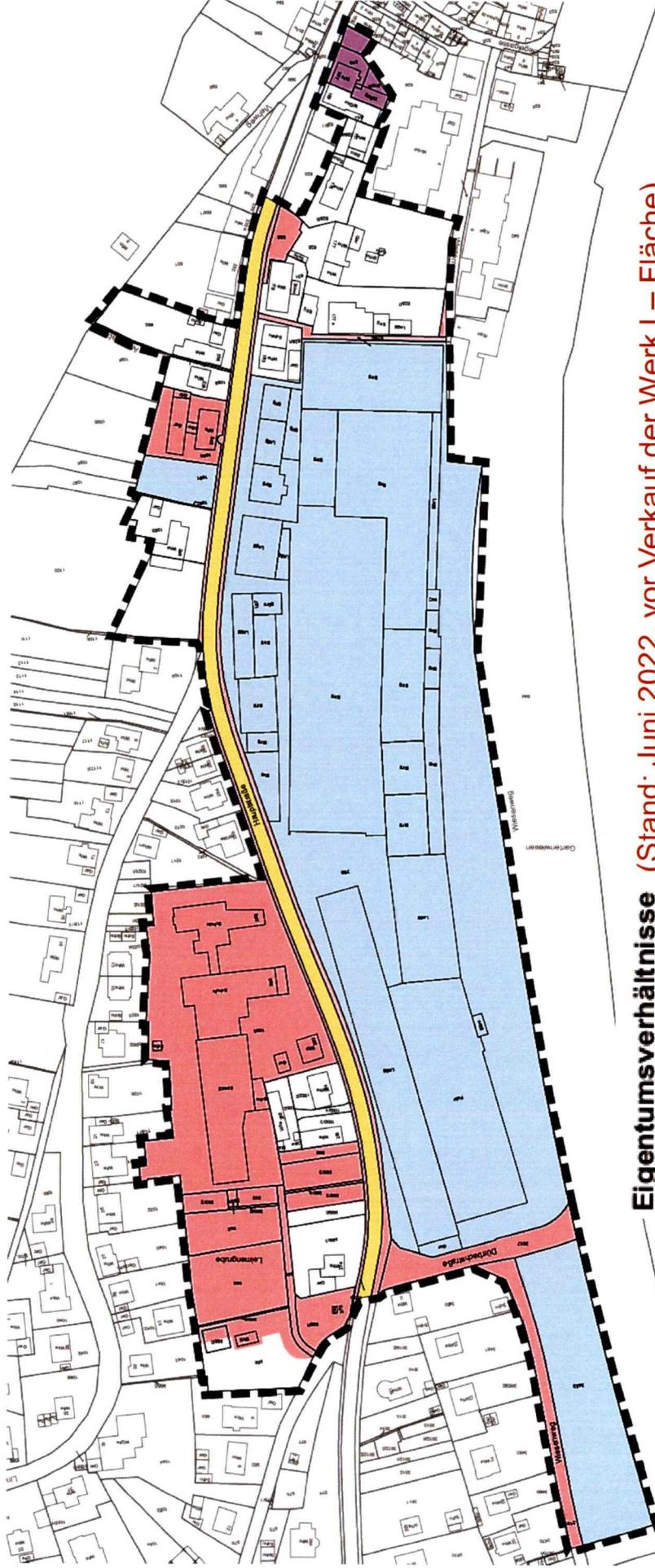


Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: ca. 76 900 m²

KE



Eigentumsverhältnisse

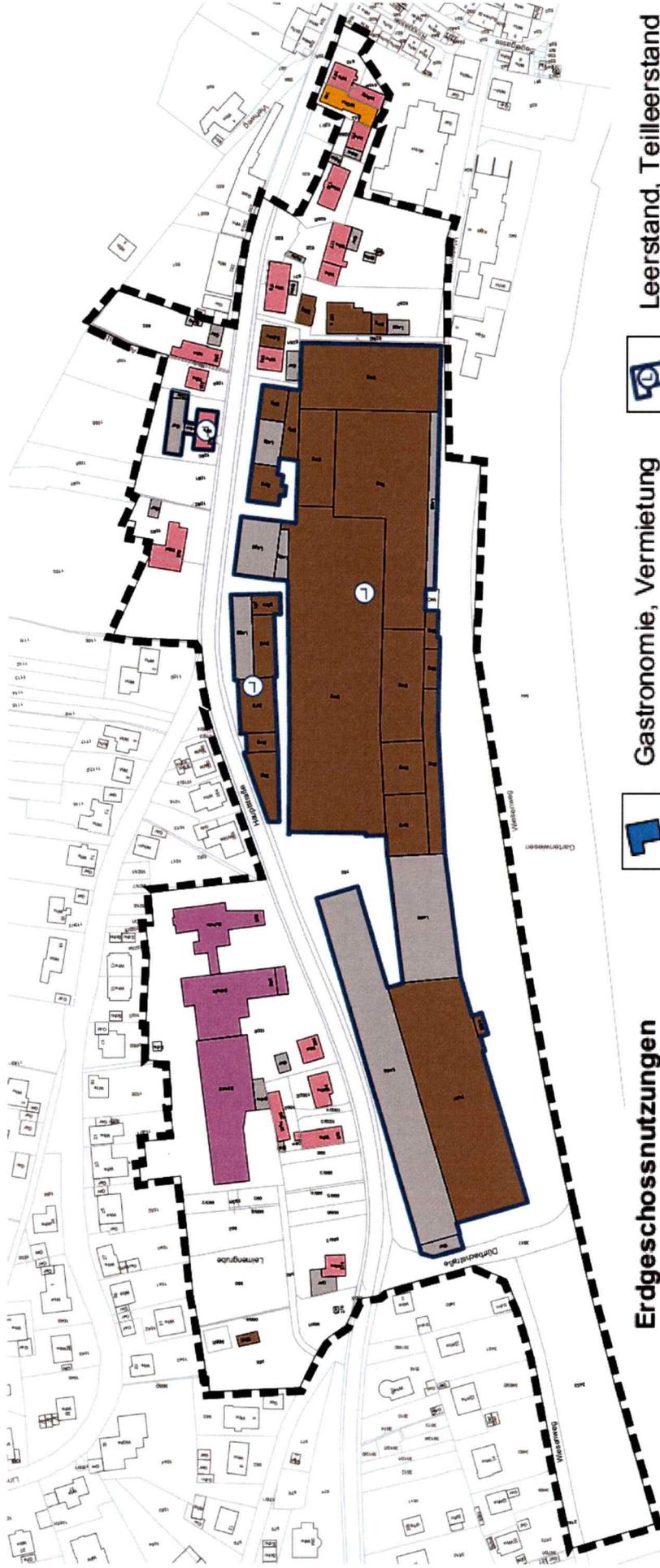


Eigentumsverhältnisse (Stand: Juni 2022, vor Verkauf der Werk I – Fläche)

	Stadt Freudenberg (23%)		Römisch-katholische Kirchengemeinde (1%)
	Fa. Rauch (56%)		sonstige private (16%)
	Eigentum Land (4%)		



Gebäudenutzung



Erdgeschossnutzungen



öffentliche und kirchliche Einrichtungen



Dienstleistung / Gesundheit



Einzelhandel



Gastronomie, Vermietung



Handwerk, Gewerbe, Betriebe



Wohnen



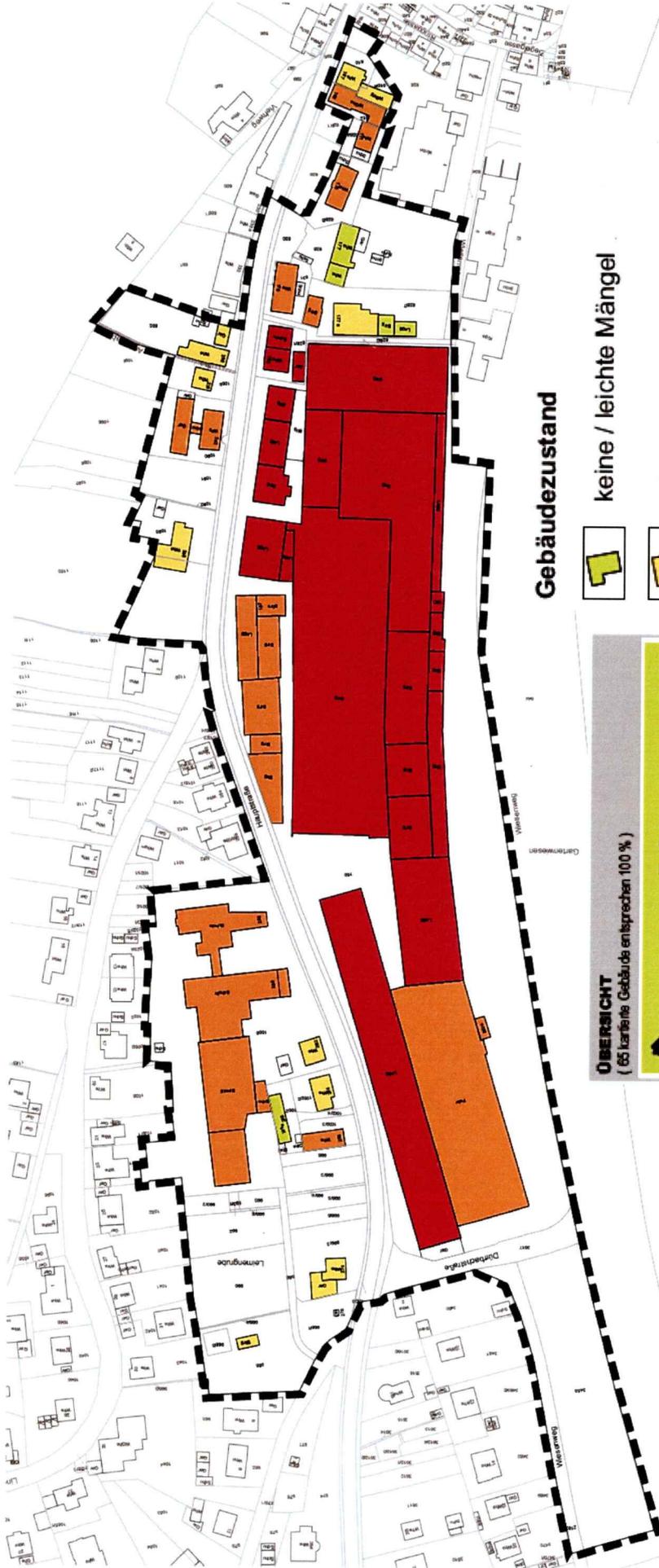
Nebengebäude



Leerstand, Teilleerstand



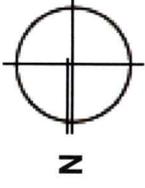
Gebäudezustand



Gebäudezustand

-  keine / leichte Mängel
-  erkennbare Mängel
-  starke Mängel
-  schwerwiegende Mängel
-  ohne Bewertung

ÜBERSICHT (65 Quartiere Gebäude entsprechen 100 %)		
	5 St.	8 %
	13 St.	20 %
	24 St.	37 %
	23 St.	35 %

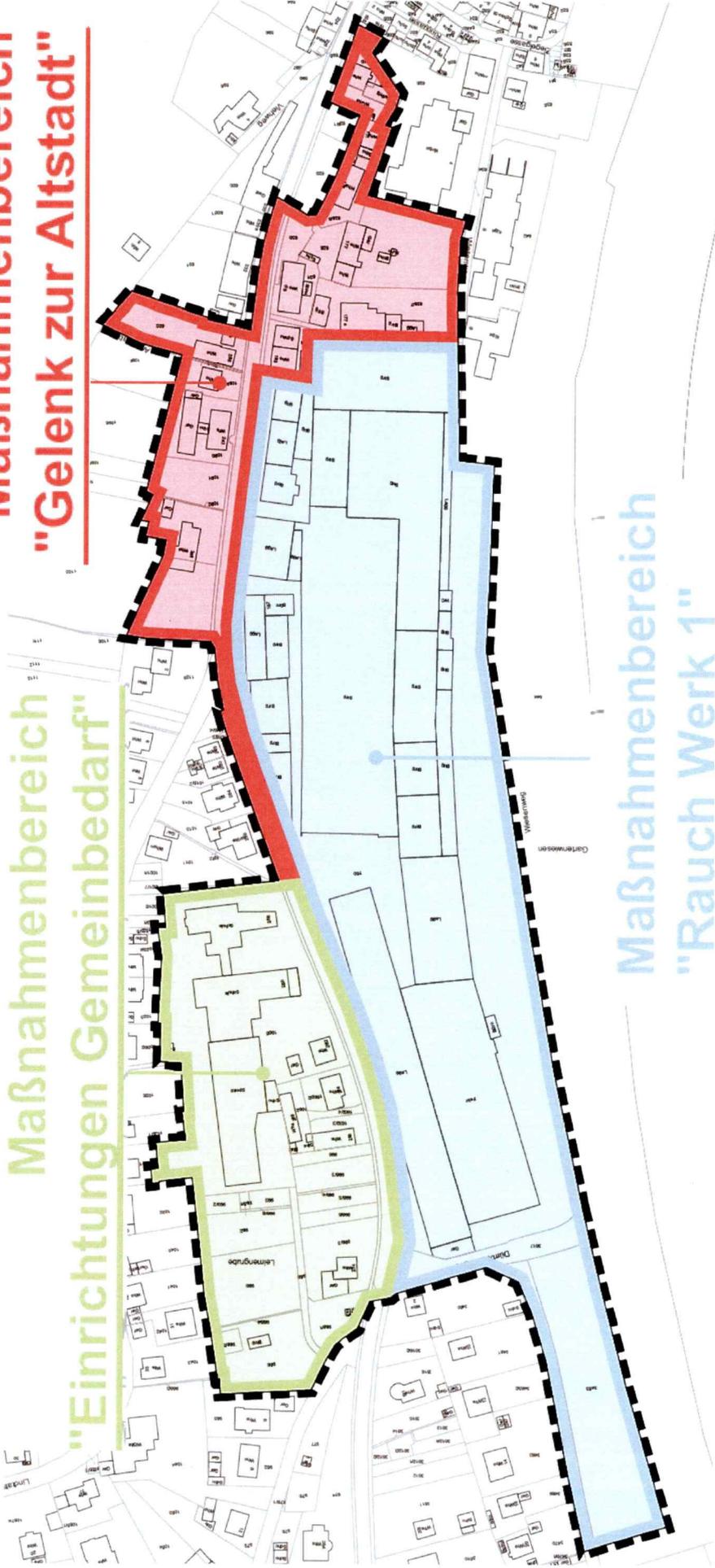


Maßnahmenbereiche

Maßnahmenbereich
"Einrichtungen Gemeinbedarf"

Maßnahmenbereich
"Gelenk zur Altstadt"

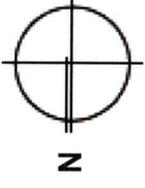
Maßnahmenbereich
"Rauch Werk 1"





Neuordnungskonzept





Maßnahmenkonzept



Gebäude

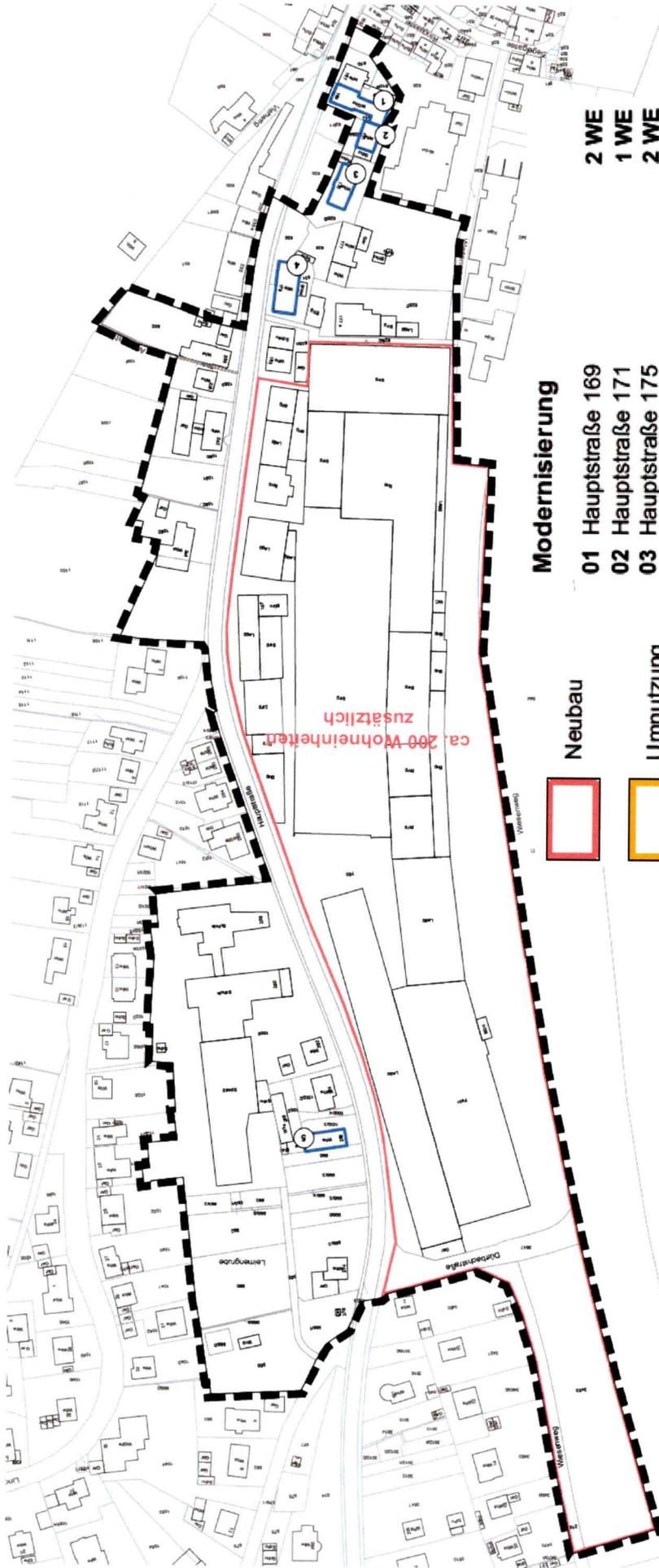
-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch (Anzahl: 2 Gebäude)
-  Modernisierungsbedarf (Anzahl: 10 Gebäude)
-  Erhöhter Modernisierungsbedarf (Anzahl: 2 Gebäude)

Verkehrs- und Freiflächen

-  Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen: 5.280 m²



Wohnraumpotenziale



Modernisierung

- 01 Hauptstraße 169 2 WE
- 02 Hauptstraße 171 1 WE
- 03 Hauptstraße 175 2 WE
- 04 Hauptstraße 179 4 WE
- 05 Hauptstraße 268 2 WE

Summe 15 WE

Neubau



Umnutzung



Aktivierung



Modernisierung

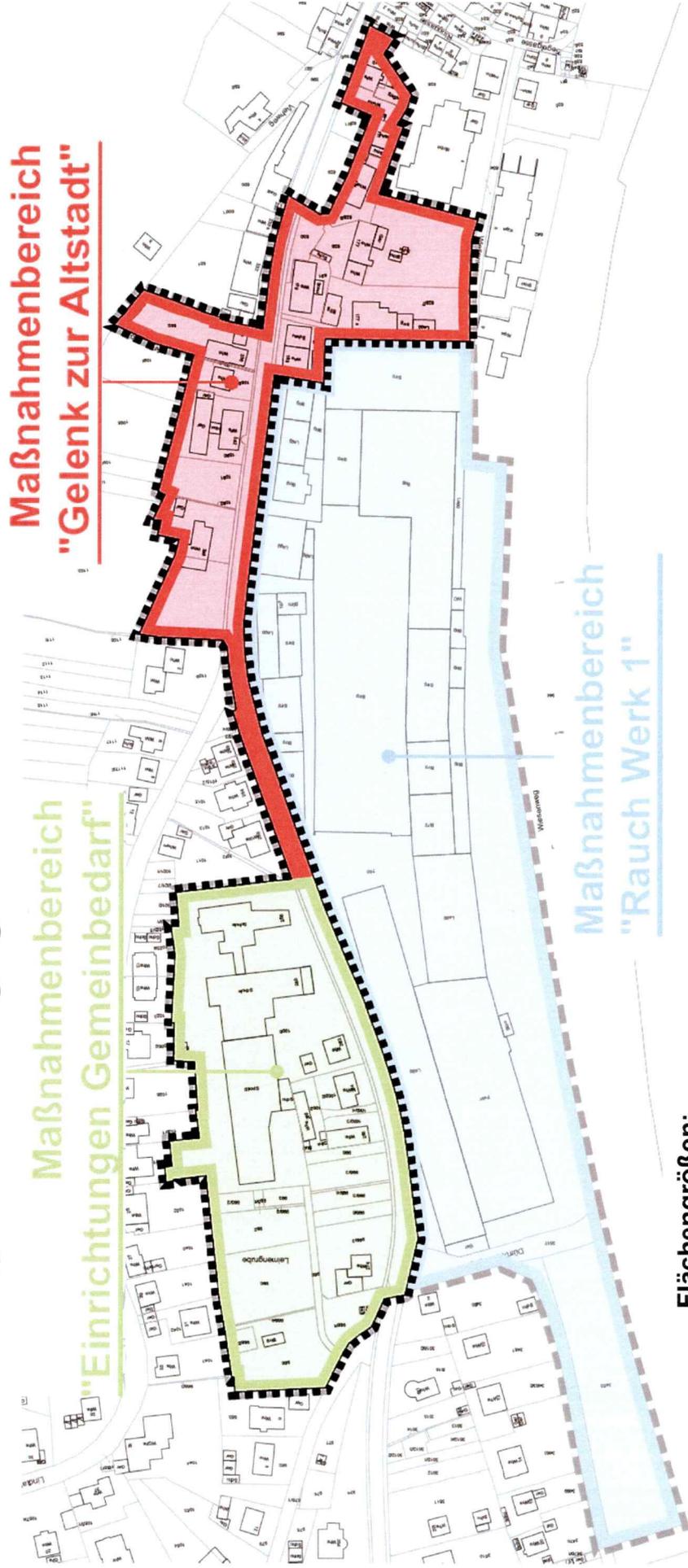


Summe gesamt 15 WE

KE



Vorschlag Sanierungsgebiet mit Maßnahmenbereiche



**Maßnahmenbereich
"Gelenk zur Altstadt"**

**Maßnahmenbereich
"Einrichtungen Gemeinbedarf"**

**Maßnahmenbereich
"Rauch Werk 1"**

Flächengrößen:	
Maßnahmenbereiche „Einrichtungen Gemeinbedarf“ und „Gelenk zur Altstadt“ entspricht Vorschlag Sanierungsgebietsabgrenzung	= ca. 32.720 m ²
Maßnahmenbereich „Rauch Werk I“	= ca. 44.180 m ²

Allgemeine Sanierungsziele

- Verbesserung der landschaftsräumlichen Bezüge vom Flussraum über den Uferbereich zur Hanglage durch feinkörnigere Gliederung der Siedlungsstruktur und freiräumliche Zäsuren in Ost-West-Richtung.
- Bauliche Neuordnung zur Schaffung von Wohnraum und Verbesserung des Wohnumfelds und zur Stärkung nicht-störender gewerblicher und kultureller Aktivitäten.
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.
- Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung Hauptstraße / L 2310
- Ergänzung der Parkierung zur Verbesserung der Erreichbarkeit der baulichen und freiräumlichen Nutzungsangebote.
- Energetische Sanierung des Gebäudebestands, Förderung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung, Hebung von Synergien im Zusammenhang mit der Entwicklung des Maßnahmenbereichs „Rauch Werk I“ hin zu einem klimafreundlichen Quartier.
- Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf.



Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Ausgaben:		
I. Vorbereitende Untersuchungen		60 T€
II. Weitere Vorbereitung	(Städtebauliche Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Konzepte etc.)	250 T€
III. Grunderwerb für Erschließung und Gemeinbedarf		850 T€
IV. Ordnungsmaßnahmen	Abbrüche 300 T€ Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen 1.320 T€	1.620 T€
V. Baumaßnahmen	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privaten Eigentum 350 T€ Modernisierung und Instandsetzung von kommunalen Gebäuden 800T€ Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (u.a. Kinderbetreuungseinrichtung, Veranstaltungssaal usw.) 1.500 T€	2.650 T€
VI. Sonstige Maßnahmen		0 T€
VII. Vergütungen		250 T€
Benötigter Förderrahmen		5.680 T€
Bewilligter Förderrahmen		1.483 T€
Zukünftiger Aufstockungsbedarf		4.197 T€

Wahl des Sanierungsverfahrens - Ergebnis

Umfassendes Verfahren

- Das Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ sieht Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche und Grundstücksneuordnungen, sowie Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum) vor, die u. U. zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen können. Insbesondere sind neben der Bestandserhaltung auch Neuordnungen geplant.
- Für die Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, können mögliche Wertsteigerungen beim Verkauf der Grundstücke realisiert werden. In den Quartieren, die sich in privatem Eigentum befinden, besteht jedoch die Gefahr, dass bei Grundstücksverkäufen vor Neuordnung bereits durch die Aussicht der Sanierung unkontrollierbare Bodenwertsteigerungen entstehen, die die Durchführbarkeit der Sanierung erschweren. Durch die Preiskontrolle im umfassenden Sanierungsverfahren, können Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Anfangswert) erworben werden und damit Erschwernisse bei privaten Investitionen vermieden werden.
- Aus diesem Grunde kann auf die Regelungen und Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB bei der Sanierungsmaßnahme „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ nicht verzichtet werden.
- Zur Erreichung der Sanierungsziele ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) notwendig.

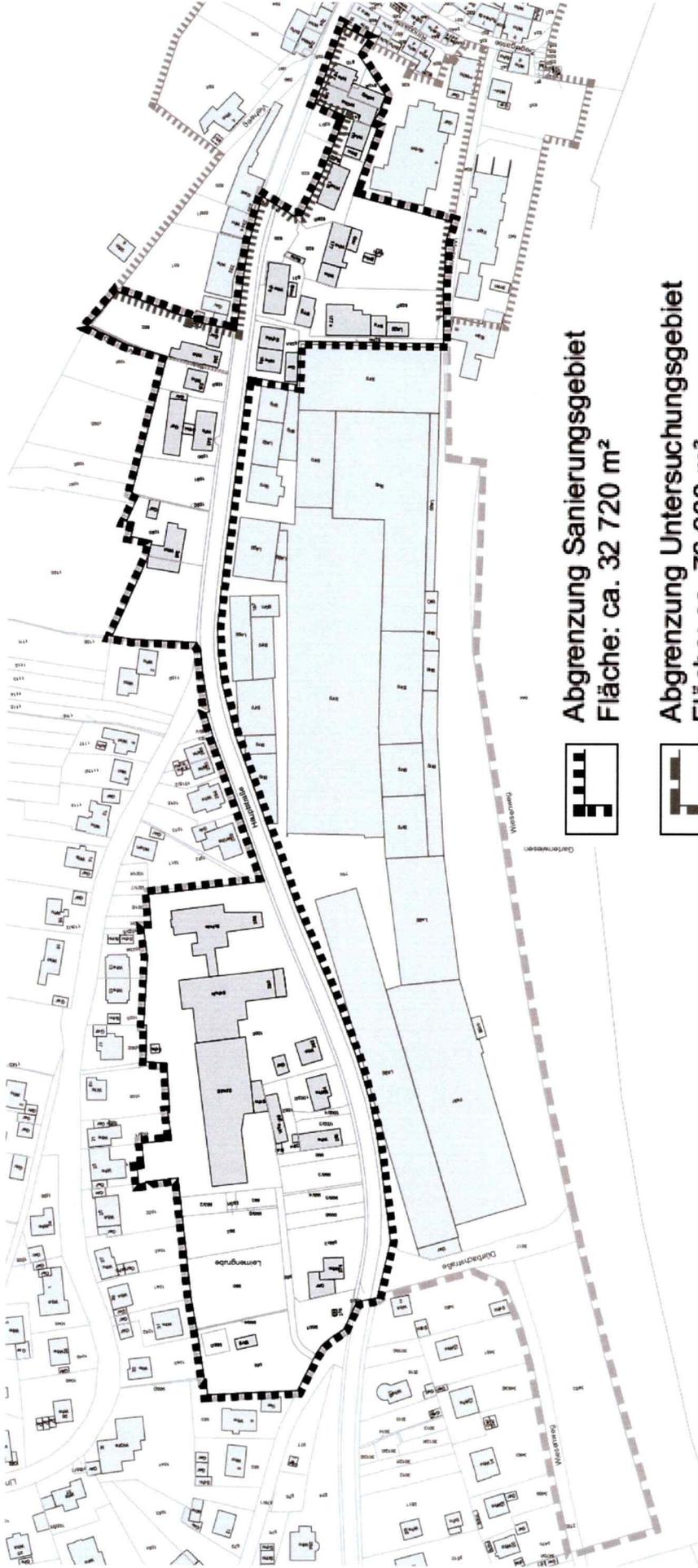
Richtlinie zur Förderung privater Maßnahmen

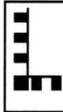
- Entsprechend der Analyse des vorhandenen Gebäudebestandes liegen Mängel und Missstände vor. Die bewilligten Städtebaufördermittel sind für die Beseitigung dieser Mängel und Missstände im öffentlichen und privaten Bereich einzusetzen.
- Im Sanierungsgebiet wird aus Gleichbehandlungsgrundsätzen die Förderrichtlinie von „Privaten Ordnungs- und Baumaßnahmen“ aus dem Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“ verwendet.

Stand: 10.10.22	Stand: 10.10.22
<p>Sanierungsgebiet „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“</p> <p>Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Abruchmaßnahmen (private Ordnungsmaßnahmen)</p> <p>Die Stadt Freudenberg kann aufgrund der Städtebauförderungsrichtlinien (SBAuFR) die Erneuerung von Gebäuden fördern.</p> <p>Zweckdienlich ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungsziele den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.</p> <p>Gefördert werden unter dem Nachhaltigkeitsprinzip und vorrangig als „Praktik“</p> <ul style="list-style-type: none"> • haustechnische Verbesserungen, • energetische Verbesserungen, Sanierungen sowie • baulische Verbesserungen <p>Reine Instandhaltungsmaßnahmen (Reparaturen, Versicherungen) sind nicht förderfähig, hierzu zählen insbesondere die Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen entstanden sind.</p> <p>Der Abruch von Haupt- und Nebengebäuden (Ordnungsmaßnahmen) ist ebenfalls förderfähig.</p> <p><u>Vertragliche Voraussetzungen für eine Förderung oder auch steuerliche Abschreibung</u></p> <p>Voraussetzung ist in beiden Fällen der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Freudenberg. Die Vereinbarung ist zwingend vor Maßnahmenbeginn und damit vor Beauftragung von Bauleistungen abzuschließen. Vor Vertragsabschluss zulässig ist einzig die Beauftragung von Planungsleistungen.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.</p>	<p>Verk (Neue Stadtmitte)“ Private Maßnahmen</p> <p>Ordnungsmaßnahmen)</p> <p>Grundstück / wirtschaftliche Einheit</p> <p>Ständigen Kosten</p> <p>Wenigstens bis zu 40 %</p> <p>Fachfirmen</p> <p>und Umnutzung von Nichtwohngebäuden</p> <p>Ständigen Kosten</p> <p>Gesamtinvestition 50.000,- Euro</p> <p>er berücksichtigungsfähigen Kosten bei ch oder städtebaulich bedeutsamen</p> <p>Material</p> <p>Zte Gebäude)</p> <p>Ständigen Kosten</p> <p>Gesamtinvestition 50.000,- Euro</p> <p>er berücksichtigungsfähigen Kosten bei denkmal- geschützten, geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Gebäuden</p> <p>Förderhöchstbeitrag 75.000,- Euro</p> <p>Ergänzleistungen werden nicht gefördert, ggf. Material</p>
<p>Seite 1 von 2</p> <p>LEBW Immobilien-Kommunaleentwicklung GmbH</p>	<p>Seite 2 von 2</p> <p>LEBW Immobilien-Kommunaleentwicklung GmbH</p>



Vorschlag - Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets



 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Fläche: ca. 32 720 m²

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: ca. 76 900 m²

 Abgrenzung "Historische Altstadt II"
Fläche: ca. 95 032 m²

Bearbeiter:

Marcel Mühlbauer

Jan Currie

Heilbronn, 31.10.2022

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart