



Öffentliche Bekanntmachung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die nächste Gemeinderatssitzung findet am **Mittwoch, den 30. Juni 2021 um 18:30 Uhr** statt, zu der ich Sie hiermit einlade.

Aufgrund der aktuellen Situation werden wir die öffentliche Gemeinderatssitzung wieder in unserer **Festhalle** (Festhallenstraße 13, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach) durchführen. Hier können die vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen sowie Richtlinien eingehalten werden!

Es ist folgende öffentliche Tagesordnung vorgesehen:

1. Aktueller Stand Breitbandausbau, Vortrag Herr Ebinger (Landratsamt Freudenstadt, Stabsstelle Kommunikation und Kreisentwicklung, Koordinator Breitbandausbau); Information
2. Vorstellung der Firma Mediacom, Vortrag Herr Volk (Mediacom Stuttgart); Information
3. Vorstellung aktueller Stand Umweltbericht Baugebiet „Wohnen mit Wolftalpanoramablick“, Vortrag Herr Winski (Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen); Information
4. Beginn der vorbereitenden Untersuchung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ gem. § 141 Abs. 3 BauGB; Beratung und Beschlussfassung BvGR 37/2021
5. Vergabe der Ingenieurtechnischen Betreuung der TV-Untersuchung 2021 im Zuge der Eigenkontrollverordnung (EKVO) im Teilort Bad Rippoldsau (2. Untersuchungsabschnitt Holzwald) an das Ingenieurbüro Zink; Beratung und Beschlussfassung BvGR 38/2021
6. Baugesuche
 - a) Bauvorhaben: Neubau Holzschopf mit Terrassenüberdachung, Flst. Nr. 235/8, Fürstenbergstraße 17, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
7. Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse
8. Bekanntgabe der Verwaltung
9. Anfragen aus dem Gemeinderat
10. Bürgerfrageviertelstunde

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen. Wir fordern Sie auf, zu unserem allgemeinen Schutz, auf jede vermeidbare Kommunikation (verbal sowie Körperkontakt) zu verzichten und den geforderten Mindestabstand von min. 1,50 m (besser 2,00 m) zueinander einzuhalten! Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Waidele
Bürgermeister



**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 37/2021
Sachbearbeiter: Christian Pfundheller
Sitzungsdatum: 30.06.2021
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:

Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 4:

Beginn der vorbereitenden Untersuchung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ gem. § 141 Abs. 3 BauGB; Beratung und Beschlussfassung

2. Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung wie folgt zu beschließen:

1. Das Gebiet „Ortsmitte Schapbach II“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet „Ortsmitte Schapbach II“ durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
 - Stärkung der Zentrumsfunktionen und Aufwertung des Ortskerns unter der Berücksichtigung des Leitbildes zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse,
 - Sicherung und Verbesserung der kommunalen Einrichtungen und der Sportstätten,
 - Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel bei Wohngebäuden (generationengerechter Umbau von Wohnungen) und im öffentlichen Raum (z.B. Barrierefreiheit),
 - Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen und Modernisierung des vorhandenen Wohnraums bzw. Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden zur Stärkung der Innenentwicklung,
 - soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung,
 - ganzheitliche ökologische Erneuerung (entspr. den vorliegenden Konzepten) durch energetische Gebäudemodernisierung öffentlicher und privater (ortsbildprägender/denkmalgeschützter) Gebäude,
 - Verbesserung und Neugestaltung der Erschließungsbereiche,
 - Stärkung der Aufenthaltsqualität an der Wolf und im öffentlichen Raum, Schaffung von Begegnungsräumen/Begegnungsstätten.
2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan vom Mai 2021 umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Der Lageplan ist im Rathaus in Schapbach vom 30.06.2021 bis 02.08.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und kann dort zu den bekannten Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweise:

1. Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen

Festlegung des Sanierungsgebiets. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

2. Auskunftspflicht nach § 138 BauGB:

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte, sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft kann ein Zwangsgeld wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

3. Finanzierung:

Die Mittel sind im Haushalt 2021 eingestellt.

4. Begründung:

a) Allgemeines, Sachstand

Die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach stellte im Oktober 2020 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes „Ortsmitte Schapbach II“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Als Grundlage zur Antragstellung hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) eine städtebauliche Grobanalyse erstellt. Es wurden erste Bestandsaufnahmen, wesentliche Mängel und Missstände, der Entwurf eines Neuordnungskonzepts sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 10.02.2021 wurde die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach mit der Maßnahme „Ortsmitte Schapbach II“ in das Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) aufgenommen. Für die Sanierungsmaßnahme wird zunächst ein Förderrahmen von 1.500.000,00 € zur Verfügung gestellt, dies entspricht Finanzhilfen des Bundes und des Landes in Höhe von insgesamt 900.000,00 € (60 %) sowie einem kommunalen Eigenanteil in Höhe von 600.000,00 € (40 %). Bei einem Blick in die Programmliste der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2021 des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (ehemals Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau) fällt unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl auf, dass es sich um eine vergleichsweise sehr hohe Finanzhilfe je Einwohner handelt.

Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung von Fördermitteln ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen derer sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird so abgegrenzt, dass alle untersuchungswürdigen Bereiche miteinbezogen werden. Bei der späteren förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets kann die Sanierungsmaßnahme auf ein möglicherweise kleineres Gebiet beschränkt werden. Für die Bestimmung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bilden die Ergebnisse der durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen die Entscheidungsgrundlage.

Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die folgenden vorläufigen Sanierungsziele:

- Stärkung der Zentrumsfunktionen und Aufwertung des Ortskerns unter der Berücksichtigung des Leitbildes zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse,
- Sicherung und Verbesserung der kommunalen Einrichtungen und der Sportstätten,
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel bei Wohngebäuden (generationengerechter Umbau von Wohnungen) und im öffentlichen Raum (z. B. Barrierefreiheit),
- Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen und Modernisierung des vorhandenen Wohnraums bzw. Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden zur Stärkung der Innenentwicklung,
- soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung,
- ganzheitliche ökologische Erneuerung (entspr. den vorliegenden Konzepten) durch energetische Gebäudemodernisierung öffentlicher und privater (ortsbildprägender/denkmalgeschützter) Gebäude,
- Verbesserung und Neugestaltung der Erschließungsbereiche,
- Stärkung der Aufenthaltsqualität an der Wolf und im öffentlichen Raum, Schaffung von Begegnungsräumen / Begegnungsstätten.

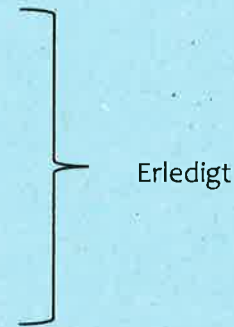
b) Darstellung des Ablaufs eines Sanierungsverfahrens

Bei der Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens können generell 3 Phasen unterschieden werden:

Phase 1

Grobanalyse und Antragsstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antragsstellung für ein Förderprogramm



Phase 2

Vorbereitende Untersuchungen

⇒ Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Diskussion im Gemeinderat
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

⇒ Gemeinderatsbeschluss förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Phase 3

Sanierungsdurchführung

- Planerische Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)

- Ordnungsmaßnahmen: Grunderwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Bauliche Realisierung
- Sanierungsabrechnung



Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

Bezüglich der **zeitlichen Umsetzung** stellt sich dies in unserem Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schapbach II“ bislang und künftig wie folgt dar.

- | | |
|------------|---|
| 31.03.2020 | Beauftragung der WHS mit der Erstellung einer Grobanalyse für den Bereich „Ortsmitte Schapbach II“ und „Ortsmitte Bad Rippoldsau“ und anschließende Überführung in einen Neuaufnahmeantrag für ein Sanierungsgebiet. |
| 28.07.2020 | Kenntnisnahme des Gemeinderats zum Verfahrensstand der Bearbeitung des Neuaufnahmeantrags. |
| 21.09.2020 | Antrag auf Aufnahme des Gebiets „Oberes Wolftal“ mit beiden Ortsteilen in eine Förderprogramm der städtebaulichen Entwicklung und Erneuerung.

Auf den Bereich „Ortsmitte Schapbach II“ entfallen:
Gesamtkosten: 4.360.000 €
Zuwendungsfähige Kosten: 3.610.000 €
Beantragte Förderung: 2.166.000 €
Verbleibender Eigenanteil Gemeinde: 2.194.000 € |
| 05.11.2020 | Arbeitsgespräch mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Zustimmende Kenntnisnahme zum Sanierungsantrag. In der Folge wurden zwei Anträge („Ortsmitte Bad Rippoldsau“ und „Ortsmitte Schapbach II“) eingereicht. |
| 26.01.2021 | Beschluss des Gemeinderats über das Gemeindeentwicklungskonzept „Bad Rippoldsau-Schapbach Gemeindeentwicklungskonzept 2040+“ |
| 10.02.2021 | Aufnahme der Maßnahme „Ortsmitte Schapbach II“ in das Bundesländer-Programm Lebendige Zentren (LZP) mit einem Förderrahmen von zunächst 1.500.000 €, was Finanzhilfen von 900.000 € entspricht.
Bewilligungszeitraum: 01.01.2021 – 30.04.2030 |
| 30.06.2021 | Beschluss über den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB. |

2.-4. Quartal 2021	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Anhörung Träger öffentlicher Belange, Bürgerbeteiligung, Bürgerinfo.
4. Quartal 2021	Gemeinderatsbeschluss: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ (Satzungs-Beschluss)
2022 bis 2030	<p>DÜRCHFÜHRUNG DER SANIERUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erste kommunale Maßnahmen könnten z. B. die umfassende Modernisierung und Instandsetzung des Kindergartens St. Cyriak sowie der dortigen Wohneinheiten sein. • Auch die privaten Eigentümer im Sanierungsgebiet können Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenzuschüsse bekommen.

5. Anlage:

Abgrenzungsgebiet



**BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH**

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 38/2021
Sachbearbeiter: Christian Pfundheller
Sitzungsdatum: 30.06.2021
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:

Bürgermeister 

1. Tagesordnungspunkt 5:

Vergabe der Ingenieurtechnischen Betreuung der TV-Untersuchung 2021 im Zuge der Eigenkontrollverordnung (EKVO) im Teilort Bad Rippoldsau (2. Untersuchungsabschnitt Holzwald) an das Ingenieurbüro Zink; Beratung und Beschlussfassung

2. Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt, das Angebot der Zink-Ingenieure in der vorliegenden Fassung anzunehmen und den Auftrag zu erteilen.

3. Finanzierung:

Erfolgsplan 2021

4. Begründung:

Auf Grund der Eigenkontrollverordnung Baden-Württemberg vom 20.02.2001 bzw. des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009 muss das Kanalnetz einer TV-Erstuntersuchung und daran anschließend in unterschiedlichen Zeiträumen je nach Fließmedium, Schadenshäufigkeit und Umgebung gestaffelten Wiederholungsprüfungen unterzogen werden. Gegenstand dieses Honorarvorschlages ist die Untersuchung der Hauptkanäle und Schächte innerhalb des 2. Untersuchungsabschnitts (ab dem Bad bis Holzwald) mit einer Länge von rd. 5.500 m. Zusätzlich wurde im Vorfeld die Kanalisation im Bereich Am Schönblick/Polderberg befahren aufgrund von Betonablagerungen in der Schmutzwasserhaltung KS06738105. Die Sichtung der TV-Inspektion sowie die Beurteilung der Kanäle inklusive der veranlassten Fräsarbeiten durch die Firma Kress werden ebenfalls im Rahmen dieses Honorarvorschlages berücksichtigt.

5. Anlage:

Angebot der Zink-Ingenieure zur Ingenieurtechnische Betreuung der TV-Untersuchung 2021 im Teilort Bad Rippoldsau (2. Untersuchungsabschnitt) vom 02.06.2021.*