



Jahre

**Stadtbau  
Rottweil**

WIR SCHAFFEN LEBENSRAUM!



# Lebensräume

**25 Jahre Stadtbau Rottweil**

## 25 Jahre Stadtbau Rottweil

# Wohnraum ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse des Menschen

Durch die Öffnung des „Eisernen Vorhangs“ im Jahr 1989 stieg in den anschließenden Jahren die Zuwanderung aus den Gebieten der ehemaligen Sowjetunion sehr stark an. Die Wohnungsmärkte in Deutschland waren diesem Ansturm nicht gewachsen, so dass es schnell zu Wohnraumengpässen kam. Um auf die gestiegene Nachfrage insbesondere nach Mietwohnungen reagieren zu können, wurde im Rottweiler Gemeinderat ab 1992 die Neugründung eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens diskutiert. Die zunächst beabsichtigte Gründung eines Unternehmens in Privatrechtsform (GmbH) scheiterte am damals noch in der Gemeindeordnung Baden-Württemberg verankerten Grundsatz des „Vorrangs des Eigenbetriebs“. Daher wurde daraufhin die Gründung eines Wohnungsunternehmens in der Rechtsform eines kommunalen Eigenbetriebs vorbereitet. Der Erste in Baden-Württemberg. Die Betriebssatzung wurde im Gemeinderat am 09.06.1993 beschlossen und ist zum 01.10.1993 in Kraft getreten. In den folgenden 3 Monaten wurde alles weitere vorbereitet, um das neu gegründete Unternehmen am Markt etablieren zu können (Einrichtung einer Geschäftsstelle im Erdgeschoss des Neuen Rathauses, Beschaffung EDV-Programm, Erfassung Stammdaten, Aufstellung Unternehmensfinanzierung etc.) Pünktlich zum 01.01.1994 konnte eröffnet werden. Seit 1994, somit seit nunmehr 25 Jahren, agiert der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil am Rottweiler Wohnungsmarkt und engagiert sich im Bereich der Stadtentwicklung.

Das städtische Wohnungsunternehmen Stadtbau Rottweil wurde 1993 gegründet. Damals herrschte aufgrund der starken Zuwanderungen aus den östlichen Gebieten ein großer Mangel an Wohnraum. Um als Stadt handlungsfähiger zu werden, wurde ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform eines Eigenbetriebs ins Leben gerufen. Hauptaufgabe war zunächst, den vorhandenen und übergebenen Bestand an Wohnungen zu sanieren und zu modernisieren. Parallel sollten aber auch neue Mietwohnungen gebaut und insbesondere geeigneter Wohnraum für Familien mit Kindern geschaffen werden.

Das junge Unternehmen hat sich unmittelbar nach der Gründung stark engagiert und in den vergangenen 25 Jahren insgesamt 90 neue Wohneinheiten mit einer Gesamtwohn-/nutzfläche von über 9.000 m<sup>2</sup> geschaffen. Davon sind 36 Einheiten im Sozialen Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung entstanden. Enthalten sind außerdem 23 Einfamilienwohnhäuser in Reihenhausbauweise.

Mit dem Bau von 4 Passivhäusern „Im Geigenrain“ hat der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil eine Vorreiter-Rolle im Bereich Klimaschutz übernommen. Er war auch Motor im Bereich der Stadtentwicklung. So wurde im Wohngebiet „Hegneberg“ ein 3-gruppiger Kindergarten gebaut und im Bereich „Nägelesgraben“ eine Stadtentwicklungsmaßnahme mit einem Investitionsvolumen von 7 Mio € durchgeführt. Die Stadtentwicklungsmaßnahme „SSP Soziale Stadt Omsdorfer Hang“ mit einem Investitionsvolumen von rd. 6,1 Mio € wird derzeit abgeschlossen und abgerechnet.

Das städtische Unternehmen hat sich in den letzten 25 Jahren zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt und hat über 32 Mio € für Instandhaltung/Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung und für Neubauinvestitionen ausgegeben. Es verfügt derzeit über 278 Wohneinheiten in 37 Mehrfamilienhäusern und über eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von 18.245 m<sup>2</sup>. Erfreulich ist auch das große Engagement im Bereich Umweltschutz und bei der Reduzierung des Ressourcenverbrauchs. Mittlerweile sind rd. 200 Wohneinheiten und somit 71,2 % des Wohnungsbestands an ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärmekopplung angeschlossen.

Die Primärenergie (Erdgas) wird hier optimal und mit sehr wenigen Verlusten ausgenutzt. Im Bereich Omsdorfer Hang wurden dabei rd. 400 Gas-Einzelöfen ersetzt. Allein dort konnten rd. 127 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich eingespart werden. Dies ergibt in der Summe seit der ersten Inbetriebnahme des BHKW vor rd. 20 Jahren eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von über 2.500 Tonnen.

Das städtische Unternehmen Stadtbau Rottweil leistet seit einem Vierteljahrhundert einen wichtigen Sozialbeitrag für unsere Stadt. Es stellt Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung. Dies ohne Ansehen auf Herkunft und Nationalität. Derzeit wohnen Personen aus über 30 Nationen in einer Stadtbau-Wohnung. Bei der Wohnraumversorgung für Flüchtlinge, Asylbewerber und Migranten hat der Eigenbetrieb Stadtbau sowohl in den 90er-Jahren als auch heute einen großen Beitrag geleistet. Die Zurverfügungstellung von Wohnraum deckt eines der wichtigsten Grundbedürfnisse dieser Menschen und sorgt für die Integration in unsere Gesellschaft.

Seit 2006 bzw. 2010 wurden dem Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil weitere Erfüllungsaufgaben im Bereich „Liegenschaften“ und „Gebäudewirtschaft“ übertragen. Das Unternehmen erledigt seither das gesamte Immobilien-Management für den laufenden Betrieb der städtischen Gebäude/Einrichtungen.

Im Rückblick hat sich die Entscheidung zur Gründung eines neuen städtischen Unternehmens vor 25 Jahren als richtig und insbesondere als erfolgreich erwiesen. Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen damals bei der Gründung des Unternehmens beteiligten Personen. Bei den Stadträtinnen und Stadträten bedanken wir uns für die stets gute Unterstützung in den vergangenen 25 Jahren. Bei Herrn Peter Hauser, der seit der Gründung zum Betriebsleiter bestellt wurde, und beim gesamten Stadtbau-Team, namentlich bei Herrn Udo Hecke, bei Frau Elke Neff und Frau Margarita Henne, die ebenfalls langjährige Mitarbeiter/innen sind, bedanken wir uns für das stets große Engagement und für den Weitblick zum Wohle unserer Stadt.

Ralf Broß,  
Oberbürgermeister.

Dr. Christian Ruf,  
Bürgermeister.

# HOCHWALDSTRASSE 13/15

Vorher:





|  
**2007**  
+  
**2014**

JAHRE

|  
**12**

WOHNEINHEITEN

|  
**810**<sub>m<sup>2</sup></sub>

WOHNFLÄCHE

Mit dem Modellvorhaben im Sonderförderprogramm „Niedrigenergiehaus im Bestand“ der Deutschen Energieagentur wurden die Gebäude Hochwaldstraße 13 und 15 in den Jahren 2007 und 2014 saniert.

Durch umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen, 3-fache Wärmeschutzverglasung, Einbau eines Blockheizkraftwerkes konnte die CO<sub>2</sub>-Emission erheblich reduziert werden.



# IM GEIGENRAIN

## 2-8





2006

Jahr

4

Wohneinheiten

590<sub>m<sup>2</sup></sub>

Wohnfläche

Der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil realisierte als Erster in Rottweil ein Bauvorhaben in Passivhausbauweise.

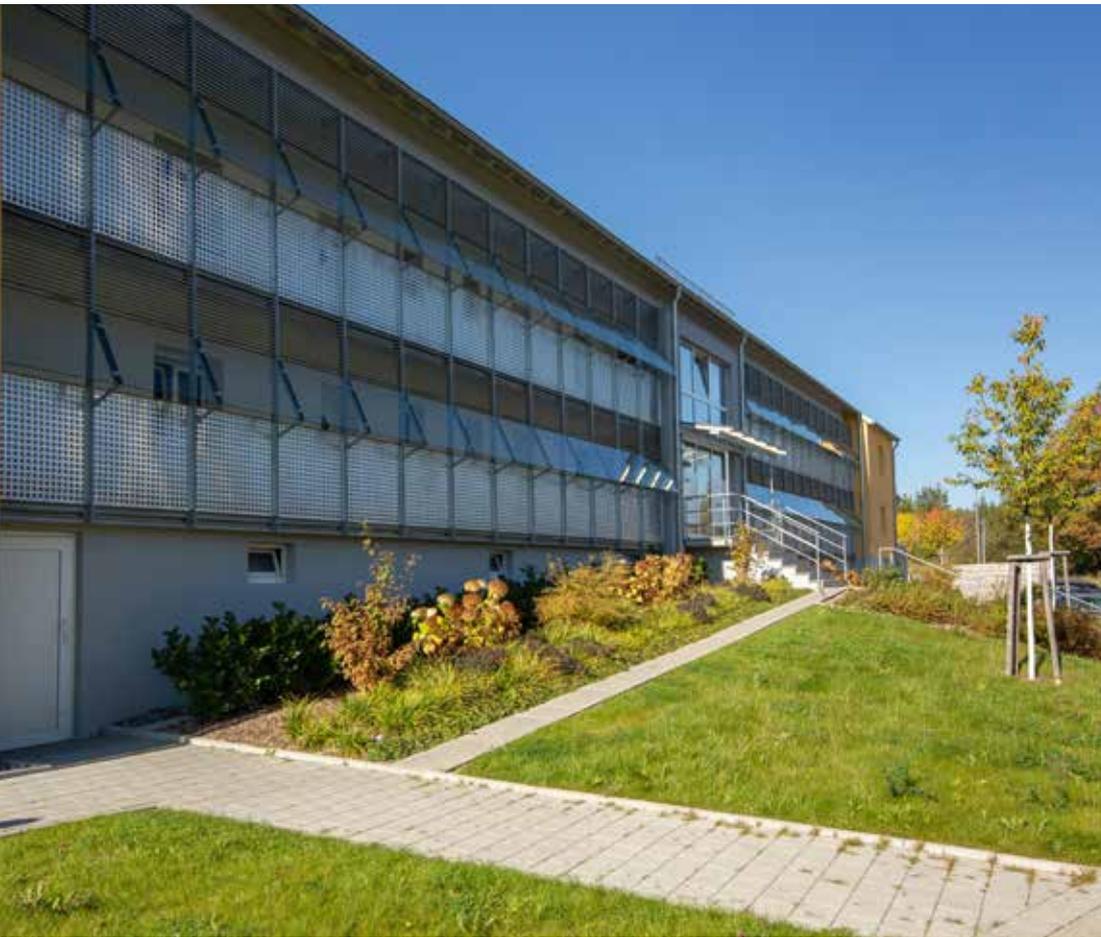
Selbst wenn es auf der Charlottenhöhe klirrend kalt ist, heizt die Sonne die Innenräume und das Brauchwasser. Zudem sorgt ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem für ein gutes Raumklima. Durch diese Bauweise verbrauchen die 4 Einfamilienwohnhäuser nicht mehr als 15 kW/m<sup>2</sup> und Jahr.



# OMSDORFER HANG

Vorher:





|  
**2013**  
-  
**2018**

JAHRE

|  
**117**

WOHNEINHEITEN

|  
**7400** m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE

Durch die Aufnahme in das Förderprogramm SSP „Sozial Stadt“ wurde es möglich, das Gebiet Omsdorfer Hang grundlegend zu sanieren. Alle Mehrfamilienwohnhäuser wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch aufgewertet und in freundlichen Farben gestaltet. Am meisten Freude bereiten den 117 Mietparteien die großen Balkone. Parallel wurde das gesamte Wohnumfeld umgestaltet und neu strukturiert und ein neuer Spielplatz angelegt. Die neuen Grün- und Freiflächen laden zum Verweilen ein. Für die 2018 abgeschlossene Stadtentwicklungsmaßnahme wurden insgesamt 8,6 Mio. Euro investiert.



# PRÄSENZGASSE 9

Vorher:





2000

JAHR

11

WOHNEINHEITEN

830<sup>m<sup>2</sup></sup>

WOHNFLÄCHE

Um 1500 erbaut, diente die ehemalige Präsenzscheuer zur Aufbewahrung der kirchlichen Einkünfte.

Der Eigenbetrieb Stadtbau hat das Gebäude 1999 von der Stadt übernommen und 11 barrierefreie Eigentumswohnungen mit insgesamt 830 m<sup>2</sup> Wohnfläche eingebaut. Dank des geräumigen Aufzugs sind alle Geschosse „ebenerdig“ erschlossen. Gesamtkostenaufwand: ca. 1,4 Mio. €.



# HOHLENGRABENGASSE

## 5





2001

Jahr

3+1

Einheiten

330<sub>m<sup>2</sup></sub>

Wohnfläche

Dieses mitten in der Rottweiler Innenstadt gelegene Gebäude war in früheren Jahren Teil der Bierbrauerei „Zum Pfauen“ und eine Zeit lang ein „Daimler-Benz-Autohaus“.

Es wurde im Jahr 2001 aufwändig saniert. Dabei ist es gelungen, den Charakter zu erhalten und das Gebäude ansprechend zu gestalten. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich großzügige Büroräume, die knapp 10 Jahre lang unsere Geschäftsstelle beherbergt haben. In den Dachgeschossen wurden 3 gemütliche Wohnungen ausgebaut.



# NÄGELESGRABEN AREAL

Vorher:





2002  
-  
2010

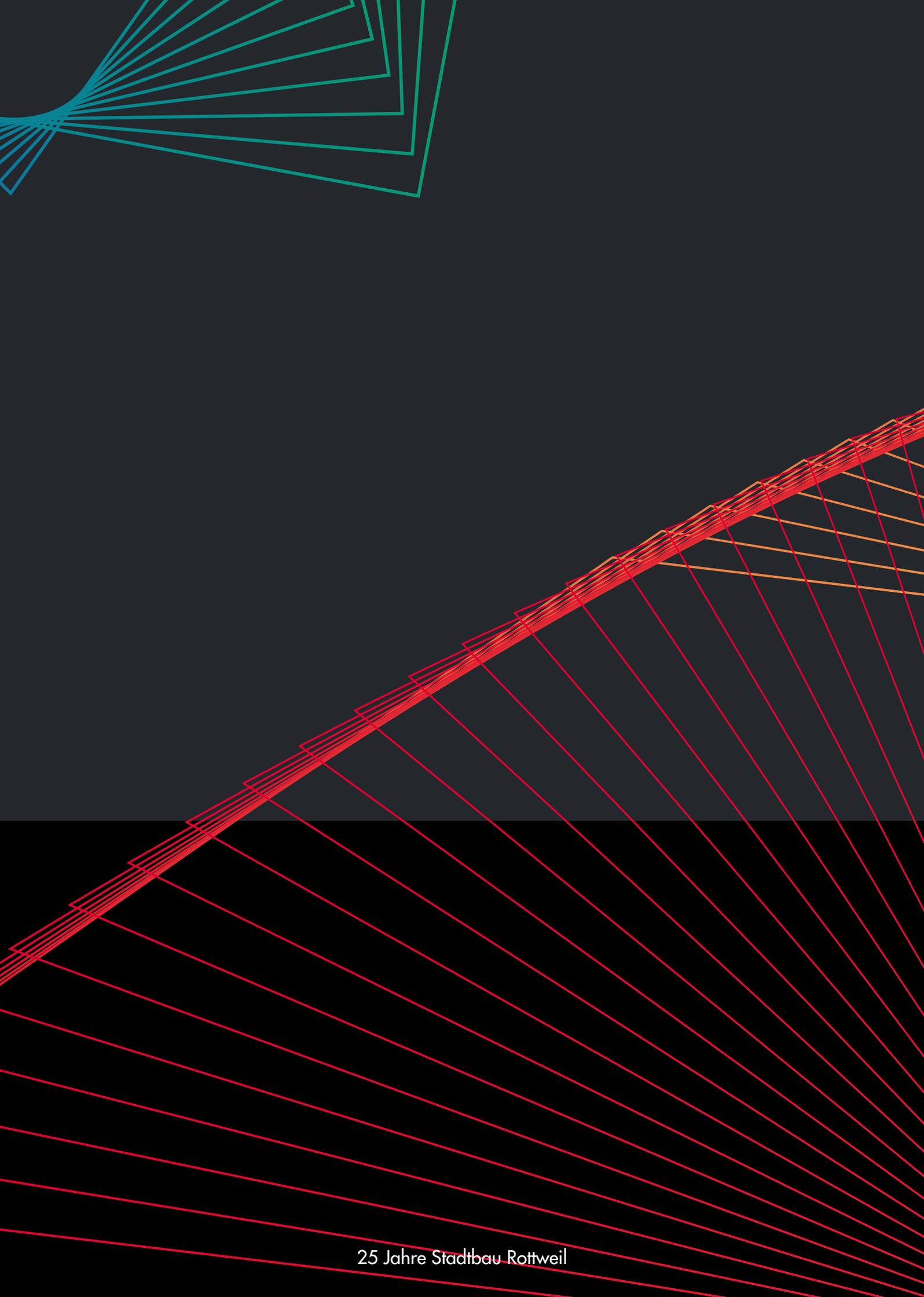
JAHRE

57000<sup>m<sup>2</sup></sup>

FLÄCHE

In den Jahren 2002 bis 2010 wurde in der Regie des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil auf einem rd. 5,7 ha großen Areal am nordwestlichen Rand der historischen Kernstadt eine Stadtentwicklungsmaßnahme durchgeführt. Die Maßnahme wurde mit Bundes- und Landesmitteln in Höhe von rd. 3,28 Mio € gefördert und hatte ein Ausgabe-Volumen von rd. 7,0 Mio €.

Nach Abschluss des Grunderwerbs und nach der Durchführung umfangreicher Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen wurden durch Verlegung der Nägelesgrabenstraße Bauflächen für den EDEKA-Markt, für das Pflegeheim „Spital am Nägelesgraben“, für die Neue Synagoge und für das geplante „Neckar-Center“ geschaffen. Gleichzeitig wurde die historische Stadtmauer wieder sichtbar gemacht und im Mauerverlauf eine durchgehende Grünverbindung mit Fußwegen Richtung Hochturn verwirklicht. Der Kriegsdampfparkplatz wurde neu strukturiert und ein Parkplatz für Touristenbusse neu angelegt. Neue Fußwegverbindungen Richtung Innenstadt, ein Wasserlauf mit Springbrunnen, ein Spielplatz und viele Grünflächen haben die Aufenthaltsqualität im Bereich „Nägelesgraben“ erheblich gesteigert.



25 Jahre Stadtbau Rottweil