Stadt/Gemeinde
Balingen

PLZ, Ort, Datum
72336 Balingen, Oktober 2018

Landkreis
Zollernalbkreis

Korrespondenzanschrift
Neue Str. 31

Auf dem Dienstweg
über das
Regierungspräsidium

Dienststelle: Stadtverwaltung Balingen
Amt für Stadtplanung und Bauservice
Bearbeiter/in: Annette Stiehle
Email: annette.stiehle@balingen.de
Telefon: 07433/170-144
Aktenzeichen:

Tübingen

An das
Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau
Baden-Württemberg

Sanierungsträger: Die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Postfach 10 01 41

Bearbeiter/in: Hannes Munk
Florian Geng
Email: hannes.munk@steg.de
florian.geng@steg.de

70001 Stuttgart

Telefon: 0711/21068-182
0711/21068-213

Städtebauförderung 2019

Antrag für das Programmjahr 2019 auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

„Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“

in das

LSP ASP SUW SSP DSP LRP SGP

(Mehrfachnennungen sind möglich)

Anlagen:

2 Mehrfertigungen des Antrags

Kosten- und Finanzierungsübersicht - KuF (3-fach)

Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde (2-fach)

Planunterlagen lt. Abschnitt IV Nr. 2.3 der Ausschreibung

Planungsunterlagen mit Erläuterungen (3-fach)

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept - Zusammenfassung (2-fach)

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (3-fach) - sofern bereits vorhanden -

1. Beantragte Finanzhilfe:

Zuwendungsfähige und durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtkosten (Förderrahmen):	5.277.500 €
Finanzhilfe: (60 vom Hundert des Förderrahmens)	3.166.500 €
Eigenmittel der Stadt/Gemeinde: (40 vom Hundert des Förderrahmens)	2.111.000 €
Benötigte Kassenmittel im Aufnahmejahr:	861.000 €

2. **Begründung** (bei Bedarf weitere Blätter beifügen, bitte nicht lediglich auf die Grobanalyse oder die vorbereitenden Untersuchungen verweisen)

2.1 Angaben zur Stadt/Gemeinde:

2.1.1	Einwohnerzahl		EW
	der Stadt/Gemeinde	33.750	EW
	des Ortsteils	14.665	EW
	des Erneuerungsgebietes	47	EW
2.1.2	Anzahl der Ortsteile	13 (Kernstadt + 12 Stadtteile)	

2.1.3 Lage im Raum (Entwicklungsachsen, Zentralität usw.):

- Raumkategorie: Verdichtungsbereich im ländlichen Raum
- Zentralität: Mittelzentrum
- Lage an den Entwicklungsachsen
 - Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen (– Rottweil)
 - Reutlingen/Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (– Sigmaringen)
 - Balingen – Geislingen – Rosenfeld (– Oberndorf)
 - Villingen-Schwenningen – Rottweil (– Balingen)

Die Große Kreisstadt Balingen ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt sowie Verwaltungsschwerpunkt des Zollernalbkreises und gehört zum Regierungsbezirk Tübingen.

2.2 Städtebauliche Erneuerungsziele:

Städtebaulich in nördlicher Randlage zur Kernstadt gelegen, rückt das Areal durch die unmittelbare Lage an den Planungen zur Gartenschau 2023 mit Aktivpark und neugestalteten Uferanlagen in einen neuen städtebaulichen Fokus. Eine Neuordnung und Revitalisierung des heterogenen Areals vor dem Hintergrund der künftigen Standortneudefinition und einer adäquaten Nutzung der Gewerbebrachen ist städtebaulich anzuraten. Zwingend ist eine Neuordnung und städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals aber jedenfalls im Hinblick auf die Gartenschauplanungen.

Entwicklungsperspektiven für eine mögliche Flächenerweiterung und zur Umsetzung der Gartenschau bietet das an den Bauhof nördlich angrenzende Areal. Der überwiegende Teil des Grundstücks soll im Ausstellungsjahr der Gartenschau 2023 als temporäre Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche genutzt werden und könnte im Anschluss an die Gartenschau ab 2024 für eine Nachnutzung als mögliche Bauhoferweiterung zur Verfügung stehen. Der der Eyach zugewandte Grundstücksteil wäre Teil des Aktivparks und bildet als grüner „Trittstein“ den freiraumplanerischen Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen. Die Grundstücksverhandlungen mit den privaten Eigentümern sind bereits fortgeschritten.

Ein Rückbau der Hindenburgstraße, beschlossenes Kernprojekt der Gartenschau, ist maßgeblich für die Umsetzung der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen und erfordert vorab eine Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs. Erst mit Bau eines neuen Kreisverkehrs an der L415 kann die Hindenburgstraße verkehrstechnisch entlastet und in einen Anliegerweg für die bestehende Wohnbebauung und gleichzeitig in einen Spazierweg für Fußgänger in Richtung Stadtmühle rückgebaut werden.

Die Anlage eines Teilbereichs des Aktivparks (weitere Teilbereiche des Aktivparks werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ umgesetzt) und der Rückbau der Hindenburgstraße sind an eine Entwicklung und Neustrukturierung des Areals geknüpft.

Zusammengefasst ergeben sich mit den Planungen für die Gartenschau im Jahr 2023 sowie im Kontext des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „ISEK Balingen 2035“ und den darin formulierten räumlichen Konzepten und Leitlinien, im Antragsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ folgende Entwicklungsschwerpunkte:

Entwicklungsschwerpunkt Hindenburgstraße

- Verkehrstechnische Entlastung der Hindenburgstraße durch Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs
- Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße/Spazierweg im Zuge der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen

Neubau Kreisverkehr (L415)

- Verlagerung der verkehrstechnischen Erschließung des Bauhofs durch Neubau eines Kreisverkehrs an der L 415

Entwicklungsschwerpunkt „Kletterpark“

- Grüner „Trittstein“ als freiraumplanerischer Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen der Gartenschau 2023
- Kletterpark als ein Baustein des Aktivparks entlang der Hindenburgstraße

Entwicklungsschwerpunkt Bauhof

- Restrukturierung, Revitalisierung und Ausbau des Bauhofs zu einem mittelständischen Dienstleistungs-/ Versorgungsbetrieb
- Flächenerweiterung zur Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche
- Bauliche Anpassung der internen funktionalen Betriebsabläufe an die neue Erschließungssituation
- Planerische Konkretisierung im Rahmen weiterer Untersuchungen/ Machbarkeitsstudien

Entwicklungsschwerpunkt "Schlachthof"

- Grundstücksfreilegung nach Stilllegung des Schlachthofes 2022
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die anliegenden Betriebe

2.3 Angaben zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

2.3.1	Größe des Gebietes	ca. 4,51	ha
	Durchführungszeitraum	2019-2027	

2.3.2 Städtebauliche Konzepte/Untersuchungen/Satzung/Beschlüsse

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept liegt vor:

ja, vom _____ Nein*

*Ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept ist seit Herbst 2017 in Bearbeitung (siehe 2.3.3)

Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt Ja*

*Im Rahmen der Planungen zur Gartenschau 2023, wie auch im Arbeitsprozess zum gesamtstädtischen Entwicklungskonzept haben bereits verschiedene Beteiligungsveranstaltungen stattgefunden und sind auch im weiteren Prozess eingeplant.

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept liegt vor:

ja, vom Oktober 2018 nein, Vorlage erfolgt bis: _____

Vorbereitende Untersuchungen (Aufstellungsbeschluss): 20.03.2018

Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) erfolgte am: Nach Programm-
aufnahme

umfassendes Sanierungsverfahren vereinfachtes Sanierungsverfahren

Festlegung des Gebiets durch Beschluss (§ 171 b/ 171 e BauGB)

vom: _____

2.3.3 Entsprechen die Erneuerungsziele der Maßnahme der gesamtstädtischen Konzeption? Bitte erläutern. Wenn nein, wie und wann wird sie angepasst?

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat in der Sitzung vom 21.11.2017 (DS 2017/293) die Rahmenplanung für die Gartenschau 2023 verabschiedet. Die räumlichen Grenzen der städtebaulichen und grüngestalterischen Vorhabenbereiche wurden mit dem Gesamtpaket an Maßnahmen definiert, die als Daueranlagen geplant sind.

Der Verabschiedung der Rahmenplanung im November 2017 ist bereits ein umfangreicher Planungsweg vorangegangen. Die Stadt Balingen hatte sich im Jahr 2009 für die Durchführung eines Grünprojektes im Rahmen des Landesprogramms „Natur in Stadt und Land“ beworben und in der Sitzung des Ministerrats der Landesregierung am 22. Juni 2010 den Zuschlag für das Ausführungsjahr 2023 erhalten.

Der Rahmenplan für die „Gartenschau 2023“ sieht vor, an das bereits bestehende grüne Band der naturnahen Gewässer Eyach und Steinach, das die Stadt in Nord-Süd-Richtung durchfließt, anzuknüpfen und dieses in die Stadtgestaltung zu integrieren. Die Landschaftsachse Nord bezeichnet den nördlichen Auftakt der Daueranlagen und erstreckt sich von der Stadtmühle beidseitig entlang der Eyach, einschließlich des Aktivparks an der Hindenburgstraße. Im direkten Anschluss an die Neugestaltungsbereiche der Landschaftsachse Nord erstreckt sich entlang der Hindenburgstraße das Antragsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ um den Städtischen Bauhof als Nutzungsschwerpunkt.

Um die Planungen der Gartenschau mit den weiteren vorhandenen Konzepten, Planungen und Realisierungen zu synchronisieren wird das sich derzeit in der Bearbeitung befindliche „Integriertes Entwicklungskonzept Balingen 2035“ die städtebaulichen Zielsetzungen auf den Punkt bringen, planerische Überlegungen bündeln und diese in einem transparenten Planungsprozess zu einem gemeinsamen räumlichen Leitplan für die Stadt Balingen zusammenführen. Es dient als abgestimmte Grundlage für die Stadtentwicklungspolitik und räumlichen Planungen der nächsten 15 bis 20 Jahre.

In einer ersten Bearbeitungsstufe 2017/2018 wird zunächst die erweiterte Kernstadt Balingens im Fokus stehen, mit der Zielsetzung in der ersten Jahreshälfte 2019 mit einem ersten Abschluss, Aussagen zur strategischen Entwicklung der Kernstadt zu treffen. Ab Herbst 2019 steht die zweite Bearbeitungsstufe an, die die Gesamtstadt mit den Ortsteilen in den Blick nehmen wird.

2.3.4 Werden energetische Maßnahmen aus einem kommunalen Energiekonzept abgeleitet? Wenn ja, welche?

Für die Stadt Balingen liegen ein Klimaschutzkonzept und eine Energieleitlinie vor. Anhand der Energieleitlinie werden Energiegrundsätze und Handlungsrichtlinien festgelegt, welche insbesondere bei Modernisierungsmaßnahmen Anwendung finden. Das Klimaschutzkonzept befasst sich u. a. mit baulichen Maßnahmen, wie der Sanierung der Gebäudehüllen, der Sanierung bzw. Erneuerung technischer Anlagen sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien.

Die als Sanierungsziel benannten durchzuführenden Maßnahmen, insbesondere im Entwicklungsschwerpunkt Bauhof, entsprechen den im Klimaschutzkonzept und der Energieleitlinie formulierten Zielen.

2.3.5 Wie wurden bzw. werden die Bürgerinnen und Bürger beteiligt?

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden persönliche Gespräche mit den sanierungsbeteiligten Eigentümern im Untersuchungsgebiet geführt. Nach der Programmentscheidung im Frühjahr 2019 erfolgt eine weitere planerische Konkretisierung. Mit Vorliegen dieser Planungskonzepte werden dann Bürgerinformationen/ -beteiligungen eingeschlossen.

Beteiligungskonzept Aktivpark

Die Beteiligung der künftigen Nutzergruppen ist als planungsbegleitendes Beteiligungsformat 2018/2019 bis zum Abschluss der Entwurfsplanung vorgesehen und basiert auf einander ergänzenden Bausteinen:

- *Moderierte Online – Diskussion mittels Whatsapp*
Einbeziehung aller künftigen Nutzergruppen Jugendlicher, Familien und Senioren, einschliesslichder bereits bestehenden Whatsapp-Gruppe Neubau Jugendhaus
- *Beteiligung in Schulen*
Abfrage der Bedürfnisse, Wünsche und Anregungen von Grundschulern und Schülern
- *Intergenerationelle Foren*
Durchführung, Vorbereitung, Moderation und Auswertung von bis zu drei den Planungsprozess begleitenden intergenerationellen Foren (Jung trifft Alt)

2.3.6 Wird durch die Maßnahme Neubauland eingespart? Bitte erläutern.

Ja: 1,5 ha Nein

2.3.7	Wie berücksichtigt das gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept wohnungswirtschaftliche Belange? Bitte erläutern (z.B. geplante Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung).	
	Anzahl der Wohneinheiten, die durch	Anzahl der WE
	Neubau geschaffen werden sollen	10-15
	Umnutzung geschaffen werden sollen	-
	Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	-
	umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	
Erläuterung: Durch den Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz und anschließenden Grundstücksneuordnungen entstehen Flächenpotentiale für Betriebserweiterungen der umliegenden Betriebe sowie für eine gemischt genutzte Neubebauung im Bereich Kesselmühlenstraße/Hindenburgstraße. Durch die Verlagerung der verkehrstechnischen Erschließung des Bauhofes besteht zudem die Möglichkeit, im Bereich der ehemaligen Zufahrt in der Hindenburgstraße einen Baulückenschluss in Form einer Wohnbebauung zu realisieren.		

2.3.8	Aufstellung der vorgesehenen wichtigen Einzelmaßnahmen, insb. Ordnungs- und Baumaßnahmen (KuF: Kostengruppen IV und V); Beschreibung und Darstellung im beigefügten Übersichtsplan (Größe entsprechend den Vorgaben der Ausschreibung):		Zuwendungsfähige Kosten in €	Jahr(e)
	1.	Vorbereitende Untersuchungen	20.000 €	2019
	2.	Machbarkeitsstudie „Neustrukturierung Bauhof“	150.000 €	2019

3.	Grunderwerbe im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnungen	1.200.000 €	2019
4.	Grundstücksfreilegung im Zusammenhang mit Grundstücksneuordnungen	250.000 €	2019-2020
5.	Abbruch Bestandsgebäude Bauhof (inkl. Entschädigung Substanzverlust untergehende Bausubstanz)	1.000.000 €	2020-2025
6.	Abbruch "Schlachthof" (inkl. Entschädigung Substanzverlust untergehende Bausubstanz)	430.000 €	2023-2024
7.	Neugestaltung "Kletterpark"	525.000 €	2020-2022
8.	Teilflächen Neubau Kreisverkehr "Auf Jauchen"	75.000 €	2020-2022
9.	Neugestaltung Kesselmühlenstraße	352.000 €	2024-2027
10.	Bauhof: Neubau Verwaltungs- und Sozialgebäude	750.000 €	2020-2022
11.	Private Abbruchmaßnahmen	90.000 €	2019-2027
12.	Private Erneuerungsmaßnahmen	60.000 €	2019-2027

(ggf. weitere Zeilen einfügen)

2.3.9 Inanspruchnahme von Fördermitteln aus anderen Förderprogrammen

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum:

Antrag auf Förderung gestellt Förderung im Gebiet erfolgte bis: _____

Programm Flächen gewinnen:

Antrag auf Förderung gestellt Förderung erfolgte im Jahr: _____

KFW-Programm Energetische Stadtsanierung:

Antrag auf Förderung gestellt Förderung im Gebiet erfolgte bis: _____

Sonstige Programme:

2.3.10 Notwendige Koordinierung mit anderen Vorhaben und Entscheidungen:

Welche Vorhaben und Entscheidungen anderer Aufgabenträger oder privater Beteiligter waren/sind Voraussetzung für eine zügige und erfolgreiche Einleitung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme (z.B. Straßenbau, Mitwirkungsbereitschaft)? Stand der Koordinierung

Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb zur Gestaltung der Daueranlagen der Gartenschau (Realisierungs- und Ideenteil)

Den Eckpunkten für die Auslobung eines landschaftsarchitektonischen Planungswettbewerbes für die Daueranlagen der Gartenschau 2023 hat der Gartenschauausschuss am 09. Mai 2018 zugestimmt. Die Preisträger, die das Preisgericht Ende Oktober ermitteln wird, werden im Anschluss zu Verhandlungsgesprächen geladen und der Gemeinderat der Stadt Balingen wird abschließend unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichtes die Beauftragung eines Preisträgers vornehmen.

VgV-Verfahren für den Aktivpark

Nachdem sich im Rahmen eines sogenannten Verhandlungsverfahrens verschiedene Büros einer Auswahljury vorgestellt hatten, wurden im Juli 2018 Verhandlungsgespräche geführt. Die Vergabe der Planungsleistungen zur Weiterführung der Planung erfolgte in öffentlicher Gemeinderatssitzung im September 2018.

Neubau Kreisverkehr L415

Ein Rückbau der Hindenburgstraße, beschlossenes Kernprojekt der Gartenschau, ist maßgeblich für die Umsetzung der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen und erfordert vorab eine Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs. Erst mit Bau eines neuen Kreisverkehrs an der L415 kann die Hindenburgstraße verkehrstechnisch entlastet und in einen Anliegerweg für die bestehende Wohnbebauung sowie gleichzeitig in einen durchgehenden Rad- und Fußweg in Richtung Stadtmühle umgestaltet werden. Dem Neuanschluss mittels Kreisverkehr wurde durch das RP Tübingen bereits grundsätzlich zugestimmt.

Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer

Entwicklungsperspektiven für eine mögliche Flächenerweiterung und zur Umsetzung der Gartenschau bietet das an den Bauhof nördlich angrenzende Areal. Der überwiegende Teil des Grundstücks soll im Ausstellungsjahr der Gartenschau 2023 als temporäre Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche genutzt werden und könnte im Anschluss an die Gartenschau ab 2024 für eine Nachnutzung als mögliche Bauhoferweiterung zur Verfügung stehen. Der der Eyach zugewandte Grundstücksteil wäre Teil des Aktivparks und bildet als grüner „Trittstein“ den freiraumplanerischen Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen. Die Grundstücksverhandlungen mit den privaten Eigentümern sind bereits fortgeschritten.

2.3.11 Sonstige flankierende Maßnahmen - Einzelmaßnahmen des Bundes oder Landes (z.B. Straßenbau, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Wohnungsbau etc.) Bitte erläutern:

3. Bestätigung der Stadt/Gemeinde

3.1 Die Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

ist wird in die Finanzplanung aufgenommen.

3.2 Die Bereitstellung der Eigenmittel für den Kassenmittelbedarf des Aufnahmejahres ist gesichert.

3.3 Die gesamtstädtische Entwicklungskonzeption der Kommune ist innenstadtverträglich.

Unterschrift

Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahme (KuF-neu)

Stadt Balingen

"Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße"

A U S G A B E N

1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Zuwendungs- fähige Gesamt- kosten	Kosten im Programm- jahr 2019	Weitere Kosten im Folgepro- grammjahr 2020	Weitere Kosten im Folgepro- grammjahr 2021	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	20	20	0	0	0	
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	325	150	50	50	75	
III. Grunderwerb	1.200	1.200	0	0	0	
IV. Sonstige Ordnungs- maßnahmen	2.772	50	510	890	1.322	
V. Baumaßnahmen	810	0	250	520	40	
VI. Sonstige Maßnahmen	20	0	0	0	20	
VII. Vergütung	150	15	20	25	90	
Summe Ausgaben (I. - VII.)	5.297	1.435	830	1.485	1.547	

E I N N A H M E N

1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamt- einnahmen	Einnahmen im Programm- jahr 2019	Weitere Einnahmen im Folge- programm- jahr 2020	Weitere Einnahmen im Folge- programm- jahr 2021	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse	0	0	0	0	0	
II. Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	
III. Sonstige Einnahmen	20	0	0	0	20	
Summe Einnahmen (I. - III.)	20	0	0	0	20	

**Saldo Ausgaben-
Einnahmen**

5.277

1.435

830

1.485

1.527

Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde

Antrag der Stadt Balingen vom Oktober 2018

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“**

Bei Neumaßnahmen:

1. Die Stadt/Gemeinde kann die erforderlichen Eigenmittel an den zuwendungsfähigen Kosten für das Aufnahmejahr in Höhe von 574.000 €

aufbringen nicht aufbringen

2. Die Stadt/Gemeinde kann voraussichtlich den jeweiligen Eigenanteil an den zuwendungsfähigen Kosten auch in den drei folgenden Jahren

bereitstellen nicht bereitstellen

3. Liegen Anhaltspunkte vor, die die Annahme rechtfertigen, dass die Stadt/Gemeinde ihren Eigenanteil an den zuwendungsfähigen Kosten im restlichen Durchführungszeitraum nicht aufbringen könnte?

ja (bitte erläutern) nein

Bei Antrag auf Aufstockung der Förderung:

1. Die Stadt/Gemeinde kann den Eigenanteil an den zuwendungsfähigen Kosten im Programmjahr _____ in Höhe von _____ €

aufbringen nicht aufbringen

2. Die Stadt/Gemeinde kann voraussichtlich den jeweiligen Eigenanteil an den zuwendungsfähigen Kosten im restlichen Durchführungszeitraum

aufbringen nicht aufbringen

Bemerkungen:

Rechtsaufsichtsbehörde

Ort, Datum

Unterschrift