

Gemeinde Tuningen

Beschlussvorlage für das Sanierungsgebiet „Ortskern II“

1	Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB).....	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB).....	2
1.3	Sanierungsziele (§ 136 BauGB).....	3
1.4	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)	4
1.5	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)	5
1.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)	5
1.7	Beschlussvorschlag	7
2	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	8
2.1	Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes	8
2.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)	8
2.3	Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)	8
2.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB).....	9
2.5	Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)	10
2.6	Befangenheit.....	10
2.7	Beschlussvorschlag	11
3	Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Voraussetzungen	12
3.3	Beschlussvorschlag	13
4	Förderung privater Ordnungsmaßnahmen	14
4.1	Vorbemerkungen	14
4.2	Beschlussvorschlag	14
5	Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung.....	15
5.1	Vorbemerkungen	15
5.2	Beschlussvorschlag	15
6	Beauftragung des Sanierungsträgers	16
6.1	Vorbemerkungen	16
6.2	Beschlussvorschlag	16

1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1.1 Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Tuningen vom 12.05.2016 wurden für das Gebiet "Ortskern II" in Tuningen Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Tuningen vom 02.06.2016 mitveröffentlicht.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken, falls solche vorhanden sind.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

- **Gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum:**
Der Straßenraum fast aller Straßen im Untersuchungsgebiet entspricht nicht heutigen Anforderungen an technische und gestalterische Qualität. Dies gilt ganz besonders für die Kalkhofstraße. Durch ihre Überdimensionierung verleitet sie zu hohen Fahrgeschwin-

digkeiten und wird durch ihren hohen Versiegelungsgrad den Ansprüchen an ein angemessenes Wohnumfeld nicht gerecht. Ebenso trifft dies auf die Hegestraße zu. Sie entspricht in ihrem Erscheinungsbild nicht diesen Kriterien. Die Bedeutung durch die umgebende Nutzung mit Kirche, Kindergarten und Gemeindehaus erfordern eine höhere Qualität und sorgfältige Gestaltung.

- **Strukturelle und gestalterische Mängel im privaten Bereich:**
Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere mindergenutzte Gebäude- oder Gebäudeteile, die Umnutzungspotenziale darstellen (z.B. nicht mehr genutzte Scheunen und Wirtschaftsteile). Leerstände und unzureichend genutzte Flächen befinden sich insbesondere in der Kalkhofstraße sowie zwischen Butschhof- und Johannesstraße. Darüber hinaus sind oftmals private Hof- und Zufahrtsbereiche ungestaltet oder weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.
- **Bausubstanzliche Mängel im Gebäudezustand:**
Neben einer Reihe äußerlich gut instand gesetzter Häuser finden sich bei ca. 65% aller Gebäude Mängel in der Bausubstanz. Viele Gebäude verfügen nicht über eine ausreichende Wärmedämmung. In Einzelfällen wird eine Gebäudeerneuerung nicht mehr wirtschaftlich sein, so dass ortsbildgerechte Ersatzbauten erforderlich werden.

1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in Siedlungsbereichen lenken, welche durch Missstände und Mängel gekennzeichnet sind. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, welcher sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde. Mit der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme Tuningen „Ortskern II“ sollen bedeutende Missstände behoben werden, welche die Qualität und die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Tuningen beeinträchtigen. Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung auf und dient als Grundlage für die anschließende Sanierungsdurchführung.

Als Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sind folgende Ziele zu nennen:

- **Ergänzung / Fortführung Sanierung „Ortskern I“:**
Das übergeordnete Ziel für den gesamten Untersuchungsbereich besteht in der Ergänzung bzw. Fortführung der positiven Entwicklungen aus dem bereits abgeschlossenen Sanierungsgebiet Tuningen „Ortskern I“. Im Zuge der (energetischen) Modernisierung, Neuordnung sowie Umnutzung privater Wohn- und Wirtschaftsgebäude soll weiterer attraktiver innerörtlicher Wohnraum mit verbesserter Energiebilanz entstehen sowie Raum für nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungen und Handel geschaffen werden. Gleichzeitig soll im gesamten Untersuchungsgebiet durch eine verbesserte Wohnumfeld- und Verkehrsraumgestaltung die Aufenthaltsqualität spürbar erhöht und damit das gesamte Ortsbild aufgewertet werden.
- **Straßengestaltung und Begrünung:**
Ziel ist es, eine allgemeine Verbesserung des Wohnumfelds durch eine angemessene Gestaltung des Straßenraums zu erreichen. Die Umgestaltung der Straßen sollte sich in der Kaiserstraße an der vorliegenden Planung mit geschwungenen Fahrbahnrändern orientieren. Dieses Motiv könnte auch in der Hegestraße unter Berücksichtigung der notwendigen Fahrbahnbreiten aufgegriffen werden. Besondere Berücksichtigung muss die

Situation des Kindergartens erfahren. Dringend wünschenswert ist in der Hegestraße auch die Integrierung privater Vorflächen in eine Gesamtgestaltung.

In der Kalkhofstraße könnte eine teilweise Entsiegelung der asphaltierten Flächen erfolgen, da der Straßenquerschnitt in der bestehenden Breite nicht mehr erforderlich ist. Eine Baumbepflanzung im Straßenraum kann neben einer gestalterischen Verbesserung auch der Verkehrsberuhigung durch Verminderung der gefahrenen Geschwindigkeiten dienen und einen Betrag zur Reduzierung von Emissionen leisten.

- **Innenentwicklung / Neues innerörtliches Wohnquartier:**
Durch Abbruch und Neubebauung können mindergenutzte Bereiche zwischen der Butschhof- und Johannesstraße, sowie an der Kalkhofstraße Impulse für die angestrebte Innenentwicklung gesetzt werden. Die Versiegelung und Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für eine Bebauung kann dadurch verringert werden und zusätzlicher, attraktiver innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden.

- **Bürgerbeteiligung:**
Die Beteiligung der Bürger zu allen Phasen der Sanierungsvorbereitung und -durchführung ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde Tuningen. Eine umfassende und transparente Beteiligung der Bürgerschaft und Sanierungsbetroffenen ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für das Gelingen der Sanierung. In den kommenden Jahren wird die Gemeinde Tuningen daher die Bürgerschaft weiterhin rege informieren und beteiligen.

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern anlässlich einer Beteiligtenversammlung am 14.06.2016 in Tuningen vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Befragung der 124 Eigentümer wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung und ihren Absichten zur Sanierung und insbesondere nach ihrer Mitwirkungsmöglichkeit befragt. Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung. Die Rücklaufquote bei der Befragung der privaten Eigentümer im Untersuchungsgebiet liegt bei 41% (51 ausgefüllte und verwendbare Antworten von 124 angeschriebenen Eigentümern). Diese hohe Rücklaufquote im Vergleich zu den angeschriebenen Eigentümern ist als positiv für den Erfolg des geplanten Sanierungsgebiets zu würdigen.

1.5 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 30.06.2016 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der Formulierung der Sanierungsziele - soweit erforderlich - berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt. Die vollständigen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger werden dem Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen als Anhang beigelegt.

1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der "unrentierlichen Kosten". Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme "Ortskern II" ist vom Regierungspräsidium Freiburg ein **Gesamtförderrahmen von zunächst 1.000.000 Euro bereitgestellt** worden (Erlass vom 09.02.2016). Von diesem Betrag trägt der Bund/ Land 60% und die Gemeinde 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden **sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 2.824.120 Euro ermittelt**. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei geplante öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sowie private Erneuerungsmaßnahmen.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angelegte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt:

Kosten- und Finanzierungsübersicht Tuningen "Ortskern II"

Stand 10.10.2016

Ausgaben		Kosten	2016	2017 - 2019	2020 ff.
I. Vorbereitende Untersuchungen		15.000 €	15.000 €		
II. Weitere Vorbereitungen		70.000 €		30.000 €	40.000 €
Fachplanungen, Gutachten (z. B. Straßen- und Platzgestaltung, Erschließung)		70.000 €		30.000 €	40.000 €
III. Grunderwerbe		648.000 €	0 €	380.000 €	268.000 €
private Grundstücke:					
Innenentwicklung Butschofstraße		268.000 €			268.000 €
Innenentwicklung Areal Burggässle		380.000 €		380.000 €	
IV. Ordnungsmaßnahmen		2.285.850 €	0 €	1.592.500 €	693.350 €
<u>Bodenordnung</u>		50.000 €		30.000 €	20.000 €
<u>Abbruchkosten</u>					
Innenentwicklung Butschofstraße	1 St. x 70.000 €	70.000 €			70.000 €
Innenentwicklung Areal Burggässle	1 St. x 60.000 €	60.000 €		60.000 €	
private Gebäude	3 St. x 20.000 €	60.000 €		40.000 €	20.000 €
<u>Neuerschließung Innenentwicklung</u>					
Innenentwicklung Butschofstraße	570 m² x 150 €/m²	85.500 €		85.500 €	
Innenentwicklung Areal Burggässle	489 m² x 150 €/m²	73.350 €			73.350 €
<u>Straßen- / Platzgestaltung</u>					
Kalkhofstraße	7.580 m² x 150 €/m²	1.137.000 €		1.137.000 €	
Kaiserstraße	1.600 m² x 150 €/m²	240.000 €		240.000 €	
Hegestraße	3.400 m² x 150 €/m²	510.000 €			510.000 €
V. Baumaßnahmen		420.000 €	0 €	175.000 €	245.000 €
<u>private Baumaßnahmen</u>					
umfassende Sanierung	6 St. x 25.000 €	150.000 €		75.000 €	75.000 €
einfache Sanierung	18 St. x 15.000 €	270.000 €		100.000 €	170.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>					
VI. Sonstige Kosten		10.000 €	0 €	0 €	10.000 €
Abrechnung		10.000 €			10.000 €
VII. Honorare		180.000 €	0 €	85.000 €	95.000 €
Summe Ausgaben		3.628.850 €	15.000 €	2.262.500 €	1.351.350 €
Einnahmen					
<u>Reprivatisierung</u>					
Innenentwicklung Butschofstraße		305.800 €			305.800 €
Innenentwicklung Areal Burggässle		468.930 €			468.930 €
<u>Ausgleichsbeträge</u>		30.000 €			30.000 €
Summe Einnahmen		804.730 €	0 €	0 €	804.730 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten		2.824.120 €			
Finanzierungsanteile					
Bund / Land (60 %)		1.694.472 €			
Gemeinde Tuningen(40 %)		1.129.648 €			

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um **1.824.120 Euro**. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Gemeinde gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abzugeben werden, in welcher die Gemeinde bestätigt, dass sie den „Mangel“ innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde dadurch, die „erhöhten“ Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Gemeinde vollständig Herrin des Verfahrens ist, kann sie die Sanierung jederzeit auch vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden - vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

1.7 Beschlussvorschlag

Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Anlage A:

Planteil (Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebiets, Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan)

Eigenfinanzierungserklärung Gemeinde Tuningen

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG dargestellt.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt / Amtsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

2.3 Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das **umfassende Verfahren** unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und
- das **vereinfachte Verfahren** unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit §

145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Aufgrund größerer Neuordnungsbereiche die im Rahmen der Sanierung einer baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen, ist die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich. Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren unter Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB zu beschließen.

2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen.

Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

2.5 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 09.02.2016 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ bis zum 30.04.2025 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, diese Frist bis auf weiteres für die Durchführung der Sanierung zu übernehmen.

2.6 Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

2.7 Beschlussvorschlag

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Tuningen „Ortskern II“ beschlossen.

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ist das umfassende Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 a BauGB) anzuwenden.

Die Frist, in der die Sanierung „Ortskern II“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2025 festgelegt.

Anlage B:

Satzungstext mit Abgrenzungsplan

3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

3.1 Vorbemerkungen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Die aktuellen StBauFR sehen eine maximale Bezuschussung in Höhe von 35 % vor. Für städtebaulich besonders bedeutsame Maßnahmen kommt zudem eine Erhöhung des Fördersatzes um 15 % in Betracht. Im Übrigen besteht für die Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EstG bezüglich des zu tragenden Eigenanteils geltend zu machen.

Wichtig: Der Eigentümer hat auf eine Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang kann die Gemeinde für die jeweilige Maßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festlegen und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.

3.2 Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

- Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
- Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.

- Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
- Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
- In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
- Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
- Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

3.3 Beschlussvorschlag

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 25 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 25.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Bei Kulturdenkmalen oder bei besonderen, Ortsbild prägenden Gebäuden, kann der der Kostenerstattungsbetrag um 15 % auf maximal 40.000,- € erhöht werden.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

4.1 Vorbemerkungen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

4.2 Beschlussvorschlag

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten zu 100 % erstattet. Der Zuschuss wird auf max. 20.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 € (Bagatellgrenze).

Eine Erstattung des Substanzverlusts (Gebäuderestwert) wird in der Regel nicht gewährt.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

5 Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung

5.1 Vorbemerkungen

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Im Falle einer heterogen gewachsenen Ortsbildausprägung empfiehlt sich jedoch darüber hinaus die individuelle Abstimmung der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

5.2 Beschlussvorschlag

Bauliche Neuerungen sollen

- **den Maßstäben der Umgebung angepasst sein und sich in die bauliche Umgebung integrieren.**
- ***Die Anordnung der Baukörper von Neubauten soll sich sensibel in die bestehende Ortsstrukturen einfügen.***
- ***Die Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege sind zu beachten.***

Ergänzend dazu wird In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

Anlage C:

Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege