



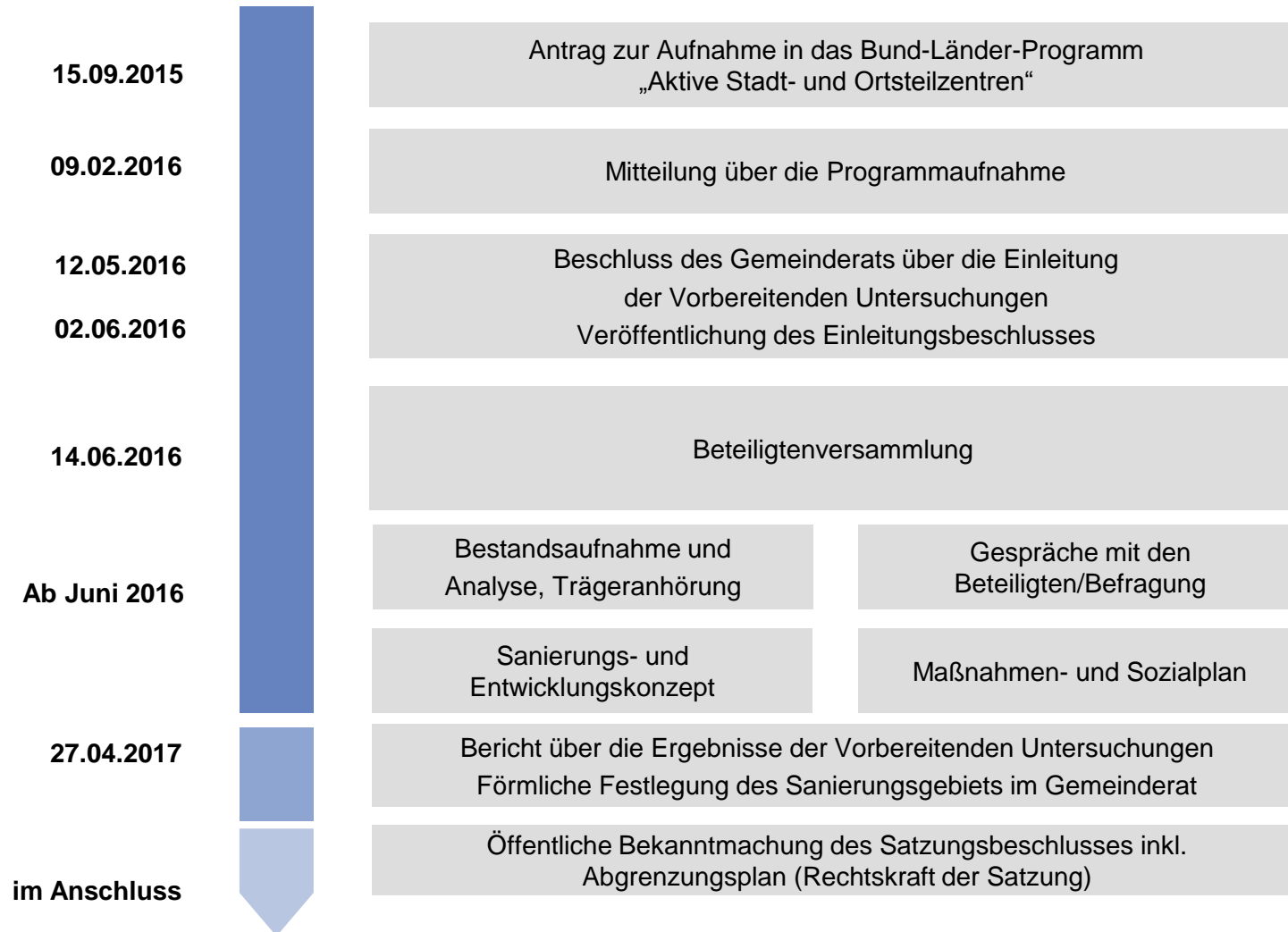
GEMEINDE TUNINGEN
ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

GEMEINDERATSSITZUNG
27. APRIL 2017

Agenda

- Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen
- Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
 - Eigentümerbefragung
 - Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Analyse und städtebauliche Zielsetzung
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- Sanierungssatzung (Verfahrenswahl)
 - Abgrenzungsvorschlag (Sanierungsgebiet)
 - Genehmigungspflichtige Vorhaben (§144 BauGB)
 - Befristungsbeschluss (§142 Abs. 3 BauGB)
 - Mindestanforderungen / Förderung bzw. Erstattung bei privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen
- Weitere Schritte

Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen



Grundsätze für Tuningen

- **Bewilligungszeitraum** **01.01.2016 bis 30.04.2025**

- **Bewilligter Förderrahmen** **1.000.000 Euro**
 - Bund/Land anteilig 60% 600.000 Euro
 - Gemeinde Tuningen anteilig 40% 400.000 Euro

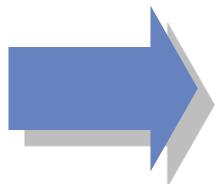
- **Verfahrensbeteiligte**
 - Gemeinde Tuningen, Verwaltung und Gremien
 - Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer



Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Grundsätze

- Analyse und Bewertung städtebaulicher Missstände
- Befragung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten
- Städtebauliches Neuordnungskonzept mit zugehörigem Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Ergebnisbericht



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 143 BauGB



BEFRAGUNGSERGEBNISSE EIGENTÜMER



Befragungsergebnisse Eigentümer

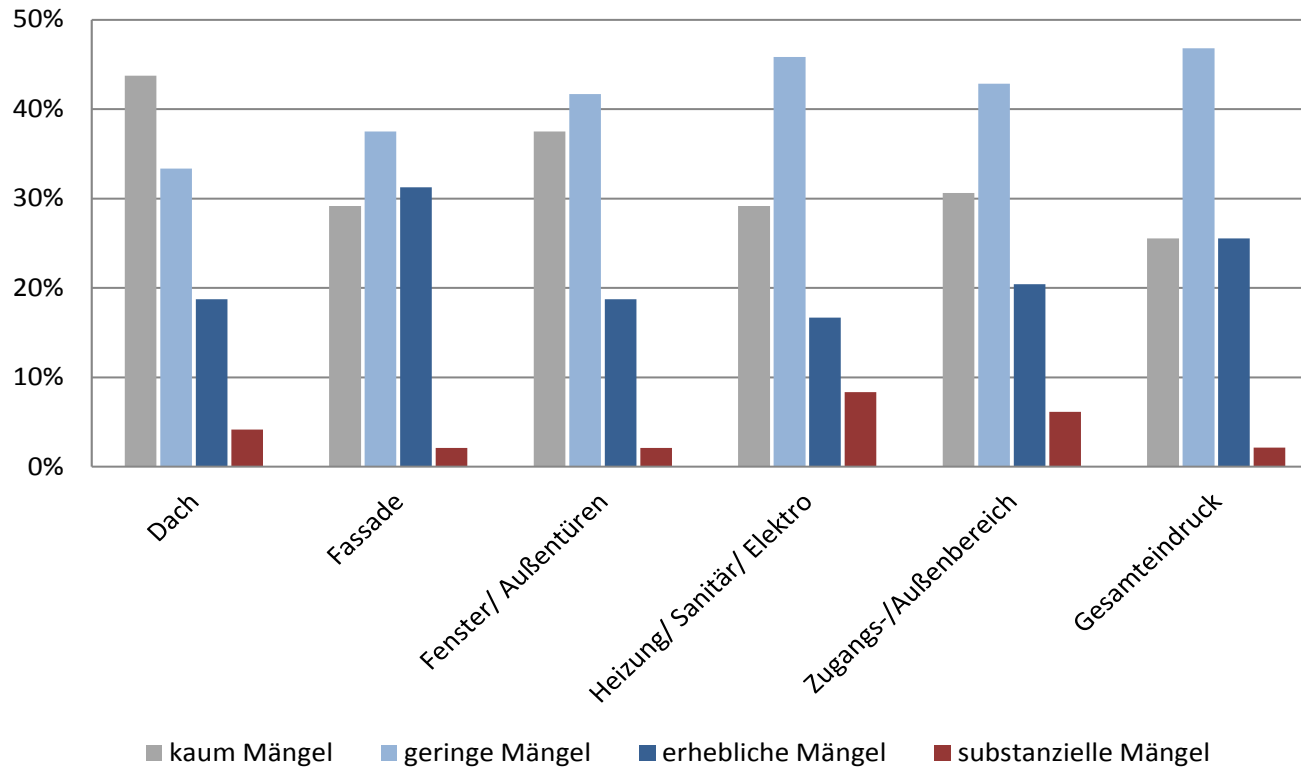
Allgemeine Fakten

- **Rücklauf**
 - 41% (124 versendete Fragebögen: Rücklauf 51)
 - Gute Beteiligung der Betroffenen

- **Status der Wohnungsbewohner**
 - 42% sind Eigentümer
 - 39% sind Mieter
 - 11% haben Wohnrecht
 - 8% sind leerstehende Wohnungen



Befragungsergebnisse Eigentümer Gebäudezustand

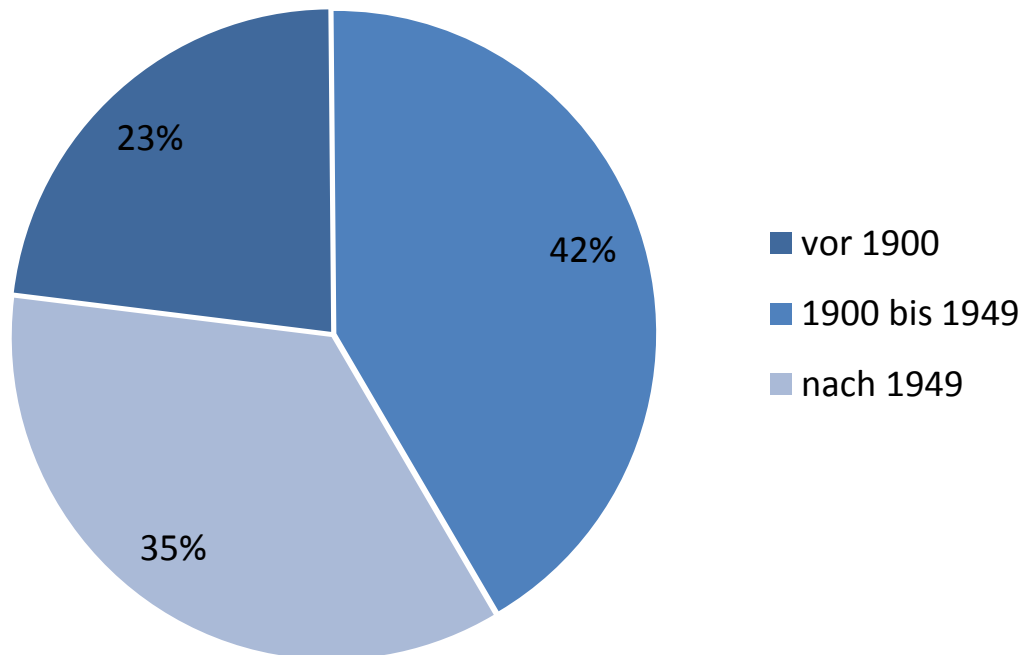


- Jedes 5. Haus weist mindestens erhebliche Schäden auf
- Größten Mängel im Bereich Fassade und Heizung / Sanitär / Elektro

n = 47 – 49



Befragungsergebnisse Eigentümer Gebäudealter



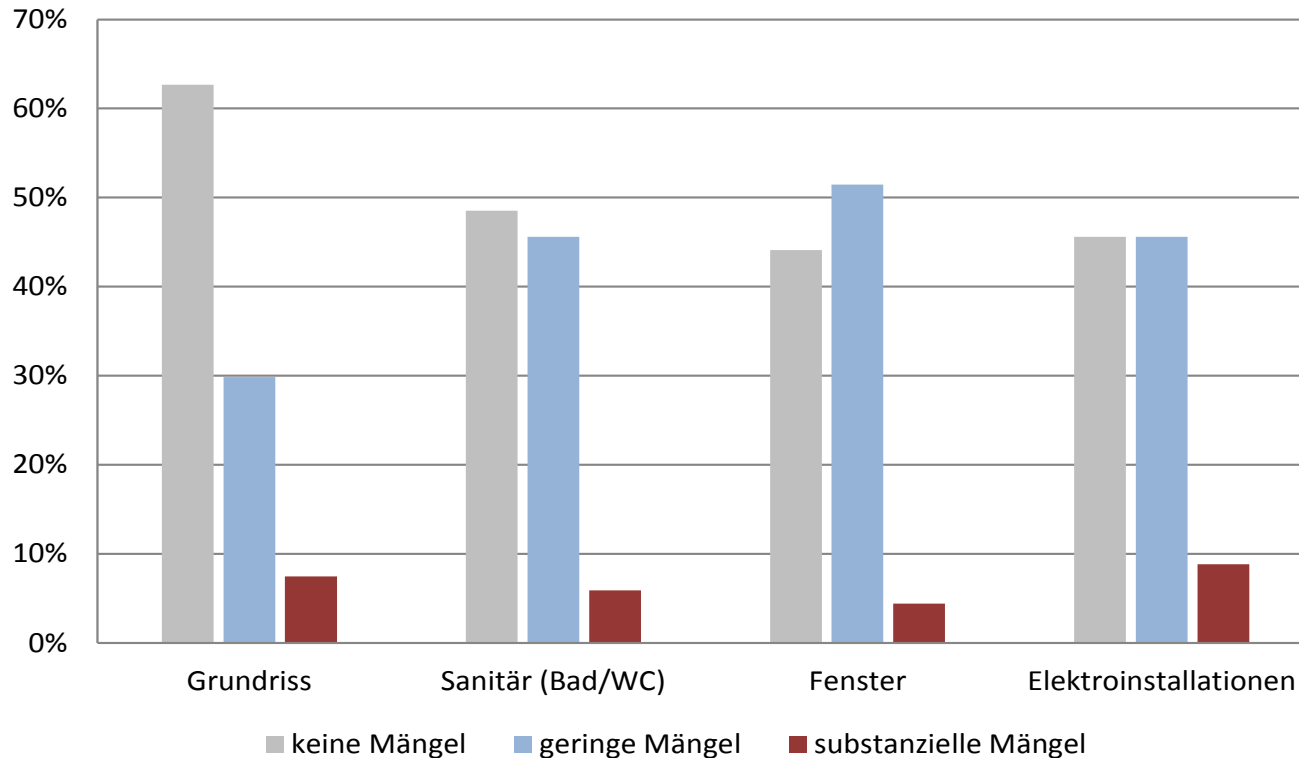
- Ein Viertel der Gebäude ist vor 1900 erbaut worden
- Jedes 3. Haus ist nach 1949 erbaut worden

n = 48



Befragungsergebnisse Eigentümer

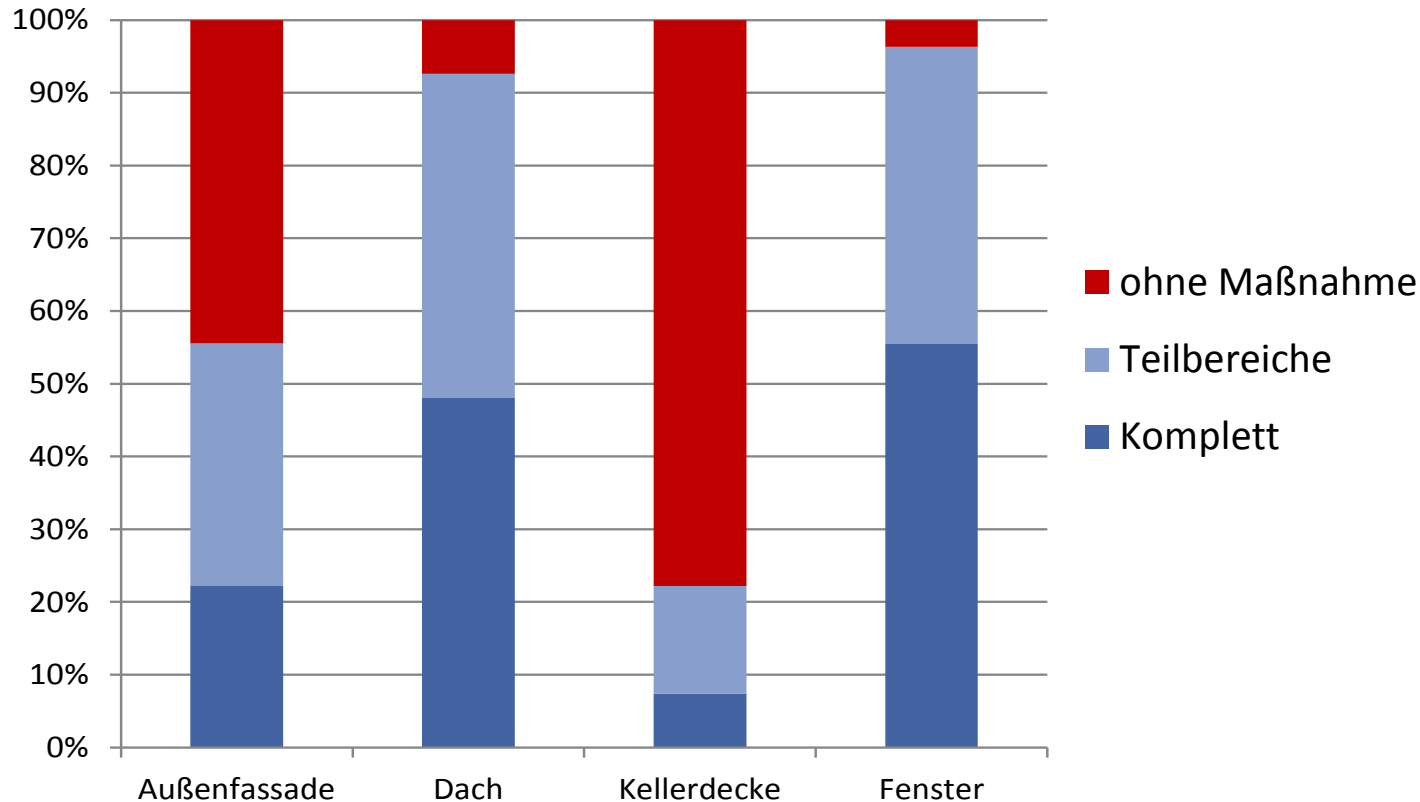
Einschätzung des Wohnungszustands



- Jede 3. betroffene Wohnungen weist mindestens geringe Mängel auf

n = 67–68

Befragungsergebnisse Eigentümer Energetische Maßnahmen an Gebäuden

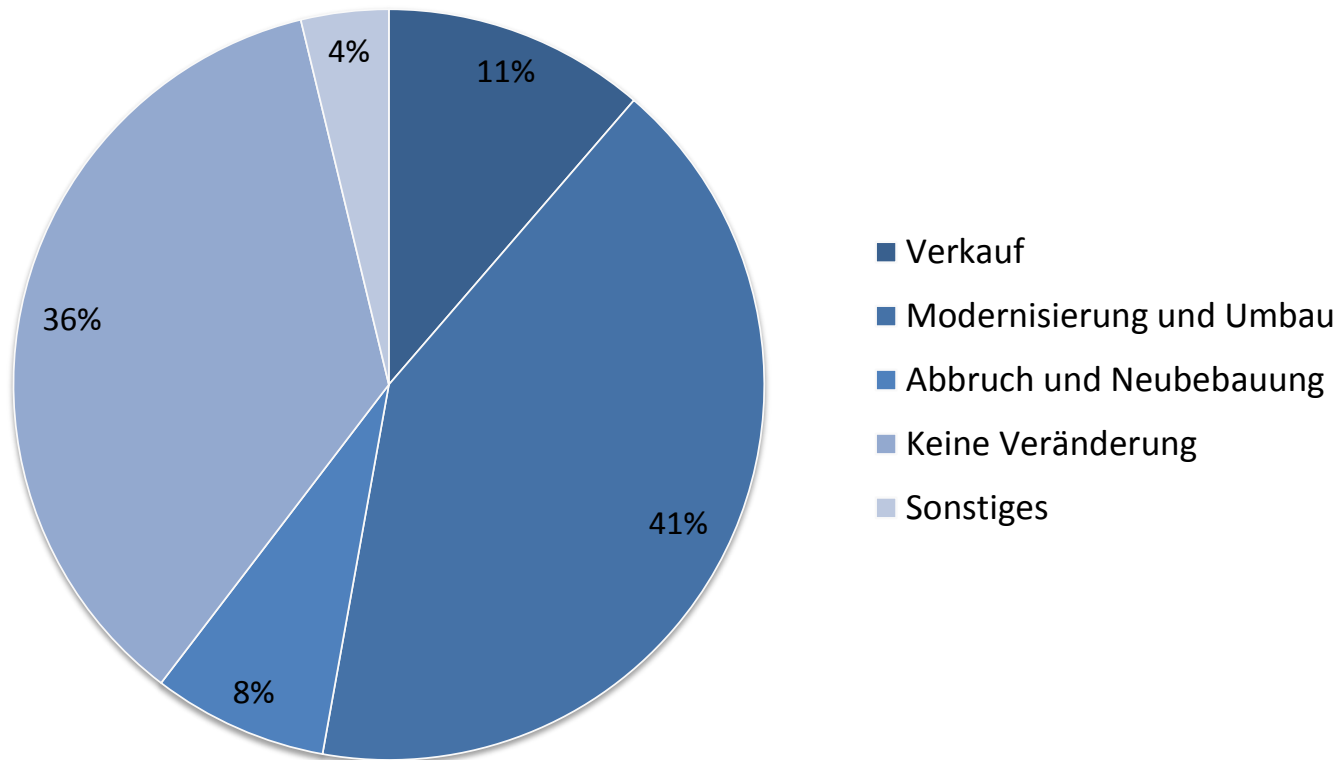


- Vor allem Sanierungsbedarf bei Außenfassade und Kellerdecke

n = 39

Befragungsergebnisse Eigentümer

Absichten der Eigentümer

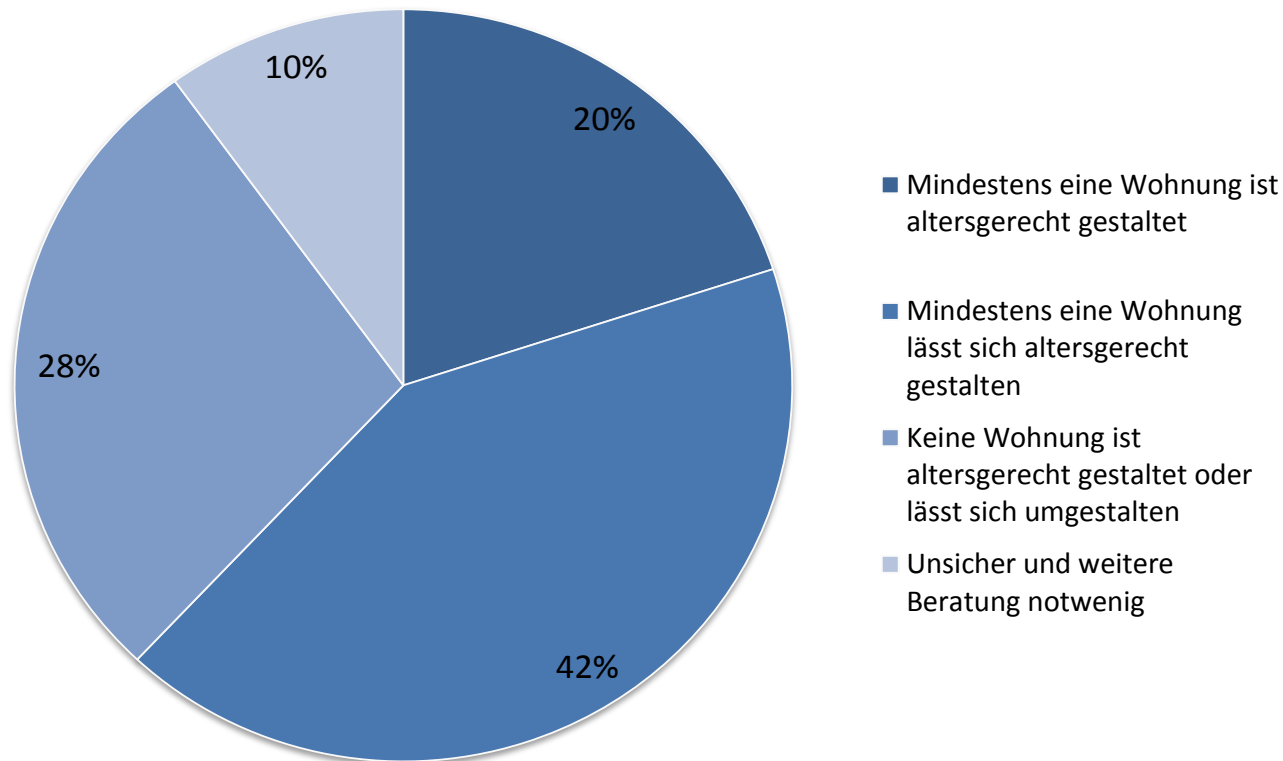


- Mindestens 60% der Befragten sind zu einer Veränderung ihrer Gebäude bereit
- 49% planen einen Umbau oder einen Abbruch mit Neubau

n = 53



Befragungsergebnisse Eigentümer Altersgerechtes Wohnen

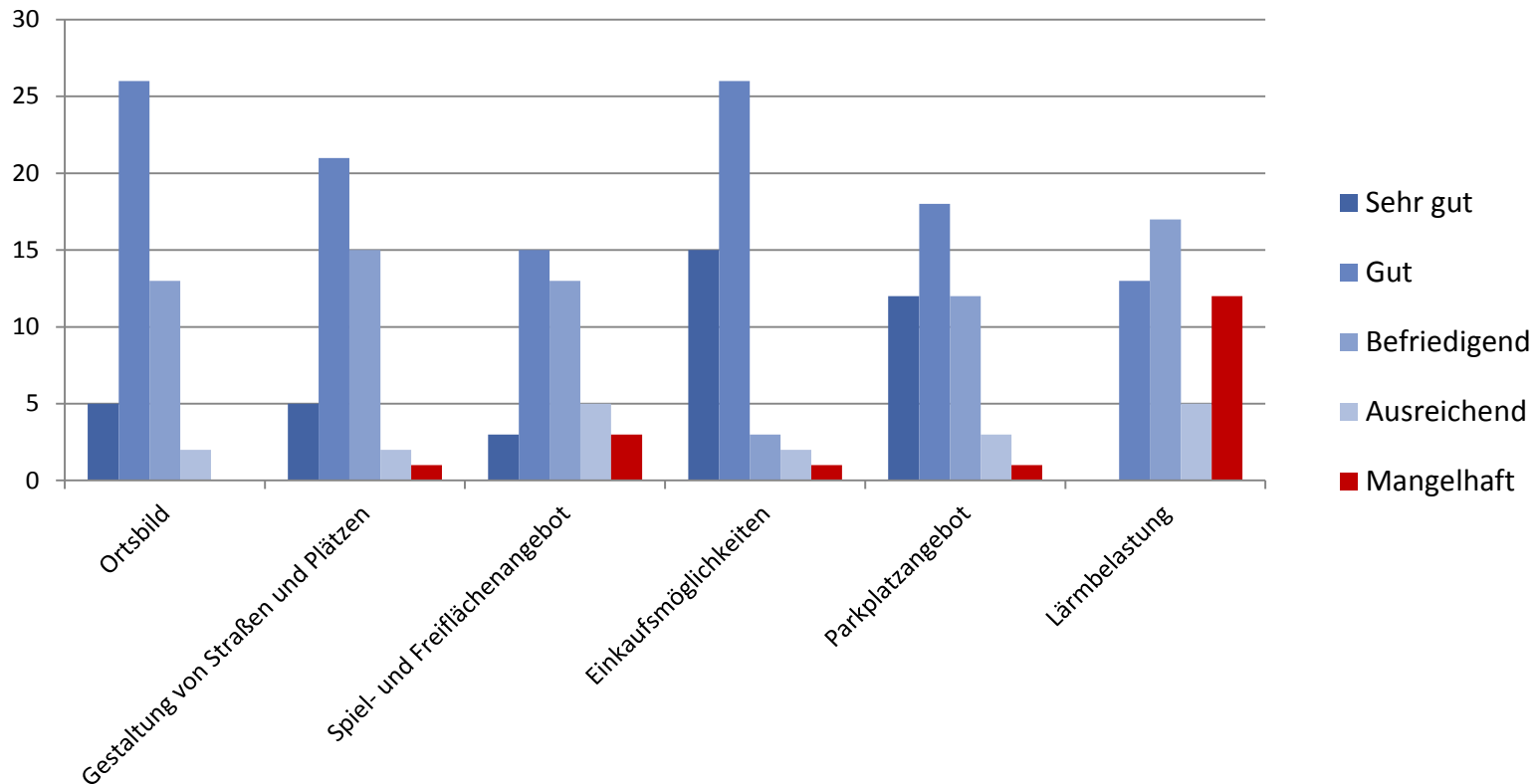


- 52% der Wohnungen lassen sich altersgerecht gestalten oder die Eigentümer benötigen weitere Beratung
- Dagegen sind 28% weder altersgerecht gestaltet noch lassen sie sich umgestalten

n = 50



Befragungsergebnisse Eigentümer Bewertung Wohnumfeld



- Die Einkaufsmöglichkeiten schneiden (sehr) gut ab
- Es bedarf noch eine Ausbau des Spiel- und Freiflächenangebots
- Besonders problematisch ist die Lärmbelastung

n = 39 – 48

Befragungsergebnisse Eigentümer Wünsche der Bewohner

Verbesserung der Wohnverhältnisse

wünschenswert	54,8%
nicht wünschenswert	40,5%*
nicht erforderlich	4,8%

* Nach Einzelgesprächen zurückzuführen auf...
... Fehlende finanzielle Mittel
... Alter der Eigentümer
... krankheitsbedingt

Sanierungsmaßnahme ist ...

... dringend notwendig	27,7%
... teilweise notwendig	63,8%
... nicht notwendig	8,5%

- Ca. 91% halten die Sanierung für teilweise/ dringend notwendig!

n = 42 bzw.
47

Befragungsergebnisse Eigentümer

Weitere Diskussionsthemen, Anregungen

- Verkehrsberuhigung und Lärmreduktion (z.B. an A81)
 - 30er-Zone entlang Durchgangstraßen (z.B. Kalkhof- und Hauptstraße)
 - Öffentliche Parkplätze
 - Zebrastreifen
- Charakter des Ortskerns
 - Umgang mit denkmalgeschützten Gebäude
 - Sinnvolle Umgestaltung ehemals landwirtschaftlich genutzter Objekte (z.B. Butschhofstraße)
 - Steigerung der Attraktivität (z.B. Straßen- und Wegegestaltung)
- Barrierefreiheit (Pflasterbelag, Bordsteine, Haltestellen,...)

n = 20



BEFRAGUNGSERGEBNISSE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE



Befragungsergebnisse Träger öffentlicher Belange

Rückmeldungen von folgenden Beteiligten

1. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Landwirtschaftsamt
2. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Straßenbauamt
3. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Baurechts- und Naturschutzamt
4. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Gesundheitsamt
5. **Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz**
6. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Gewerbeaufsichtsamt
7. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Vermessungs- und Flurneuordnungsamt
8. **Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Straßenverkehrsamt**
9. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft
10. Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
11. Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 22 Stadtsanierung und Wirtschaftsförderung
12. **Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege**
13. Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Verkehr
14. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
15. Straßenbauamt Donaueschingen
16. Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen, Amt für Stadtentwicklung

Befragungsergebnisse Träger öffentlicher Belange

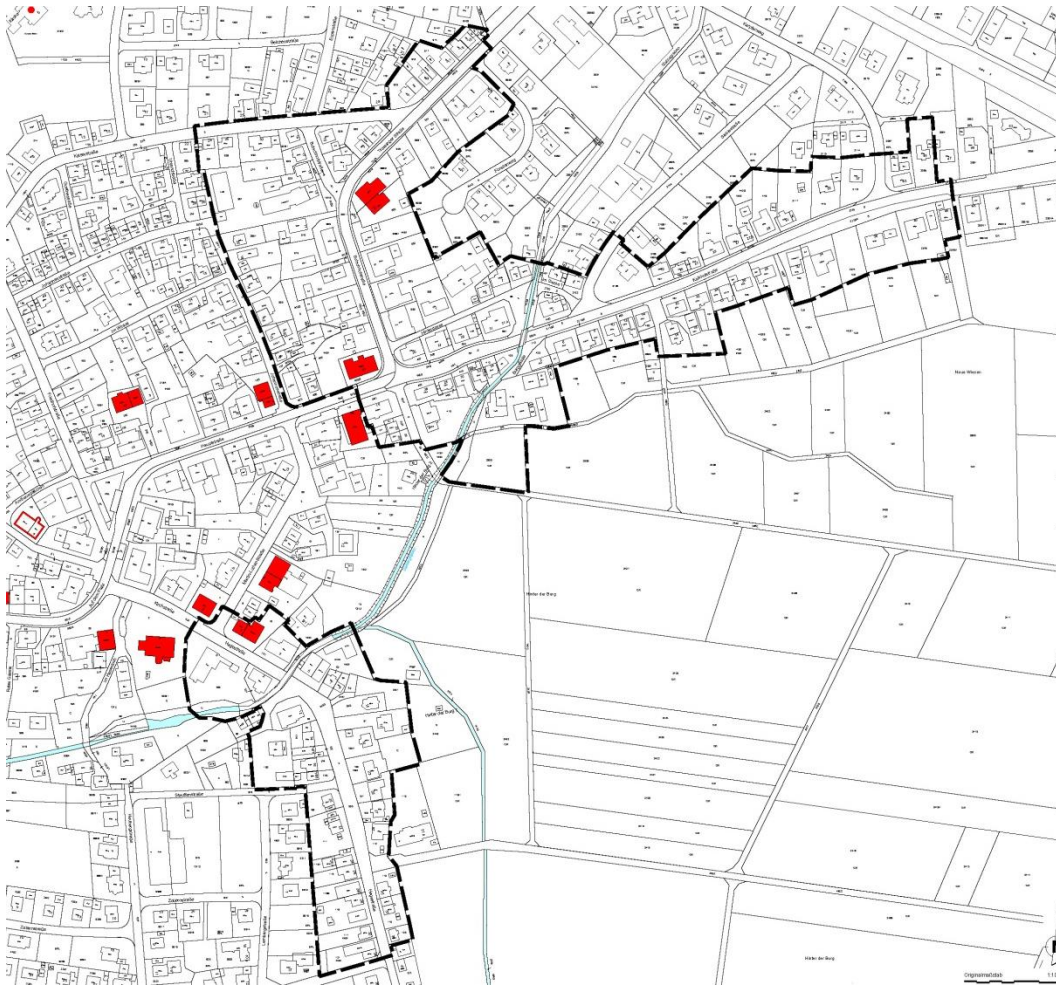
Rückmeldungen von folgenden Beteiligten

17. Industrie- und Handelskammer
Schwarzwald-Baar-Heuberg
18. Handwerkskammer Konstanz
19. Regionalverband Schwarzwald-Baar-
Heuberg
20. Feuerwehr Tuningen, Kommandant Herr
Link
21. Polizeipräsidium Tuttlingen, Führungs-
und Einsatzstab
22. BUND-Regionalgeschäftsstelle
Schwarzwald-Baar-Heuberg
23. Netze BW, Region Heuberg-Bodensee
24. Stadt Trossingen
25. Stadt Bad Dürkheim
26. bnNetze GmbH
27. Terranets bw GmbH
28. Stadtwerke Villingen-Schwenningen
GmbH
29. Zweckverband Baarwasserversorgung
Trossingen
30. Abwasserzweckverband Kötachtal
31. Deutsche Telekom AG Donaueschingen
32. Unitymedia BW, Rottweil



Befragungsergebnisse Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart



Im Untersuchungsgebiet sind **Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege** berührt.

- Butschhofstraße 12
- Hauptstraße 21
- Hegestraße 1



Befragungsergebnisse Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

- Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege
 - Planungen bzw. Maßnahmen, die Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit Denkmalbehörden abzustimmen
 - Ggf. sind Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o.a. zur Erstellung von Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzepten erforderlich



Befragungsergebnisse Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis

- Geschwindigkeitsbegrenzung
 - Ausweitung der 30er-Zone auf Butschhofstraße und Trossinger Straße nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich

- Altlasten
 - Auf den Flurstücken mit den Nummern 102, 323, 385, 389, 395 und 403 befinden sich laut Bodenschutz- und Altlastenkataster Altlasten

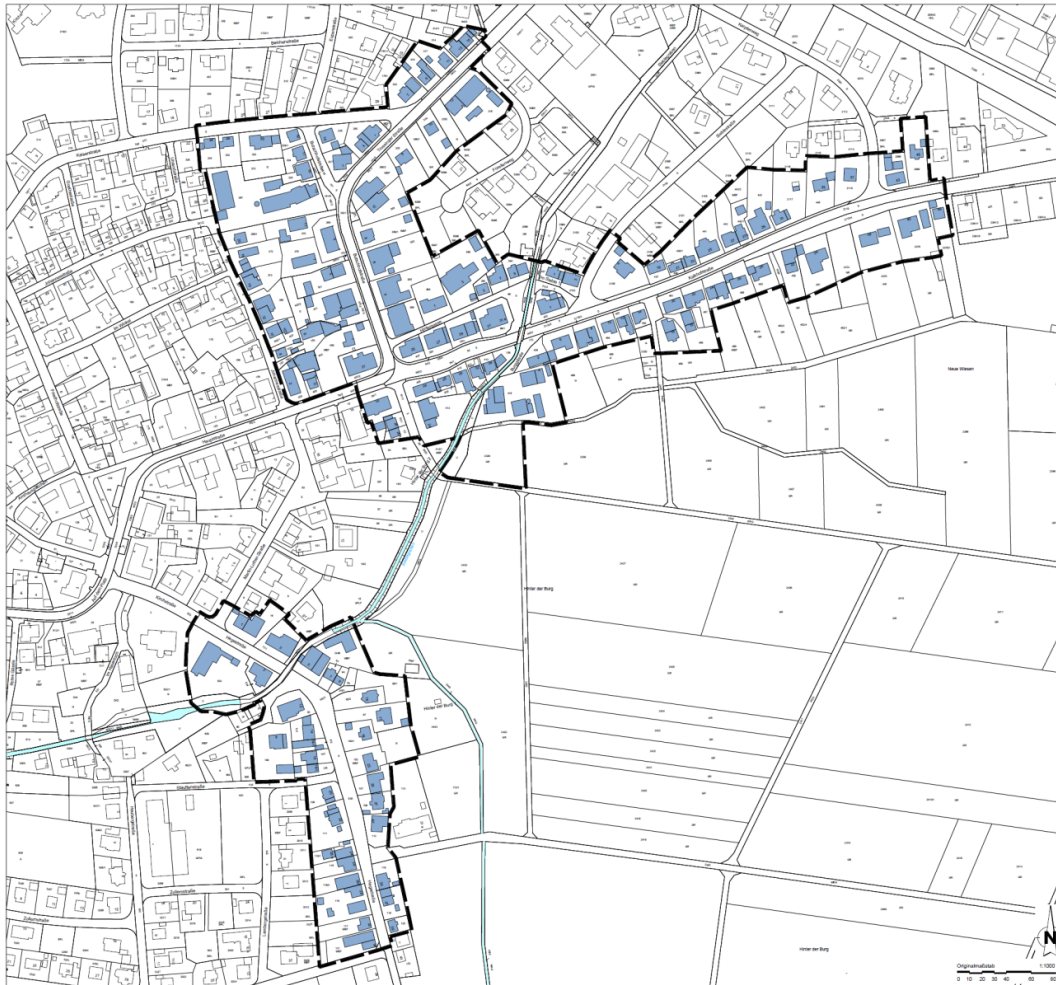


STÄDTEBAULICHE ANALYSE UND KONZEPTION



Städtebauliche Analyse und Konzeption

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

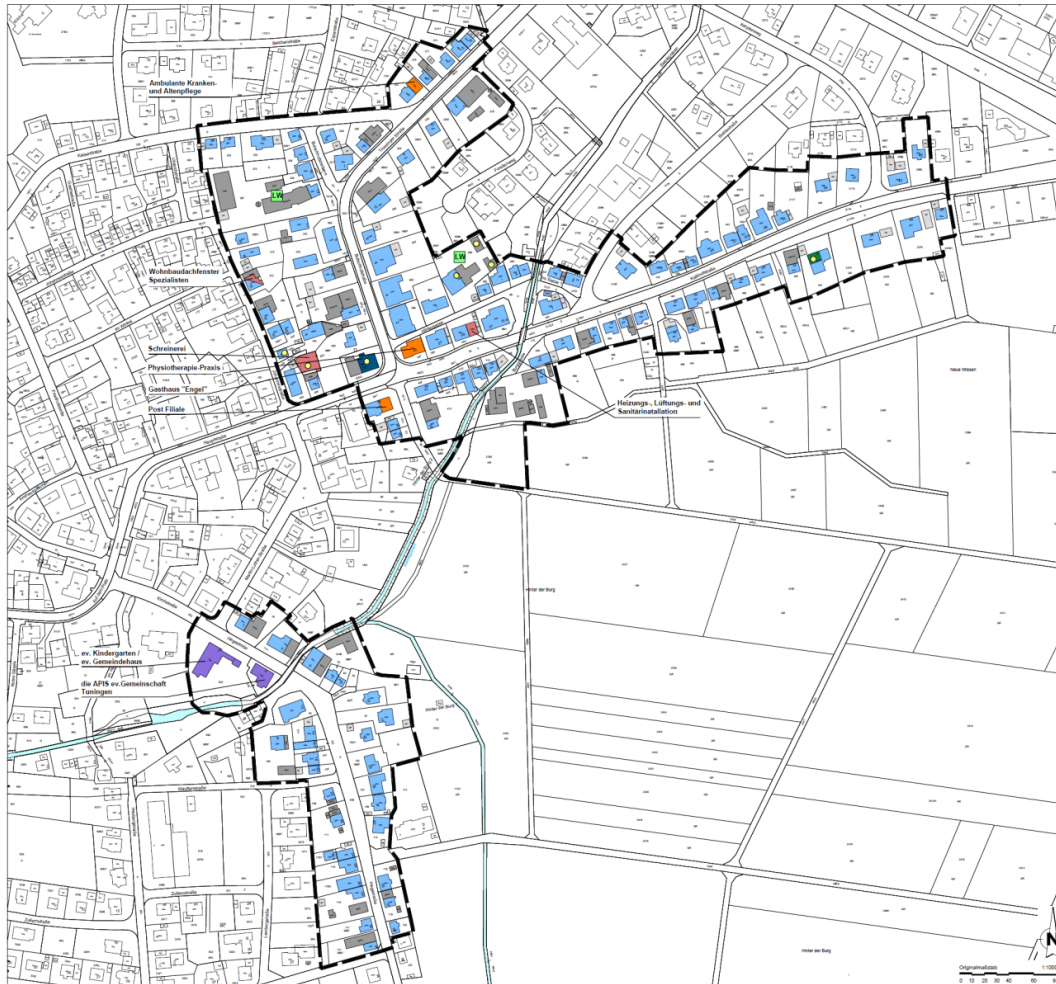


Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II" ca. 11,50 ha



Städtebauliche Analyse und Konzeption

Art der Nutzung (EG)



EG-Nutzung

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- öffentliche Einrichtungen
- kirchliche Einrichtung
- Gastronomie/
Pension/ Beherbergungsgewerbe
- Handel
- Versorgung / Lebensmittel
- Dienstleistung
- Handwerk/ Produktion
- Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Nebennutzung
- Garagen / Tiefgaragen / Carport /
Unterstand für Fahrräder
- LW landwirtschaftliche Nutzung
- Leerstand, teilweise Leerstand
oder vom Leerstand bedroht

Städtebauliche Analyse und Konzeption

Städtebauliche Missstände

- Gestalterische Mängel im öffentlichen Straßenraum
 - Kalkhofstraße, Hegestraße, Kaiserstraße
- Strukturelle und gestalterische Mängel im privaten Bereich
 - Mindergenutzte Gebäude- oder Gebäudeteile mit Umnutzungspotenzial
 - Vereinzelte Leerstände
 - Unzureichend genutzte Flächen mit Innenentwicklungspotenzial (Butschhofstraße / Areal Burggässle)
 - Ungestaltete private Hof- und Zufahrtsbereiche mit hohem Versiegelungsgrad
- Bausubstanzielle Mängel im Gebäudezustand
 - 65% der Hauptgebäude haben Mängel in der Bausubstanz
 - Oftmals keine ausreichende Wärmedämmung









Funktionale Mängel

-  Konfliktbereich Durchgangsverkehr/ Belastung durch Immission/ Lärm/ Abgasse
-  undefinierte Erschließung
-  fehlende Querungshilfe
Konfliktbereich – Fahrverkehr/ Fußgänger

Strukturelle Mängel

-  Teilleerstand/Leerstand/ Leerstand mit Umnutzungspotenzial
-  mindergenutzte Grundstücke/ Innenentwicklungspotenzial

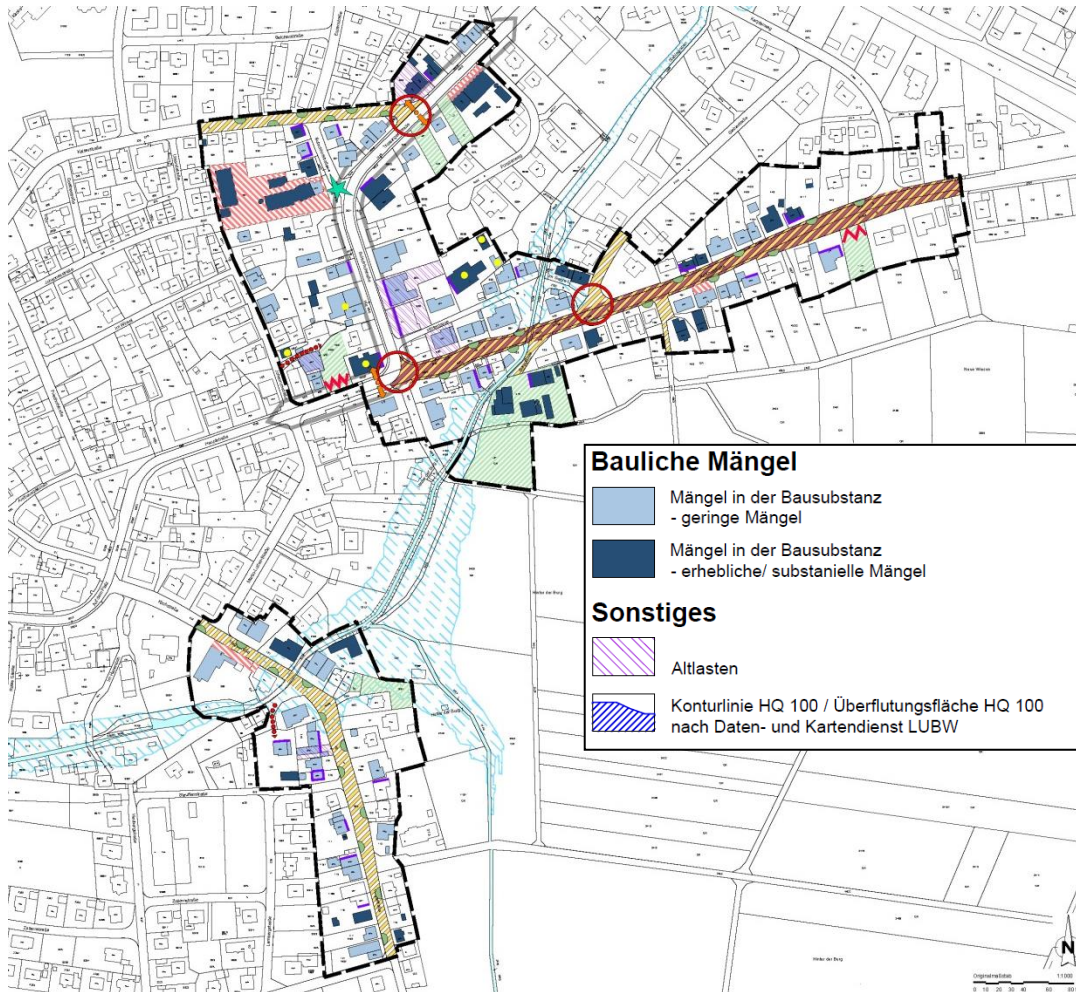
Räumliche Mängel/ Ortsbild

-  Mängel im Erschließungsbereich
-  überdimensionierter Straßenraum
-  überdimensionierter Kreuzungsbereich
-  überdimensionierter Hofbereich/ Grünbereich/ mangelhafte Aufenthaltsqualität
-  mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum
-  fehlende Raumkante
-  Mängel im Fassadenbereich
-  Gestaltungsdefizite in Hofbereichen



Städtebauliche Analyse und Konzeption

Städtebauliche Missstände



Funktionale Mängel

- Konfliktbereich Durchgangsverkehr/ Belastung durch Immission/ Lärm/ Abgase
- undefinierte Erschließung
- fehlende Querungshilfe
Konfliktbereich – Fahrverkehr/ Fußgänger

Strukturelle Mängel

- Teilleerstand/Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- mindergenutzte Grundstücke / Innenentwicklungspotenzial

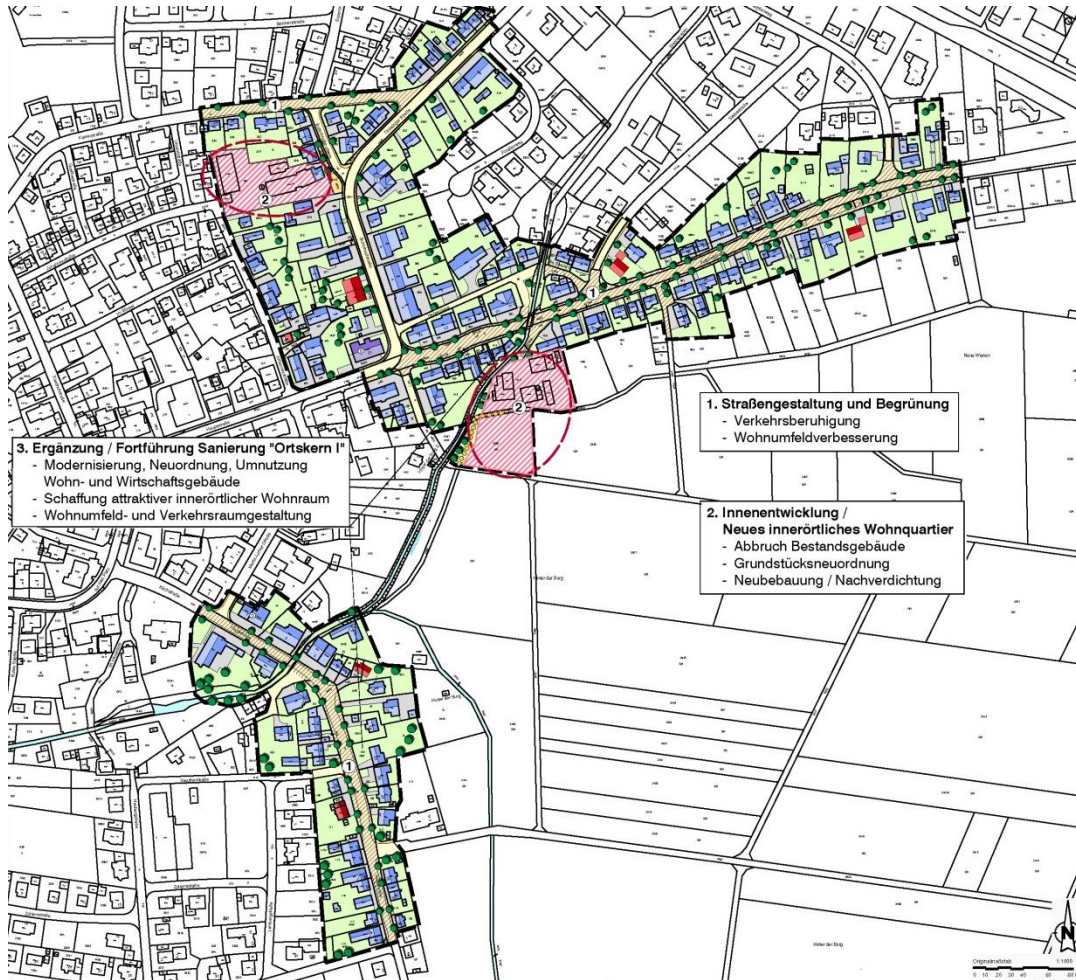
Räumliche Mängel/ Ortsbild

- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- überdimensionierter Straßenraum
- überdimensionierter Kreuzungsbereich
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich/ mangelhafte Aufenthaltsqualität
- mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum
- fehlende Raumkante
- Mängel im Fassadenbereich
- Gestaltungsdefizite in Hofbereichen




Städtebauliche Analyse und Konzeption

Neuordnungskonzept



Entwicklungsschwerpunkte

 Entwicklungsschwerpunkte / Maßnahmenbereich

Gebäude

 Gebäude Bestand


 Gebäude Umnutzung

 Gebäude Planung

 Kulturdenkmal nach § 2 bzw. 28 DSchG

Erschließung / Freiflächen

 Gehweg
Straßenfläche

 neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum / Aufwertung der Aufenthaltsqualität

 Aufwertung Fußwegeverbindung

 Grünbereich
Bäume

 Hofbereich

Sonstiges

 weitere städtebauliche Untersuchungen

Städtebauliche Analyse und Konzeption

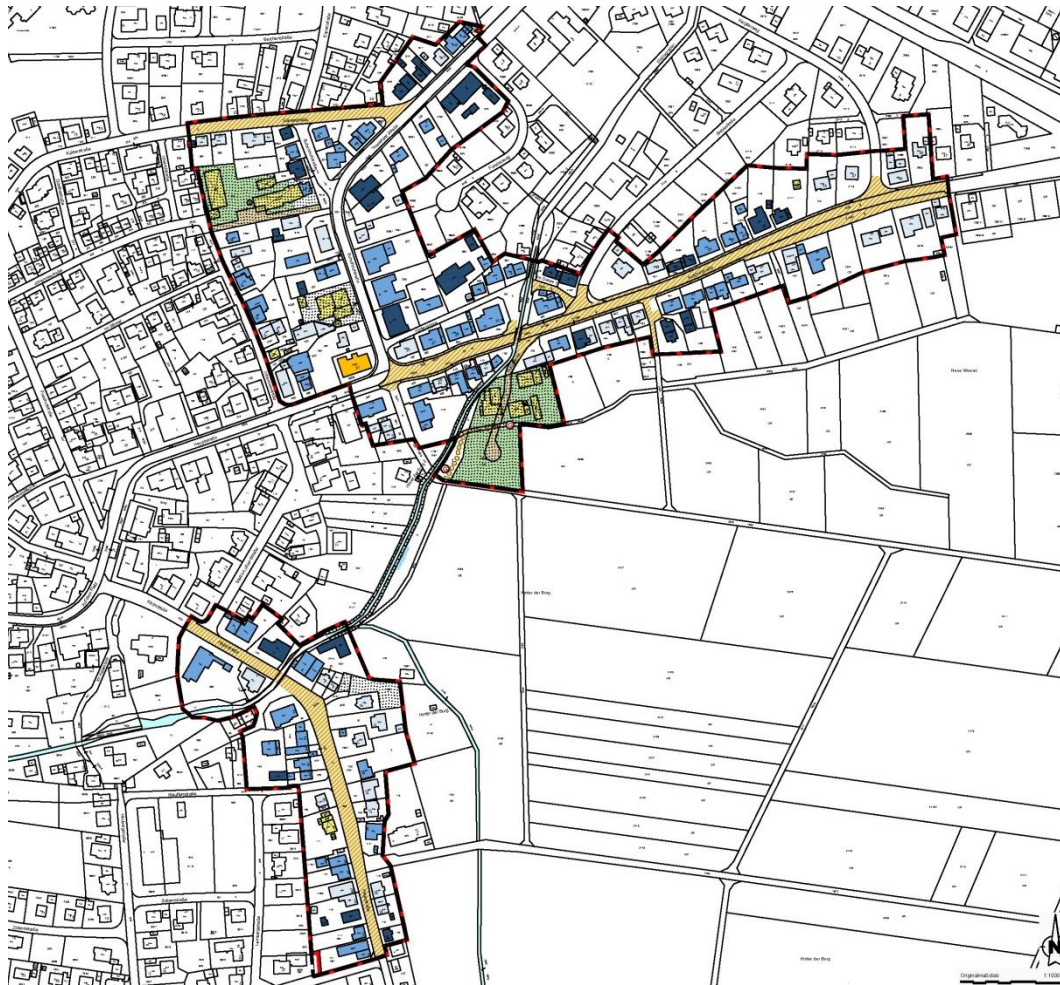
Zusammenfassung Sanierungsziele

- **Straßengestaltung und Begrünung**
 - Verbesserung des Wohnumfelds durch angemessene Gestaltung des Straßenraums
 - Verkehrsberuhigung
 - Ökologische Aufwertung, umfangreiche Begrünung
- **Innenentwicklung / Neues innerörtliches Wohnquartier**
 - Abbruch Bestandsgebäude
 - Neuordnung der Grundstücke
 - Neuerschließung / Neubebauung / Nachverdichtung
- **Ergänzung / Fortführung Sanierung „Ortskern I“**
 - Modernisierung, Neuordnung, Umnutzung Wohn- und Wirtschaftsgebäude
 - Schaffung von attraktivem innerörtlichem Wohnraum
 - Verbesserung der Energiebilanz
 - Wohnumfeld- und Verkehrsraumgestaltung





Städtebauliche Analyse und Konzeption






Maßnahmenkonzept









Abgrenzung

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortskern II" ca. 11,50 ha
-  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortskern II" ca. 11,50 ha

Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung/ Instandsetzung
- geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Modernisierung/ Instandsetzung
- durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Gebäude Aufstockung/ Umnutzung
-  Abbruch

Grundstück / Erschließung

-  neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum / Aufwertung der Aufenthaltsqualität
-  Neuerschließung
-  Aufwertung der Fußwegeverbindung
-  Grunderwerb
-  Neuordnungsbereich
-  Eigentum der Gemeinde



KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Kosten- und Finanzierungsübersicht (1/2)

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 m ² x	150 €/m ²	85.500 €	85.500 €	
Innenentwicklung Areal Burggässle	489 m ² x	150 €/m ²	73.350 €		73.350 €
<u>Straßen- / Platzgestaltung</u>					
Kalkhofstraße	7.580 m ² x	150 €/m ²	1.137.000 €	1.137.000 €	
Kaiserstraße	1.600 m ² x	150 €/m ²	240.000 €	240.000 €	
Hegestraße	3.400 m ² x	150 €/m ²	510.000 €		510.000 €

Kosten- und Finanzierungsübersicht (2/2)

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 Butschhofstraße			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 €			

Eigenfinanzierungserklärung

■ Benötigter Förderrahmen (nach dem Neuordnungskonzept):	2.824.120 €
Bewilligter Förderrahmen (nach Zuwendungsbescheid des RP):	1.000.000 €
Differenz:	<hr/> -1.824.120 €



Die **Eigenfinanzierungserklärung** ist nicht schädlich für eine (spätere) Beantragung und Bewilligung einer Aufstockung des Förderrahmens.

Die **Eigenfinanzierungserklärung** dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung.

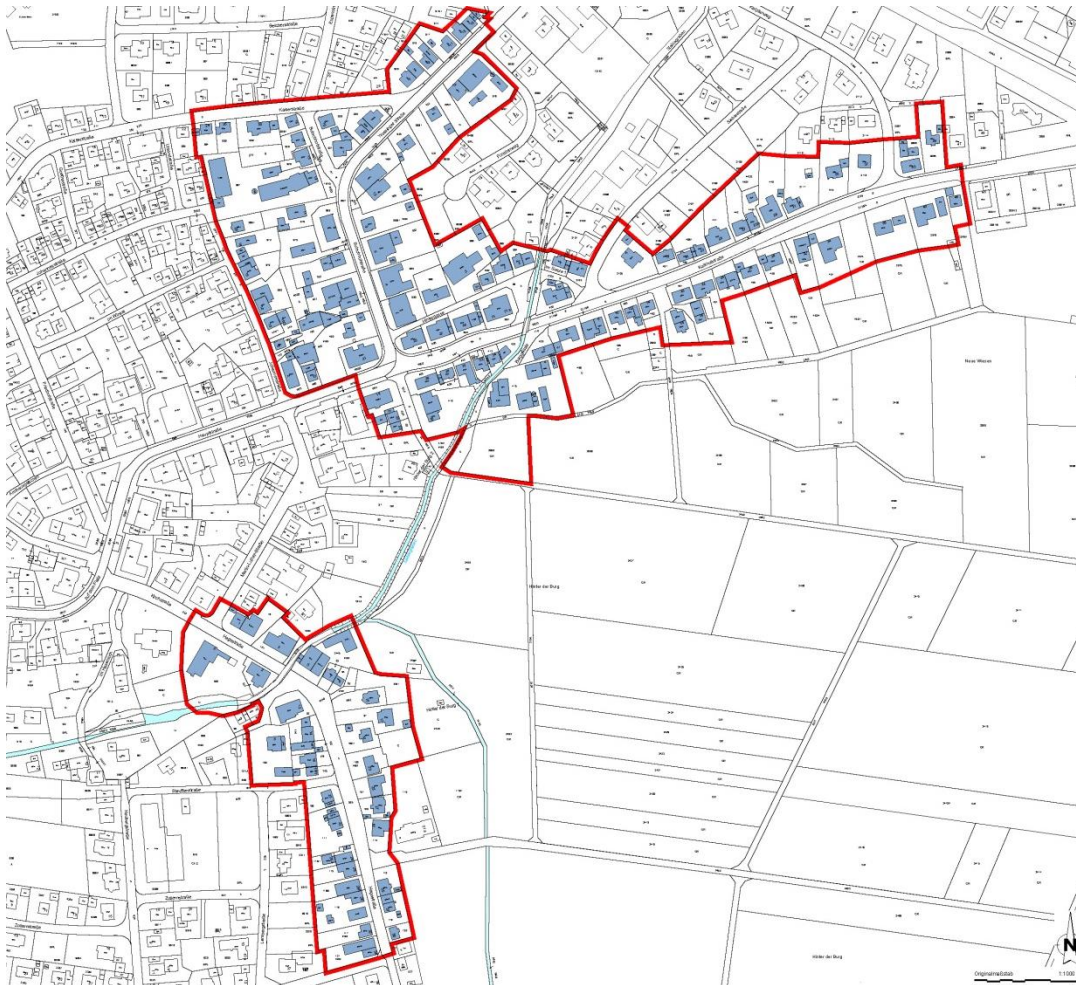


SANIERUNGSSATZUNG



Sanierungssatzung

Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets „Stadtmitte“



Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortskern II" ca. 11,50 ha

Rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Erneuerung

Sanierungssatzung – Auswirkungen

- **Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch** (§ 143 (2) BauGB)

- **Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde** (§ 24 (1) Nr. 3 BauGB)

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben** (§ 144 BauGB)
 - Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht)
 - Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge
 - Eintragung von das Grundstück belastender Rechte
 - Grundstücksteilung
 - Bauvorhaben

Sanierungssatzung

Besonders sanierungsrechtliche Bestimmungen (§§ 152 bis 156a BauGB)

Regelverfahren

- Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen
- Größere Neuordnungsbereiche
- Deutliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen durch höherwertige oder intensivere Grundstücksnutzungen
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Sanierungsende (ggf. Absehen, wenn nur geringe Beträge ermittelt werden)

Vereinfachtes Verfahren

- Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen
- nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten
- Vorwiegend Erhaltung des Bestandes

Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde und muss begründet werden.

Empfehlung: Wahl des Regelverfahrens (Werterhöhungen sind aufgrund größerer Umgestaltungsflächen möglich)

Rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Erneuerung

Sanierungssatzung – Wahl des Sanierungsverfahrens

		Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB	
		Regelverfahren mit §§ 152 - 156 BauGB	vereinfachtes Verfahren ohne §§ 152 - 156 BauGB
Ziele	Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet; Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung		
Gemeindliches Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)		
Grundbucheintrag	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)		
Enteignung	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB)		
Genehmigung	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)	
steuerliche Erleichterungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)		
Gebühren	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)		
Finanzierung aus Wertsteigerungen	Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz	
Förderung	Städtebauförderung		

Rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Erneuerung

Sanierungssatzung – Wahl des Sanierungsverfahrens

	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	
	<p>Regelverfahren mit §§ 152 - 156 BauGB</p> <p>Maßnahmen zur Behebung Wesentliche</p> <p>Vorkaufsrecht</p>	<p>§§ Sanierungsvermerk (§143 Abs. 2 BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung • Keine unmittelbare rechtliche Wirkung • Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr
Ziele		
Gemeindliches Vorkaufsrecht		
Grundbucheintrag	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)	
Enteignung	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB)	
Genehmigung	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)
steuerliche Erleichterungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)	
Gebühren	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)	
Finanzierung aus Wertsteigerungen	Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz
Förderung	Städtebauförderung	

Rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Erneuerung

Sanierungssatzung – Wahl des Sanierungsverfahrens

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	
	<p>Regelverfahren mit §§ 152 - 156 BauGB</p> <p>Maßnahmen zur Erneuerung des Bestandes</p> <p>Vorkauf</p> <p>Sanierungsverfahren</p> <p>Enteignungsvoraussetzungen (§ 66 BauGB)</p>
Ziele	
Gemeindliches Vorkaufsrecht	
Grundbucheintrag	
Enteignung	
Genehmigung	<p>Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)</p> <p>Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)</p>
steuerliche Erleichterungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)
Gebühren	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)
Finanzierung aus Wertsteigerungen	<p>Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)</p> <p>Kommunalabgabengesetz</p>
Förderung	Städtebauförderung

Besondere Genehmigungspflicht (§§ 144/ 145 BauGB):

- Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Wertsteigernde Veränderungen an Grundstück oder baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilung, Baulasten, Erbbaurecht Grund-/ Schuldrechte)

Rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Erneuerung

Sanierungssatzung – Wahl des Sanierungsverfahrens

		Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB	
		Regelverfahren mit §§ 136 ff. BauGB	vereinfachtes Verfahren
Ziele	M	<p>Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. §§ 153 ff BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind zu ermitteln (§ 154 BauGB) Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind von den Grundstücksmarktentwicklungen unabhängig Für die privaten Eigentümer kann sich hieraus die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsbeträgen ergeben, wenn es zu einer umfassenden Aufwertung des Gebietes kommt 	
Gemeindliches Vorkaufsrecht			
Grundbucheintrag			
Enteignung			
Genehmigung	Besondere Genehmigung Kaufpreisko		
steuerliche Erleichterungen			
Gebühren			
Finanzierung aus Wertsteigerungen		Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz
Förderung		Städtebauförderung	

Rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Erneuerung

Sanierungssatzung – Wahl des Sanierungsverfahrens

		Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB	
		Regelverfahren mit §§ 136 ff. BauGB	vereinfachtes Verfahren
Ziele	M	<p>Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. §§ 153 ff BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind zu ermitteln (§ 154 BauGB) Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind von den Grundstücksmarktentwicklungen unabhängig Für die privaten Eigentümer kann sich hieraus die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsbeträgen ergeben, wenn es zu einer umfassenden Aufwertung des Gebietes kommt 	
Gemeindliches Vorkaufsrecht			
Grundbucheintrag			
Enteignung			
Genehmigung	Besondere Genehmigung Kaufpreisko		
steuerliche Erleichterungen			
Gebühren			
Finanzierung aus Wertsteigerungen		Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz
Förderung		Städtebauförderung	

Rechtliche Grundlagen der städtebaulichen Erneuerung

Sanierungssatzung – Wahl des Sanierungsverfahrens

		Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB	
		Regelverfahren mit §§ 152 - 156 BauGB	vereinfachtes Verfahren ohne §§ 152 - 156 BauGB
Ziele	Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet; Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung		
Gemeindliches Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)		
Grundbucheintrag	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)		
Enteignung	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB)		
Genehmigung	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)	
steuerliche Erleichterungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)		
Gebühren	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)		
Finanzierung aus Wertsteigerungen	Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz	
Förderung	Städtebauförderung		



FÖRDERKONDITIONEN

Grundlagen der Förderung

Städtebauförderungsrichtlinien – grundsätzliche Fördermöglichkeiten

■ Kommunale Baumaßnahmen

- Umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie kommunaler Gebäude
 - ohne Denkmalschutz bis zu 60% der zuwendungsfähigen Kosten
 - mit Denkmalschutz bis zu 85% der zuwendungsfähigen Kosten
- Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
 - bspw. Bürgerhaus, Kindertagesstätte, etc. bis zu 30% der zuwendungsfähigen Kosten
- **Sonderfall Mehrzweckhallen:** Hier gelten lediglich 60% als Gemeinbedarf und nur hierauf dürfen o.g. Fördersätze angewendet werden!

Grundlagen der Förderung

Städtebauförderungsrichtlinien – grundsätzliche Fördermöglichkeiten

■ Kommunalen Grunderwerb

- im einfachen Sanierungsverfahren:
 - Förderung kommunaler Grunderwerbe maximal bis zur Höhe des Verkehrswertes gem. Gutachten
 - Förderunschädlich ist eine Kaufpreisüberschreitung von maximal +10% zum Gutachten

- im umfassenden Sanierungsverfahren:
 - Förderung kommunaler Grunderwerbe maximal bis zur Höhe des Verkehrswertes gem. Gutachten
 - Förderunschädlich ist eine Kaufpreisüberschreitung von maximal +10% zum Gutachten
 - Sollte der Kaufpreis $> +10\%$ über dem Gutachten liegen ist der Grunderwerb und aktuell auch der Gebäuderestwert bei einem Abbruch **nicht förderfähig**

- Grundsätzlich ist die Förderung eines Erwerbs zum Zweck der Reprivatisierung vorher abzuwägen, da hier Sanierungseinnahmen einzustellen sind.

Grundlagen der Förderung

Städtebauförderungsrichtlinien – grundsätzliche Fördermöglichkeiten

- **Voraussetzungen für die Förderung von privaten Maßnahmen**
 - Das Gebäude liegt **im** förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**.
 - Die **Zielsetzungen** der Sanierung werden **berücksichtigt**.
 - Die Maßnahme ist **vorab** mit der Gemeinde **abgestimmt**.
 - Alle wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt.
 - **Vor Beginn** der Maßnahmen ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.

- **Der Gemeinderat legt die Fördergrundsätze für private Maßnahmen mit Satzungsbeschluss fest**

Grundlagen der Förderung

Städtebauförderungsrichtlinien – grundsätzliche Fördermöglichkeiten

■ Private Baumaßnahmen

- Umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Haupt- und Nebengebäuden und Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen bspw. zu Wohnzwecken
 - ohne Denkmalschutz bis zu 35% der zuwendungsfähigen Kosten
 - mit Denkmalschutz bis zu 50% der zuwendungsfähigen Kosten

■ Zuwendungsfähige Maßnahmen

- Verbesserung der Haustechnik
- Verbesserung der Wohnungen
- Energetische Verbesserungen
- Bautechnische Verbesserungen



Förderkonditionen

Mindestausbaustandard bzw. Mindestanforderungen

- Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Herstellung einer ausreichenden Isolierung / **Wärmedämmung** an der **Fassade**, im Bereich der **Fenster**, im **Dachbereich** und an der **Kellerdecke**.
- Einbau eines umweltfreundlichen, energiesparenden, zentralen **Heizsystems**.
- Jede Wohnung muss einen eigenen **Wohnungsabschluss** erhalten.
- Einbau einer modernen **Sanitäreanlage** mit **zentraler Warmwasserbereitung**.
- Sämtliche **Installationen** sind an heutige Anforderungen anzupassen (insbes. Elektro).
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der **Ortsbildpflege** zu dienen.

Grundlagen der Förderung

Städtebauförderungsrichtlinien – grundsätzliche Fördermöglichkeiten

■ Private Ordnungsmaßnahmen

- Grundstücksfreilegungen / Baureifmachung / Teilabbrüche
 - bis zu 100% der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten
 - bis zu 100% des Gebäuderestwertes gemäß aktuellem Gutachten (bei privaten Maßnahmen nur in Ausnahmefällen zu empfehlen)
- Sanierungsbedingte Betriebliche Verlagerungen und Umzüge von Bewohnern
 - Umzug von Bewohnern bis zu 100% der zuwendungsfähigen Kosten
 - Betriebliche Verlagerung bis zu 100% der zuwendungsfähigen Kosten maximal bis zum Betrag gem. „De-minimis-Regelung“ der EU (aktuell 200.000€)

Fördergrundlage: Nutzungskonzept

Förderkonditionen

Festlegung der Höhe der Förderung für private Eigentümer

Max. Kostenerstattung:

Private Baumaßnahmen

25 % 25.000 €

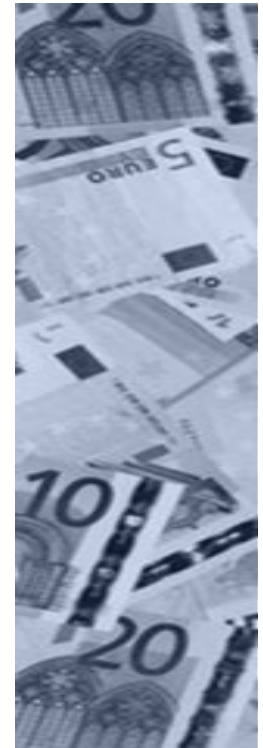
Denkmalgeschützte/ prägende Gebäude

40 % 40.000 €

Private Ordnungsmaßnahmen

Abbrüche, nicht denkmalgeschützt, Nachnutzung entspricht Sanierungszielen

100 % 20.000 €
i.d.R. keine
Restwerverstattung



Verwaltungsermächtigung zum Abschluss von Verträgen.

Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Bagatellgrenze bei Bau- und Ordnungsmaßnahmen liegt bei 10.000 Euro. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.



GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE



Gestaltungsgrundsätze

Negativbeispiele





Gestaltungsgrundsätze

Negativbeispiele





Gestaltungsgrundsätze

Negativbeispiele



Gestaltungsgrundsätze

- Private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen haben der **Ortsbildpflege** und der allgemeinen **Verbesserung der städtebaulichen Situation** zu dienen.
- **Gestaltungsrichtlinien** als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. (-> Konkretisierung der Sanierungsziele, Grundlage für die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §154 BauGB)
- Darüber hinaus empfiehlt sich die **individuelle Abstimmung** der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer.



Gestaltungsgrundsätze

Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege
in Sanierungsgebieten

die STEG

Grundsatz zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sollen die Gestaltungsrichtlinien dazu beitragen, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen.
- Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern. Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden.
- Die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze dienen als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung der Sanierungsziele. Sie sind Grundlage für die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 145 BauGB.
- Gestaltungsaussagen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert.
- Die Festsetzungen örtlichen Bauvorschriften sind zu berücksichtigen.
- Alle Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen, die Kulturdenkmale oder im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern mit besonderer Bedeutung sind, sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu beurteilen. Hierfür bedarf es der rechtzeitigen Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Baukörper

- Die traditionelle Gebäudestellung ist zu berücksichtigen. Die vorherrschende Gebäudeform i.S. von einfachen kubischen Baukörpern mit Satteldächern sind weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen.
- Zur Erhaltung der typischen Straßenbilder sind, wenn nicht zwingende Gründe entgegen stehen, Neubauten auf den ursprünglichen Gebäudefluchten entlang der Straßenseiten wieder zu errichten. Neubauten sollen die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf-/Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/-längen aufnehmen.
- Historische Traufgassen sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu erhalten.

Baukörper

Fassaden

Dachlandschaft

Oberflächen/ Materialien

Werbeanlagen

Unbebaute Flächen / Mauern / Einfriedungen

Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege
in Sanierungsgebieten

die STEG

Werbeanlagen

- Die Werbezone ist beschränkt auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses.
- Werbeanlagen sollen die Fassadengestaltung nicht überlagern. Die Höhe von Schriftzügen soll 40 cm nicht überschreiten.
- Zulässig sind hinterleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen aus direkt leuchtenden Einzelbuchstaben bzw. Einzelzeichen, Stechschilder und aufgemalte Werbungen.
- Leuchtbänder mit Wechselbeleuchtung und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.

Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

- Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollen mit den Materialien befestigt werden, die im öffentlichen Raum bereits Verwendung fanden (z.B. Natursteinbeläge) oder sind mit wassergebundenen Belägen zu versehen.
- Bestehende Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- Einfriedungen sollen in Material und Höhe entsprechend den historischen Vorbildern gestaltet werden. Stützmauern sollen in Feld- oder Naturstein ausgeführt werden.

die STEG

Olgastr. 54,
70182 Stuttgart

Herr Hannes Munk
Telefon 07 11/ 2 10 68-182



Gemeinde Tuningen

Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Herr Bürgermeister Jürgen Roth
Tel. 07044/925315



WEITERE SCHRITTE



Weitere Schritte

Ende 2015 –
Frühjahr
2016

- **Antrag** zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm
- Mitteilung des Regierungspräsidiums über die Programmaufnahme, Zuwendungsbescheid

Mai 2016 –
April 2017

- **Vorbereitende Untersuchungen**

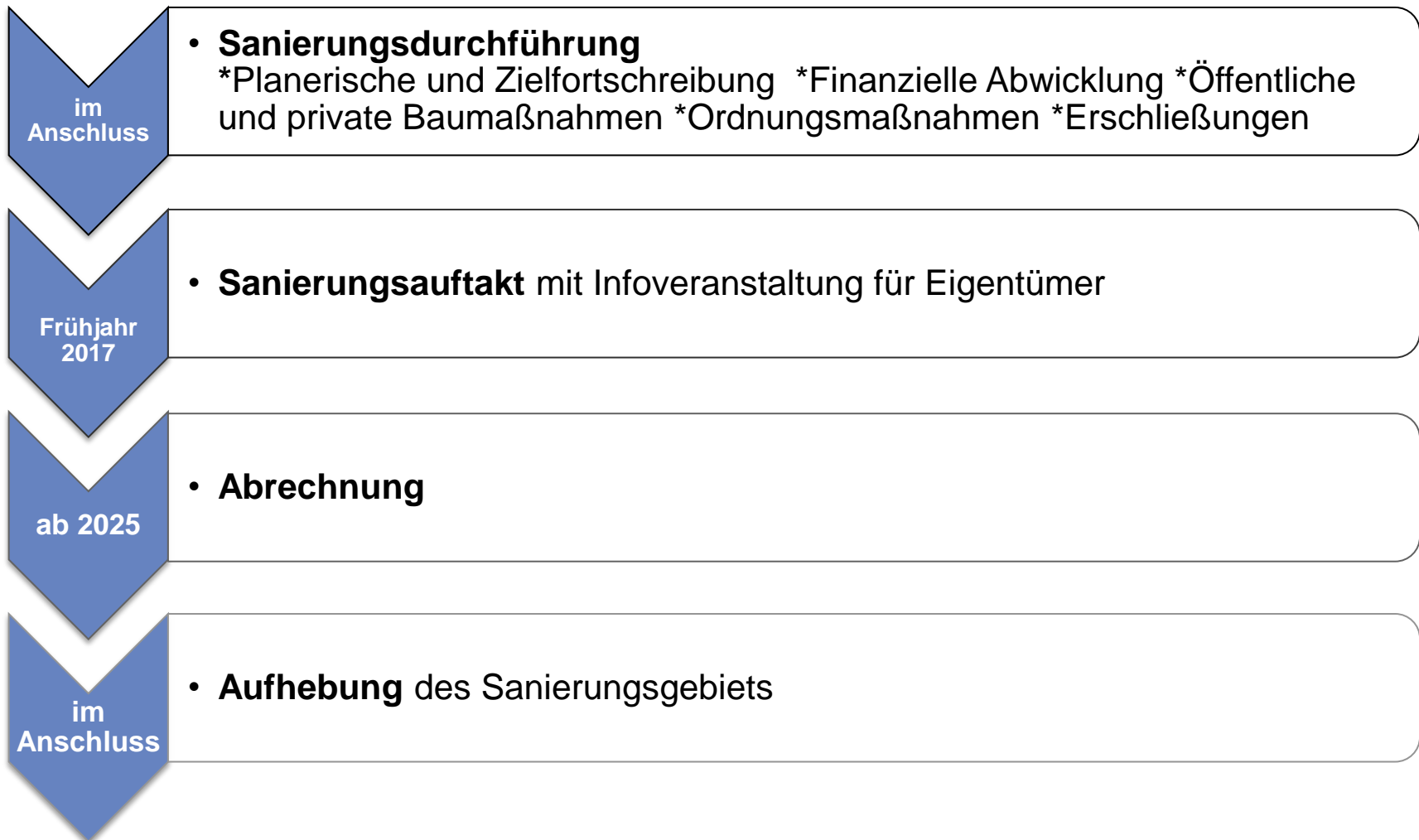
27.04.2017

- Bericht über die **Ergebnisse** der Vorbereitenden Untersuchungen
- **Förmliche Festlegung** des Sanierungsgebiets
- **Satzungsbeschluss**

im
Anschluss

- **öffentliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses
(Rechtskraft der Sanierungssatzung)

Weitere Schritte





Ihr Partner – die STEG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner:

Ingo Neumann

Stadterneuerung

ingo.neumann@steg.de

Tel. 0711 / 21068 - 113

Fax 0711 / 21068 - 112

Hannes Munk

Städtebauliche Planung

hannes.munk@steg.de

Tel. 0711 / 21068 - 182

Fax 0711 / 21068 - 112

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

www.steg.de