

Gemeinde Tuningen

Sanierungsgebiet „Ortskern“

Bericht zum Abschluss der Sanierung



Quelle: Google Earth

Inhalt

1	ANGABEN ZUM SANIERUNGSGEBIET.....	3
2	BESCHREIBUNG DER SANIERUNGSZIELE	5
3	KOSTEN UND FINANZIERUNG DER SANIERUNGSMABNAHME	7
4	DURCHGEFUHRTE SANIERUNGSMABNAHMEN.....	8
4.1	Grunderwerb.....	8
4.2	Flächenverwendungsnachweis	8
4.3	Grundstücksfreilegung / Gebäudeabbruch.....	8
4.4	Erschließung / Neugestaltung öffentlicher Flächen	9
4.5	Baumaßnahmen	9
4.6	Planungsrecht.....	9
5	SANIERUNGSBEDINGTE BODENWERTERHÖHUNGEN / AUSGLEICHSBETRÄGE.....	10
6	ABRECHNUNGSERGEBNIS	10
7	FAZIT	12

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage im Raum	4
Abbildung 2:	Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit Erweiterungen.....	4
Abbildung 3:	Maßnahmenplan.....	6

1 Angaben zum Sanierungsgebiet

Die Gemeinde Tuningen liegt im Schwarzwald – Baar - Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugeordnet. Die Ortschaft liegt direkt an der Autobahn (A81). In südlicher Richtung erreicht man nach ca. 60 km den Bodensee, den Hegau und die Landesgrenze zur Schweiz. Nach Norden hin ist die Landeshauptstadt Stuttgart in ca. 1 Stunde zu erreichen.

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden - Württemberg ist Tuningen als Gemeinde des Schwarzwald - Baar - Kreises dem Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum „Villingen-Schwenningen /Tuttlingen /Rottweil“ zugeordnet. Der Regionalplan weist Tuningen als zum Mittelbereich Villingen-Schwenningen gehörend aus.

Die Gemeinde liegt außerhalb der Landes- und regionalen Entwicklungsachsen und ist weder als zentraler Ort, noch als Siedlungsbereich mit besonderen Entwicklungsfunktionen ausgewiesen.

Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ in Tuningen hat eine Größe von ca. 12,2 ha. Es umfasst wesentliche Teile des historischen Ortskerns beidseitig der Ortsdurchfahrt und ein Wohngebiet westlich des Ortskerns. Die wesentlichen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegen im Gebiet. Weitere Bestandteile des Sanierungsgebietes sind die Gebäude Rathaus, Jugendtreff, Heimatmuseum und ehemaliger Bauhof, die im Wesentlichen unter die Rubrik Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung fallen und damit öffentlichen Charakter haben.

Im Übrigen prägen Wohngebäude das Sanierungsgebiet. Ehemals überwiegende landwirtschaftliche Nutzung ist nur noch an wenigen Stellen erkennbar.

Die Gemeinde Tuningen konnte in den Jahren vor der Aufnahme des Gebietes „Ortskern“ durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum ihr Ortsbild vor allem im Bereich der Ortsdurchfahrt aufwerten. In der Grobanalyse 2005 für den Ortskern wurde jedoch festgestellt, dass bei genauerer Betrachtung große Mängel in der Gebäudesubstanz zu erkennen waren. Viele Gebäude waren auch äußerlich erkennbar in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.

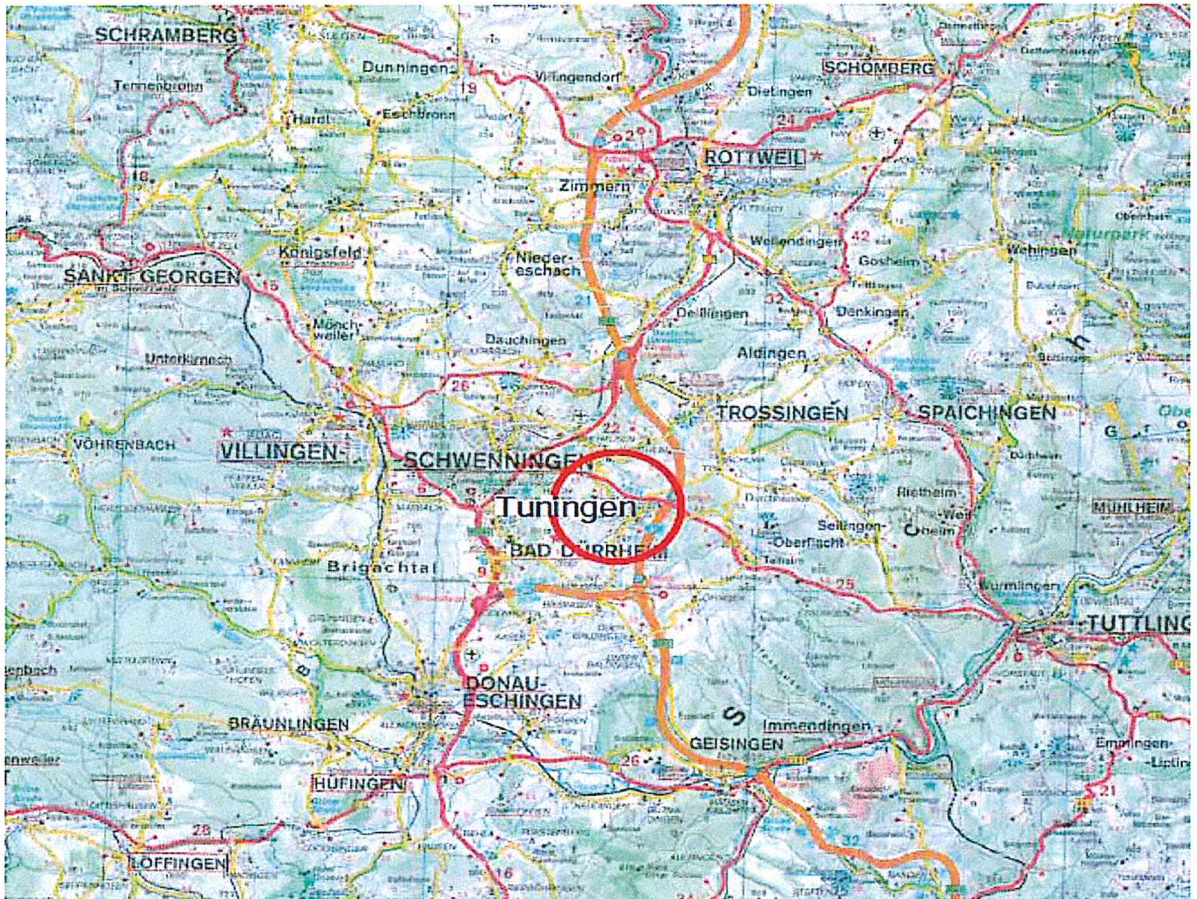


Abbildung 1: Lage im Raum



Abbildung 2: Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit Erweiterungen

Die Gemeinde Tuningen wurde mit Bewilligungsbescheid vom 08.03.2006 mit dem Gebiet „Ortskern“ ins Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

Der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 28.09.2006 durch den Gemeinderat und erlangte nach Bekanntmachung am 12.10.2006 Rechtskraft.

Im Verlauf des Verfahrens wurden folgende weiteren Satzungsbeschlüsse gefasst:

Beschluss 1. Erweiterungssatzung:	25.06.2009
Inkrafttreten der Satzung:	02.07.2009

Beschluss 2. Erweiterungssatzung:	17.06.2010
Inkrafttreten der Satzung:	24.06.2010

Beschluss 3. Erweiterungssatzung:	23.09.2010
Inkrafttreten der Satzung:	30.09.2010

2 Beschreibung der Sanierungsziele

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände und Defizite in der Bausubstanz sollten in großem Umfang im Rahmen der Sanierungsmaßnahme beseitigt werden. Damit sollte die Wohnqualität der privaten Gebäude weiter verbessert werden, um den Bewohnern nachhaltig gute Lebensbedingungen zu sichern.

Einige Gebäude waren auf Grund fehlender Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung zum Abbruch vorgeschlagen. Hierzu gehörte auch das ehemalige Gasthaus Ochsen. In einer vorgezogenen Maßnahme sollte hier stattdessen das „Lebenshaus“ als Wohnanlage für betreutes Wohnen entstehen. Im Erdgeschoss wurde ein Gemeinschaftsraum eingerichtet, der von der Gemeinde als Bürgertreff, Gymnastikraum, Wahllokal und andere öffentliche Zwecke genutzt werden sollte.

Das im Untersuchungsgebiet liegende Rathaus entsprach nicht mehr in allen Belangen den Anforderungen einer modernen Verwaltung und den Ansprüchen für den Service für die Bürger. Entsprechend sollte insbesondere des Erdgeschosses umgebaut werden.

Ähnliches gilt für das als Jugendtreff genutzte Gebäude „Hasen“ (Im Hasenloch 1), welches ebenfalls Modernisierungsbedarf aufwies.

3 Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Bewilligter Förderrahmen:	2.833.333,00 €
• Anteil Finanzhilfen Land:	1.730.000,00 €
• Eigenanteil Gemeinde Tuningen:	1.153.333,00 €

Förderrahmen / Finanzhilfen						
Bescheid Datum	Bewilligungszeitraum		Bewilligung Förderrahmen €	Aufteilung		
	Von	Bis		Land €	FS %	Gemeinde € FS %
08.03.2006	01.01.2006	31.12.2014	1.500.000,00	900.000,00		600.000,00
26.04.2010	01.01.2006	31.12.2014	500.000,00	300.000,00		200.000,00
04.03.2011	01.01.2006	31.12.2014	300.000,00	180.000,00		120.000,00
21.03.2012	01.01.2006	31.12.2014	583.333,00	350.000,00		233.333,00
SUMME			2.883.333,00	1.730.000,00	60,00	1.153.333,00 40,00

Insgesamt wurden in den im Rahmen des LSP gestellten Auszahlungsanträgen Nr. 01 – 34 sowie dem mit der Schlussabrechnung noch vorzulegenden Auszahlungsantrag Nr. 35 Ausgaben in Höhe von 2.905.398,54 € für die durchgeführten Maßnahmen nachgewiesen. Somit ergibt sich folgender Saldo aus Einnahmen und Ausgaben:

• Summe Einnahmen:	2.883.333,00 €
• Summe Ausgaben:	2.905.398,54 €
• Fehlbetrag:	22.065,54 €

4 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

4.1 Grunderwerb

Erworbene Grundstücke

rd. 147.000,00 €

Flst. Nr. 152, Auf dem Platz 16 – Gebäude- und Freifläche

4.2 Flächenverwendungsnachweis

Lfd. Nr.	Flurstück-Nr. Straße, Haus-Nr.	Fläche m ²	Erwerbskosten			Nutzungsart des Grundstücks bei Abschluss der Sanierung			veräußert	
			insges. €	Gebäude €	Boden €	Erschließg. m ²	Gemein- bedarf m ²	privatwirtsch. nutzbar m ²	Fläche m ²	Erlös €
GEK										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	152 Auf dem Platz 16	200,00	275.000,00	254.200,00	20.800,00		200			
GEK = Grunderwerbskartei		200,00	275.000,00	254.200,00	20.800,00	0	200	0	0	0

Die Grunderwerbskosten wurden entsprechend den geltenden Förderrichtlinien lediglich zu 50% zur Förderung angemeldet. Somit entfällt die Notwendigkeit der Bildung eines Wertansatzes im Rahmen der Sanierungsabrechnung.

4.3 Grundstücksfreilegung / Gebäudeabbruch

rd. 286.500,00 €

Auf dem Platz 16

Staigstr. 12

Sunthausen Str. 5

Martin-Luther-Str. 1A

Auf dem Platz 5

Im Winkel 14

Staigstraße 9, Flst.: Tuningen

Johannesstr. 18, Flst.: Tuningen

4.4 Erschließung / Neugestaltung öffentlicher Flächen

rd. 1.596.300,00 €

Erschließung-Quartiersumgestaltung Garten-/Baar-Lupfenstr./Villinger Weg
Grundstück Gemeinde
Erschließung-"Quartier Mitte 2. BA"
Erschließung-"Quartier Mitte 3. BA-Im Winkel"
Kaiserstraße

4.5 Baumaßnahmen

rd. 435.800,00 €

Brühlstr. 14	Johannesstraße 29
Staigstr. 15	Uhlandstraße 1
Baarstr. 11	Johannesstraße 44
Staigstr. 5	Johannesstraße 47
Bachstr. 16	Johannesstraße 49
Hauptstr. 2	Johannesstr. 46
Gartenstr. 1	Lupfenstraße 8
Baarstr. 6	Auf dem Platz 1
Auf dem Platz 8	Johannesstr. 1
Bergstr. 7	Staigstr. 3
Martin-Luther Str. 9	Baarstr. 13
Lupfenstr. 6	Hauptstr. 11
Rotes Gässle 6	Johannesstr. 35
Hauptstr. 4	Johannesstr. 52

4.6 Planungsrecht

Im Sanierungsgebiet hat sich das Planungsrecht nicht geändert.

5 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen / Ausgleichsbeträge

Die Sanierung Tuningen „Ortskern“ wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In der Sanierungssatzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen.

6 Abrechnungsergebnis

Die Gemeinde Tuningen hat seit 2006 im Rahmen des Landessanierungsprogramms für die Maßnahme „Ortskern“ insgesamt 34 Auszahlungsanträge und Zwischennachweise beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht.

EINNAHMEN

Einnahmeart		in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 01 - 34)	Weitere Einnahmen (AZA Nr. 35)	Einnahmen insgesamt
		€	€	€
1.	Städtebauförderungsmittel			
1.1	des Landes und ggf. des Bundes	1.540.151,00	189.849,00	1.730.000,00
1.2	Komplementärmittel der Gemeinde	1.026.767,33	126.565,67	1.153.333,00
	Zwischensummen 1:	2.566.918,33	316.414,67	2.883.333,00
2.-5.	Sanierungseinnahmen			
	Zwischensummen 2-5:	0,00	0,00	0,00
6.	Ausgleichsbeträge			
	Zwischensummen 6:	0,00	0,00	0,00
7.	Wertansätze			
	Zwischensummen 7:	0,00	0,00	0,00
8.	Umlegungsüberschüsse / -vorteile	0,00	0,00	0,00
	Summe der Einnahmen 1 - 8:	2.566.918,33	316.414,67	2.883.333,00

Die Einnahmen betragen insgesamt: 2.883.333,00 EUR

AUSGABEN

Zuwendungsfähige Kosten		in den ZN nachgewiesen (AZA Nr. 01 - 34)	Weitere Ausgaben (AZA Nr. 35)	Ausgaben insgesamt
		€	€	€
1.	Vorbereitende Untersuchungen	12.695,10	0,00	12.695,10
2.	Weitere Vorbereitungen	10.990,14	0,00	10.990,14
3.	Grunderwerb	147.039,00	0,00	147.039,44
4.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.582.028,96	300.713,66	1.882.742,62
5.	Baumaßnahmen	435.819,21	0,00	435.819,21
6.	Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
7.	Vergütungen	378.344,68	37.767,35	416.112,03
Summe der Ausgaben 1 - 7:		2.566.917,53	338.481,01	2.905.398,54

Die Ausgaben betragen insgesamt **2.942.053,94 EUR.**

ABRECHNUNG SERGEBNIS

Summe der Einnahmen:	2.883.333,00
Summe der Ausgaben:	2.905.398,54
Fehlbetrag:	-22.065,54

Unter der Voraussetzung der vollständigen Anerkennung des Auszahlungsantrags Nr. 35 durch das Regierungspräsidium Freiburg endet die Abrechnung mit einem Fehlbetrag von 22.065,54 €.

7 Fazit

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Sanierungsziele wurden weitgehend erreicht.

Als abschließende Maßnahme im Sanierungsverfahren erfolgte im Jahr 2014 die Erneuerung und der Umbau der Kaiserstraße. Ausführliche Informationen zu den durchgeführten Maßnahmen mit einer entsprechenden Fotodokumentation sind der ausführlichen Dokumentation zum Abschluss der Sanierung „Ortskern“ der STEG Stadtentwicklung GmbH vom September 2014 zu entnehmen.

Tuningen, den 11.11.2014