

Rathaus

3



# JUNGINGEN

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME „ORTSKERN II“

SATZUNGSBESCHLUSS



GEMEINDE  
JUNGINGEN

ZOLLERNALBKREIS

|||| ■ ■ — — Reschl  
|||| ■ ■ — — Stadtentwicklung



## Gemeinde Jungingen

Abgrenzungsplan

Sanierungsgebiet "Ortsmitte II"

Abgrenzung Antragsgebiet  
31,75 ha

**1:3.500**

Originalmaßstab

Im Auftrag der Gemeinde Jungingen  
Stuttgart, Oktober 2024  
gez. JW

Reschl  
Stadtentwicklung



Ausrichtung

Reschl  
Stadtentwicklung

- **Substanzschwächen**

- Sehr hoher Modernisierungsbedarf von öffentlicher und privater Gebäudestruktur (Rathaus, Mehrzweckhalle/Hallenbad)
- Es bestehen zahlreiche zusammenhängende Nachverdichtungspotentiale in zentraler Ortslage

- **Funktionsschwächen**

- Starke Beeinträchtigungen der Aufenthalts-, Wohn- und Lebensqualität entlang der B23 in der Ortsmitte
- Enge Straßenquerschnitte
- Gestaltungsmängel im Frei- und öffentlichen Raum (Schulstraße, Brachfläche bei der Kirche)

- **Entwicklung einer lebendigen und attraktiven Ortsmitte**
  - Schaffung eines zentralen öffentlichen Treffpunkts für alle Menschen in Jungingen
  - Leerstand reduzieren
  - Erhalt und Stärkung der Einzelhandelsstruktur
  - Seniorengerechte Wohnformen
  - Einbindung aller Akteure und Betroffenen bei der Umsetzung von Projekten
  - Folgen von Nachverdichtungen bei Planungen beachten (Verkehr, Lärm, ...)
  
- **Verträgliche Gestaltung der Bundesstraße 32**
  - Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h
  - Attraktive innerörtliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
  - Alternativen zum Auto stärken (ÖPNV besser takten, Carsharing anbieten)
  - Sitzmöglichkeiten im gesamten Ort schaffen
  
- **Weiterentwicklung der grünen und blauen Infrastruktur**
  - Interkommunale Hochwasserprävention
  - Starzel innerorts für Naherholung zugänglich und erlebbar machen
  - Neupflanzungen von Bäumen (Patenschaften)
  - Ausbau der erneuerbaren Energien

„**Vereinfachtes**“ **Verfahren**, da keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind:

- Keine erhebliche Gebietsumstrukturierung
- Keine erstmalige Erschließung
- Kein Erwerb von Schlüsselgrundstücken für die geplanten öffentlichen Maßnahmen notwendig
- Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume (Erschließungsstraßen) und des Gemeinbedarfs stehen im Vordergrund

Die **§§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB** finden Anwendung:

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Vorhaben nach § 29 BauGB welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben
- die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks

→ **Eintrag eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der Eigentümer im Sanierungsgebiet**

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Rechenbeispiel: anerkannte Herstellungskosten 300.000 €	Rechenbeispiel: anerkannte Herstellungskosten 150.000 €	Rechenbeispiel: anerkannte Herstellungskosten 50.000 €
bis 100.000 €	17,5 Prozent	<b>17.500 €</b>	<b>17.500 €</b>	<b>8.750 €</b>
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent	<b>30.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	-
über 250.000 €	10,0 Prozent	<b>5.000 €</b>	-	-
	<b>Max. Zuschuss</b>	<b>52.500 €</b>	<b>27.500 €</b>	<b>8.750 €</b>
	<b>Anteil Land (60%)</b>	<b>31.500 €</b>	<b>16.500 €</b>	<b>5.250 €</b>
	<b>Anteil Gemeinde (40%)</b>	<b>21.000 €</b>	<b>11.000 €</b>	<b>3.500 €</b>

Unterhalb einer Bagatellgrenze von 10.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht

Keine Deckelung des Zuschusses – besser Einzelfallentscheidung

Max. 35 % der förderfähigen Kosten förderfähig (Kombination mit Bafa/KfW max. 50% pro Gewerk)

<b>I Ausgaben:</b>	<b>€</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	<b>10.000</b>
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>40.000</b>
Fachplanungen/ Wettbewerb Hauptstraße/ Festplatz/ Gemeinbedarf	30.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.378.000</b>
Grunderwerb Kirchrain	46.000
Grunderwerb Schulstraße	72.000
Nachverdichtungspotenziale (ca. 754 m² x 95€ aktueller Bodenrichtwert)	
Privater Abbruch (2 x 30.000€)	60.000
<b>Freiflächengestaltung</b> 1.600 m² x 250 € (Obergrenze)	400.000
Kirchrain ( ca. 1.200 m² x 250€/m²)	300.000
Schulstraß (ca. 400 m²)	100.000
<b>Erschließungsmaßnahmen (Straßensanierung)</b> ca. 2.800 m² x 250 € (Obergrenze)	700.000
Schulstraße: Straßensanierung und Umlegung (1.200 m²)	300.000
Schütterstraße – Himbergstraße: Straßensanierung (1.600 m²)	400.000
<b>4. Baumaßnahmen</b>	<b>3.980.000</b>
Privat hohe Intensität	980.000
<b>Öffentliche Baumaßnahmen</b>	
Modernisierung öffentlicher Gebäude (85% der Kosten förderfähig)	Insg. 3.000.000
Rathausmodernisierung	1.500.000
Mehrzweckhalle/ Hallenbad	1.500.000
<b>5. Vergütung Sanierungsbetreuung</b>	<b>120.000</b>
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>5.528.000</b>
<b>II Einnahmen</b>	<b>0</b>
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	<b>5.528.000</b>
Finanzhilfen 60 Prozent	3.316.800
Anteil Gemeinde 40 Prozent	2.211.200

# Rückfragen

|||| ■ ■ = = **Reschl**  
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung