A detailed architectural site plan of the southern inner city of Kornthal. The map shows a dense grid of streets and building footprints. A large area in the center and right is highlighted in light blue, and a red dashed line outlines a specific sub-area within this highlighted region. Several buildings are filled with a darker blue color. Labels for streets and buildings are visible throughout the map.

„Südliche Innenstadt Kornthal“

Vorbereitende Untersuchungen

Agenda

1. Vorstellung der STEG Stadtentwicklung GmbH
2. Einführung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Mitwirkung der Beteiligten
5. Ausblick Sanierungsdurchführung
6. Weiteres Vorgehen
7. Fragen

Melanie
Kupferschmid
Planerin
Abteilung
Stadtplanung

Heike
Pletz
Projektleiterin
Abteilung
Stadterneuerung

Unsere Kompetenzen

Stadtplanung

- › Stadt- und Gemeinde-Entwicklungskonzepte
- › Planungswettbewerbe
- › VgV-Verfahren

Stadterneuerung

- › 250 Sanierungsgebiete in BW
- › 110 Sanierungsgebiete in Sachsen

Baulandschaffung

- › Über 40 aktuelle Baugebiete
- › Handlungsempfehlungen
- › Strategische Baulandschaffung
- › Projektsteuerung

Unsere **Kompetenzen**

Projektentwicklung

- › 40 Projektentwicklungen
- › Aufwertung brachliegender Flächen
- › Nachhaltige Standortentwicklung
- › Markt-, Standort- und Grundstücksanalysen

STEG AKADEMIE

- › Transfer zwischen Praxis + Wissenschaft, Politik + Gesellschaft
- › 1.500 Teilnehmer
- › Über 50 Veranstaltungen

Foto: die STEG

Foto: Leif Piechowski

2. Einführung

Ziele

- › Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Nachhaltiger Umweltschutz

Kennzeichen

- › Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- › Mitwirkung der Beteiligten
- › Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz

Ablauf der Sanierungsmaßnahme

Phase 1	Vorbereitende Untersuchungen	Juni – November 2021
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümergefragung	
	Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm	
	Bei positivem Bescheid: Programmaufnahme	
Phase 2	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, Veröffentlichung der Sanierungssatzung	Im Anschluss
Phase 3	Sanierungsdurchführung	frühestens Sommer 2022
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. 2032

3. Vorbereitende Untersuchungen

Warum vorbereitende Untersuchungen?

Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets müssen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden über:

- die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- die anzustrebenden Sanierungsziele
- die Durchführbarkeit einer Sanierung

Grundlage § 141 BauGB

Inhalte gemäß §141 BauGB

Das wird erreicht durch:

- › Analyse und Bewertung der **städtebaulichen Missstände**
- › Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft** und -fähigkeit der beteiligten Bürger durch schriftliche Befragung (Fragebögen)
- › Beteiligung der **öffentlichen Aufgabenträger (TÖB)**
- › Städtebauliches **Neuordnungskonzept** und **Maßnahmenplan**
- › Erstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Abgrenzung

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Südliche Innenstadt Korntal" ca. 18,7 ha

**Stadt
Korntal-Münchingen**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteil Korntal
"Südliche Innenstadt Korntal"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10698
07.04.2021/ht
03.05.2021/ya

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Befragung der Beteiligten
- › Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- › Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht

Abgrenzung

Nutzungsstruktur

Bausubstanz

Ortsbild

Städtebauliche Missstände

Neuordnungskonzept Städtebauliche Ziele

Maßnahmenplan

Abgrenzung Sanierungsgebiet

Ziel:

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)

4. Mitwirkung der Beteiligten

Eigentümergefragung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist Ihre **Mitwirkung**

Eigentümergefragung

WER wird befragt?

- Eigentümer
- Bewohner
- Gewerbetreibende
- Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- Schriftliche Befragung (Fragebogen)
- Vertraulicher Umgang mit den Daten

Eigentümergefragung

WAS wird gefragt?

- Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- Bewertung des Gebäude- / Wohnungszustands
- Mitwirkungsbereitschaft
- Persönliche Erwartungen / Anregungen
- Sozialdaten

ZIEL der Befragung

- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Eigentümergefragung

Gebäude- und Grundstücksbogen

- › u. a. Nutzung, baulicher Zustand, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

Haushaltsbogen

- › Sozialdaten, Wohndauer, Bewertung des Wohnumfeldes

Betriebsbogen

- › Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung

The image shows a screenshot of a web-based survey interface. At the top, the logo for 'die STEG' is visible, along with navigation links for 'Kompetenzen', 'Über uns', 'Projekte', 'STEG Akademie', 'News', 'Karriere', 'Team', and 'Kontakt'. The main heading reads 'Städtebauliche Erneuerung in Korntal-Münchingen' and 'Gebiet „Südliche Innenstadt Korntal“'. Below this, the 'KM' logo and 'die STEG' logo are repeated. The survey title is 'Befragung der Eigentümer:innen' with the subtitle 'Ein wesentlicher Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist die Befragung der Eigentümer:innen im Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt Korntal“'. A prominent orange button is labeled 'Gebäude- und Grundstücksbogen'. The survey content includes a welcome message: 'Liebe Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt Korntal“, Herzlich willkommen zur Befragung!'. It explains that the survey is part of preparatory investigations for the 'Südliche Innenstadt Korntal' area and asks respondents to fill out the building and plot survey form. It provides instructions on how to answer (anonymously, using numbers or checkmarks) and encourages participation. A map of the survey area is shown in the bottom right corner. The survey form itself is titled 'Allgemeine Informationen' and contains several sections: 1. 'Bitte geben Sie Ihren Namen und Adresse (Straße und Hausnummer) des betreffenden Gebäudes im Untersuchungsgebiet an.' with input fields for 'Name' and 'Straße und Hausnummer'. 2. '1. Anzahl der Hauptgebäude auf dem Grundstück:' with a dropdown menu. 3. '2a. Wann wurde das Hauptgebäude (Wohn-/Geschäftsgelände) erbaut?' with radio button options for various years (vor 1919, 1919 bis 1948, 1949 bis 1957, 1958 bis 1968, 1969 bis 1978, 1979 bis 1983, 1984 bis 1994, 1995 bis 2001, ab 2002) and a 'Keine Antwort' option. 4. '2b. In welchem Zeitraum wurde die letzte größere Modernisierungsmaßnahme am Hauptgebäude durchgeführt? (z.B. Dachdämmung, Austausch Fenster etc.)' with radio button options for 'in den letzten 5 Jahren', 'vor 6 bis 10 Jahren', 'vor 11 bis 20 Jahren', 'vor über 20 Jahren', and 'Der Zeitpunkt der letzten größeren Modernisierungsmaßnahme ist nicht bekannt', plus a 'Keine Antwort' option. There are also checkboxes for 'Diese Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt (siehe Hinweise zum Datenschutz vorab)' and 'Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an! Bitte schützen Sie, falls nicht bekannt:'.

5. Sanierungsdurchführung - Ausblick

Grundlagen

- › Förmliche Festlegung eines räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
- › Rechtsvorschriften des besonderen Städtebaurechts § 136 bis § 164 BauGB
 - Genehmigungspflichten
 - Vorkaufsrecht der Stadt
 - Bau- und Ordnungsmaßnahmen
 - Umfassendes/Vereinfachtes Verfahren
 - Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
- › Sanierungsvermerk im Grundbuch
- › Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg

Beispiele für umfassende private Erneuerungsmaßnahmen

- › Erneuerung von Gebäuden
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Energetische Verbesserungen
- › Bautechnische Verbesserungen
- › Abbruch von Gebäuden
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung

Nur umfassende Sanierungen sind förderfähig!

Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach

Verbesserung der Sanitärbereiche

Erneuerung des Außenputzes und Daches

Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)

Austausch von alten Fenstern und Türen

Nutzung von Solarthermie

Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasserbereitung

Veränderung der Raumnutzung und -größe

Innenausbau durch Erneuerung von Boden-, Wand- und Deckenbelägen

Altersgerechter Umbau, Reduzierung von Barrieren

Beispiele für private Ordnungsmaßnahmen

- › **Freilegung** von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!

- › **Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks**

- › **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!**

Nicht förderfähige Maßnahmen

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
(z. B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- › Reine Schönheitsreparaturen, wie z. B. der Anstrich der Innenwände
- › Luxusmodernisierungen
- › Unterlassene Instandsetzungen
- › Neubaumaßnahmen

Voraussetzungen für eine evtl. Förderung

- › Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- › Schriftliche Vereinbarung
- › Der Gebäudeerhalt ist Sanierungsziel
- › Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- › Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Stadtbild

VOR Baubeginn ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen!

Beispiel: Förderkonditionen für private Baumaßnahmen

Der Fördersatz und eine mögliche Förderobergrenze wird vom Gemeinderat erst nach Programmaufnahme und Vorliegen der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt.

Steuerliche Vergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten

Das **Einkommensteuergesetz** bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung**

**Aufwendungen für
vermietete Gebäude**
(§ 7h EStG) und
vermietete Baudenkmale
(§ 7i EStG)

jährliche Abschreibung
zu
9 % über 8 Jahre
danach **7 % über 4 Jahre**

**Aufwendungen für
selbstgenutzte Gebäude** und
Baudenkmale
(§ 10f EStG)

jährliche Abschreibung
zu
9 % über 10 Jahre
wie Sonderausgaben

Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung

5. Sanierungsdurchführung

Vorher

Nachher

5. Sanierungsdurchführung

Vorher

Nachher

6. Weiteres Vorgehen

Ausblick

- › **Befragungszeitraum:** bis 15. August 2021
 - › online: <https://www.steg.de/vu-korntal/>
 - › in Papierform

- › Präsentation der **Ergebnisse** der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat
 - › Herbst 2021

- › **Antragstellung** zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm
 - › bis 02.11.2021

- › **Mögliche Programmaufnahme / weitere Bürgerinformation**
 - › Ziel: April / Mai 2022

- › **Satzungsbeschluss**
 - › im Anschluss

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Heike Pletz
heike.pletz@steg.de
0711 - 21068 161

Melanie Kupferschmid
melanie.kupferschmid@steg.de
0711 - 21068 182