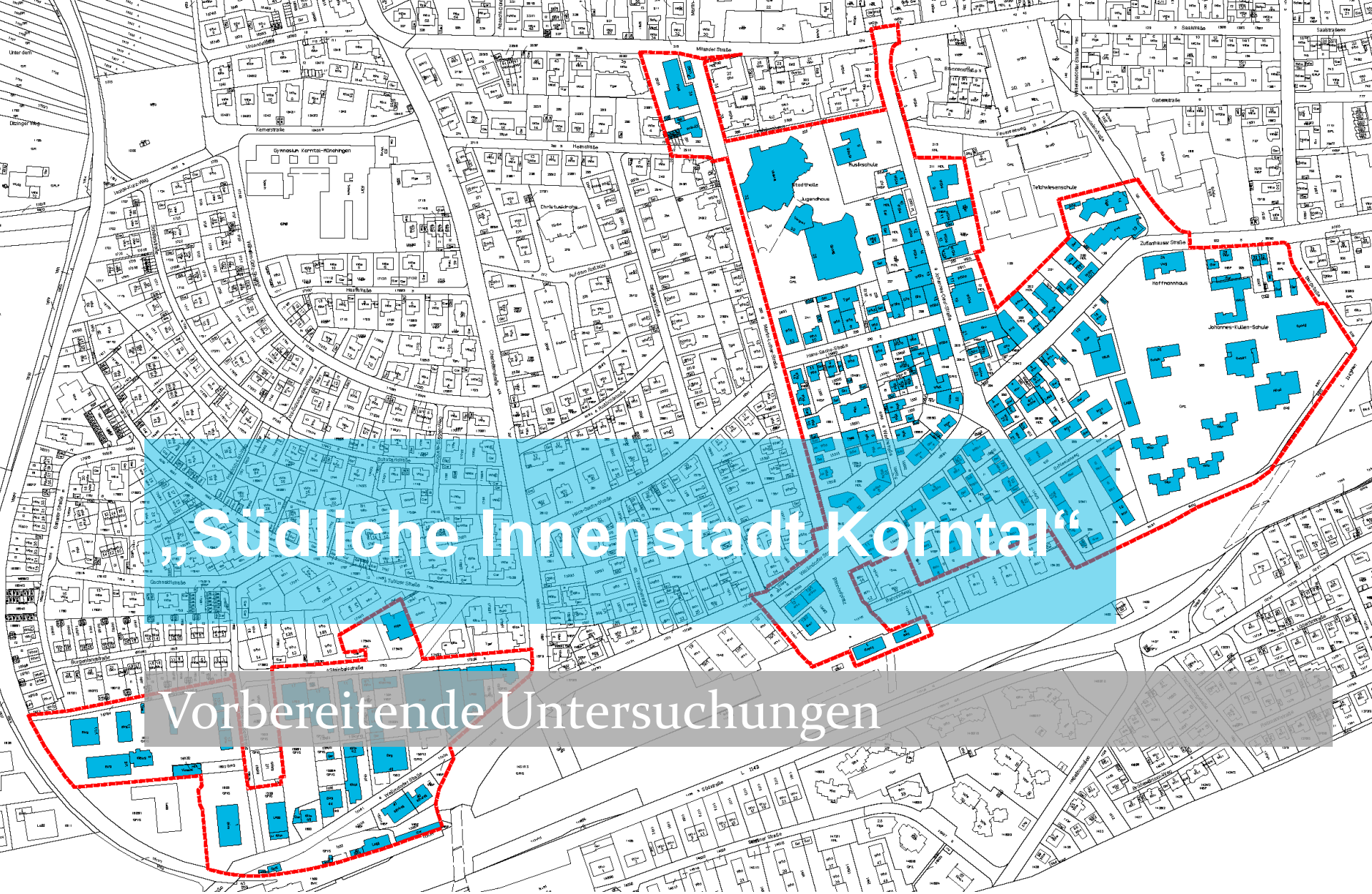
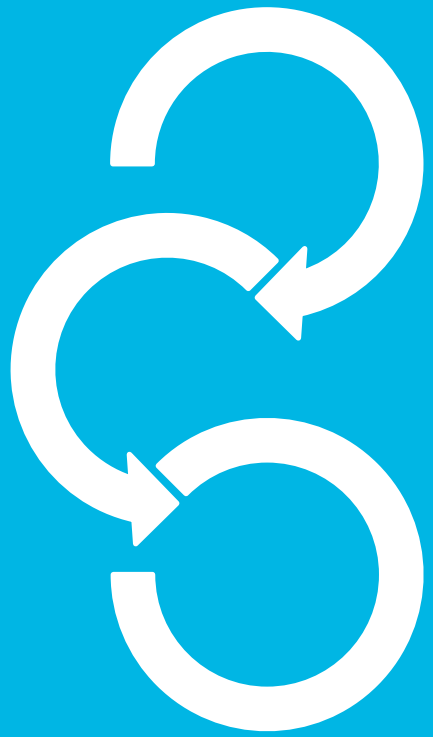


„Südliche Innenstadt Korntal“

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



Ihr STEG-Team

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

Fotos: die STEG

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Unsere **Kompetenzen**

Projektentwicklung

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

Foto: die STEG

STEG AKADEMIE

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

Foto: Leif Piechowski

2. Einführung

Foto: Caia Image

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

Phase1	**Vorbereitende Untersuchungen**	**Juni – November 2021**
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümerbefragung	
	Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm	
	Bei positivem Bescheid: Programmaufnahme	**Frühjahr 2022**
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

Foto: Caia Image

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

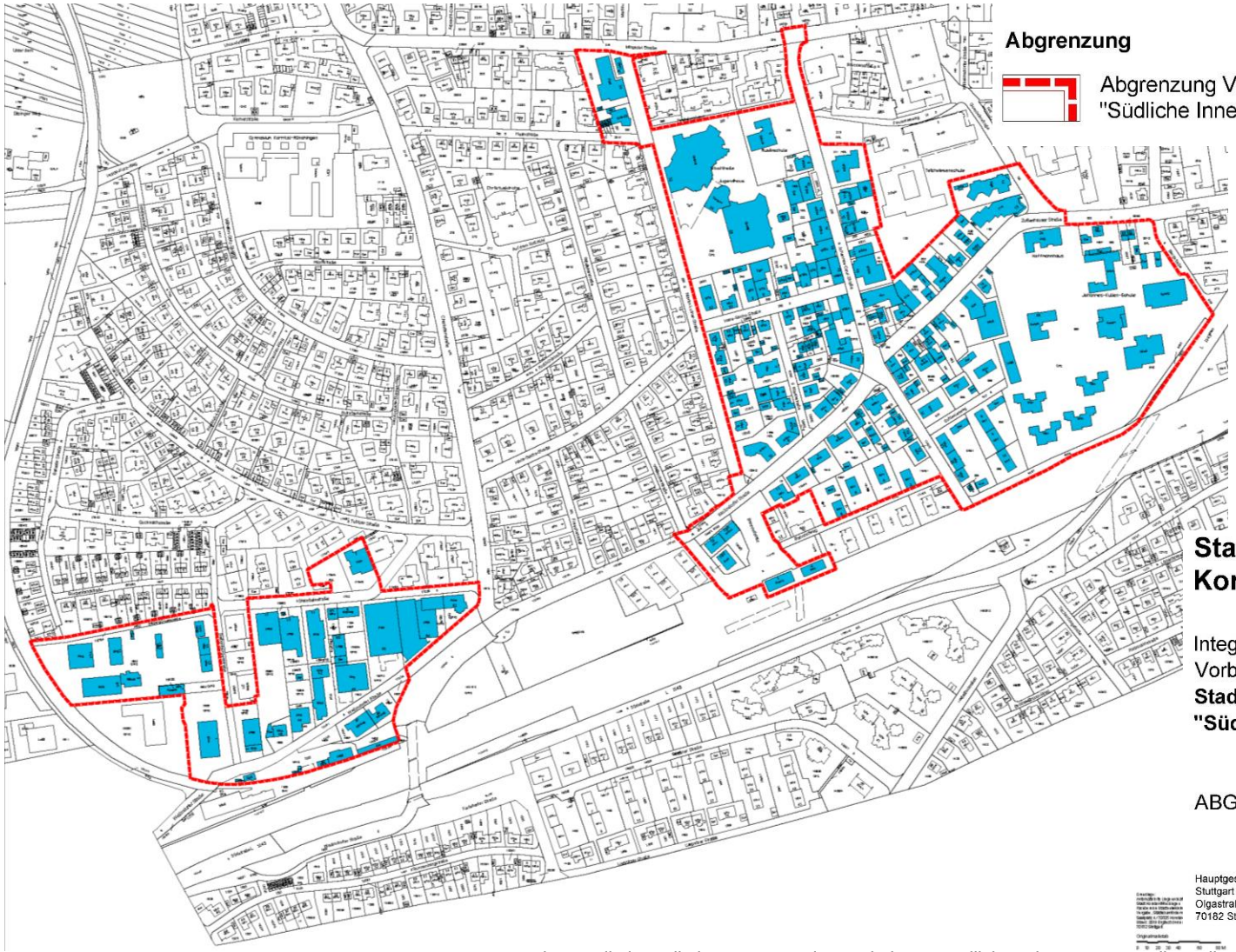
Grundlage § 141 BauGB

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

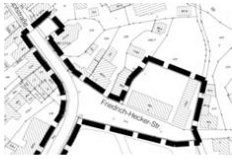
N

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

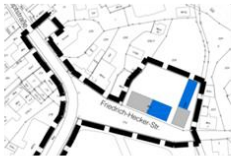
- Analyse städtebaulicher Missstände
- Befragung der Beteiligten
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anzuwendendes Sanierungsrecht
- Schriftlicher Ergebnisbericht

Ziel:

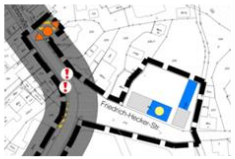
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)


Abgrenzung

Nutzungsstruktur


Bausubstanz

Ortsbild


Städtebauliche Missstände

Neuordnungskonzept Städtebauliche Ziele

Maßnahmenplan

Abgrenzung Sanierungsgebiet

4. Mitwirkung der Beteiligten

Foto: Caia Image

Eigentümerbefragung

Wesentlicher Erfolgsfaktor für die Sanierung ist Ihre Mitwirkung

Eigentümerbefragung

WER wird befragt?

- Eigentümer
- Bewohner
- Gewerbetreibende
- Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

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

Eigentümerbefragung

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

Eigentümerbefragung

Gebäude- und Grundstücksbogen

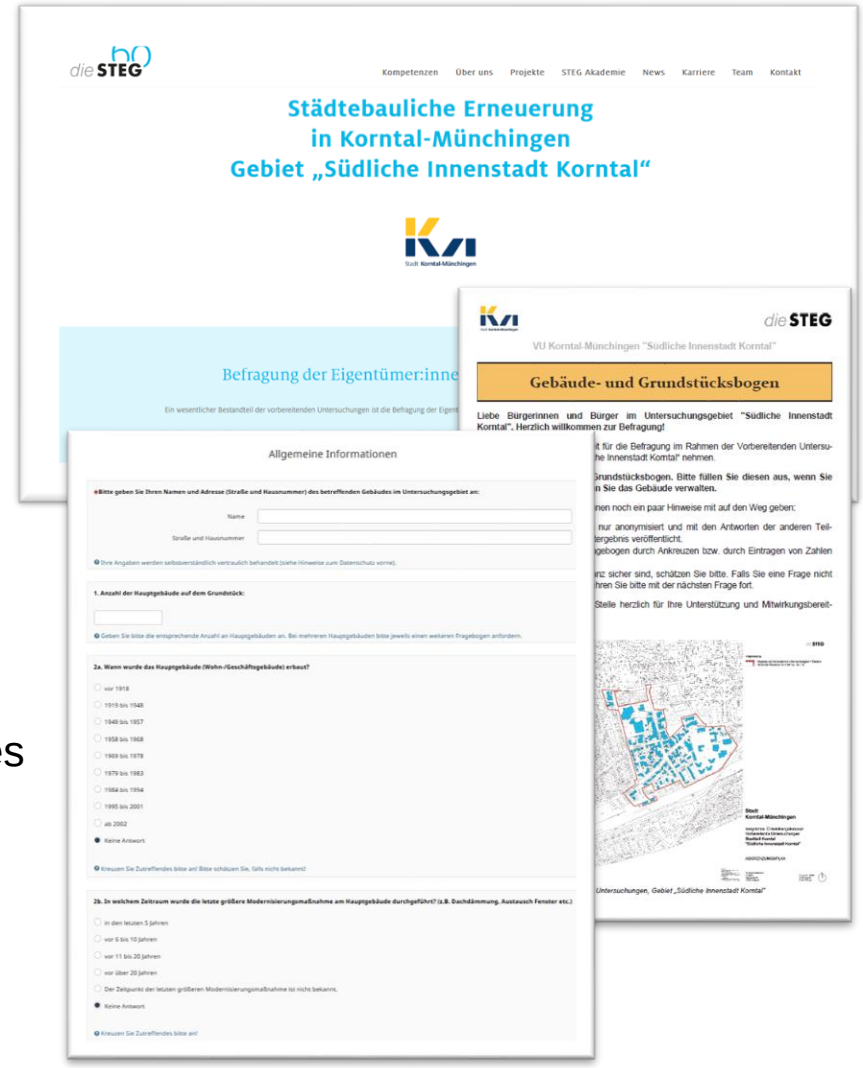
- u. a. Nutzung, baulicher Zustand, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

Haushaltsbogen

- Sozialdaten, Wohndauer, Bewertung des Wohnumfeldes

Betriebsbogen

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



5. Sanierungsdurchführung - Ausblick

Foto: Caia Image

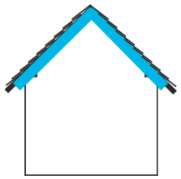
Grundlagen

- 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

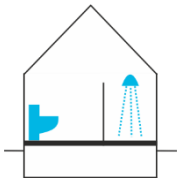
Beispiele für umfassende private Erneuerungsmaßnahmen

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

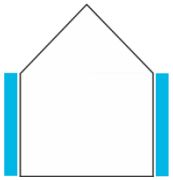
Nur umfassende Sanierungen sind förderfähig!



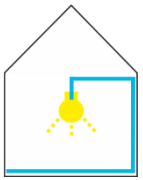
Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



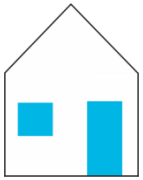
Verbesserung der Sanitärbereiche



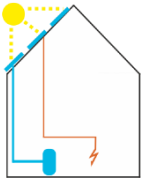
Erneuerung des Außenputzes und Daches



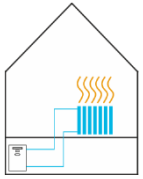
Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



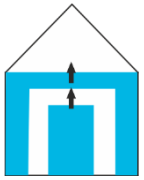
Austausch von alten Fenstern und Türen



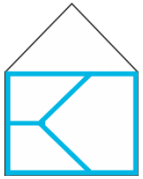
Nutzung von Solarthermie



Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasserbereitung



Veränderung der Raumnutzung und -größe



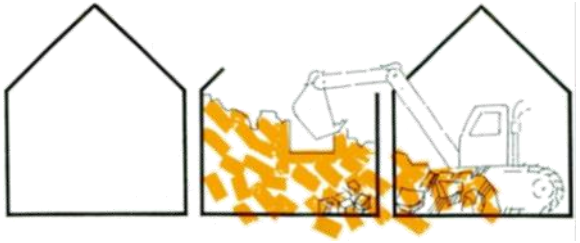
Innenausbau durch Erneuerung von Boden-, Wand- und Deckenbelägen

Altersgerechter Umbau, Reduzierung von Barrieren

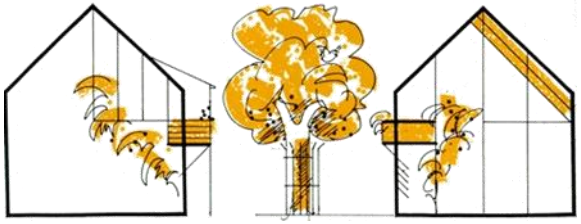
Beispiele für private Ordnungsmaßnahmen

- **Freilegung** von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

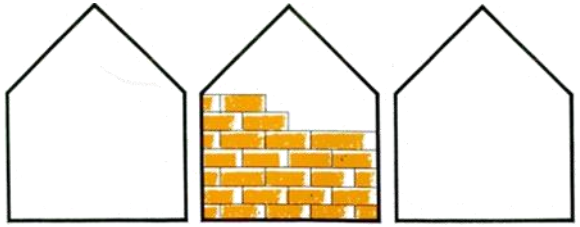
  Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!



- **Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks**



- **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!**



Nicht förderfähige Maßnahmen

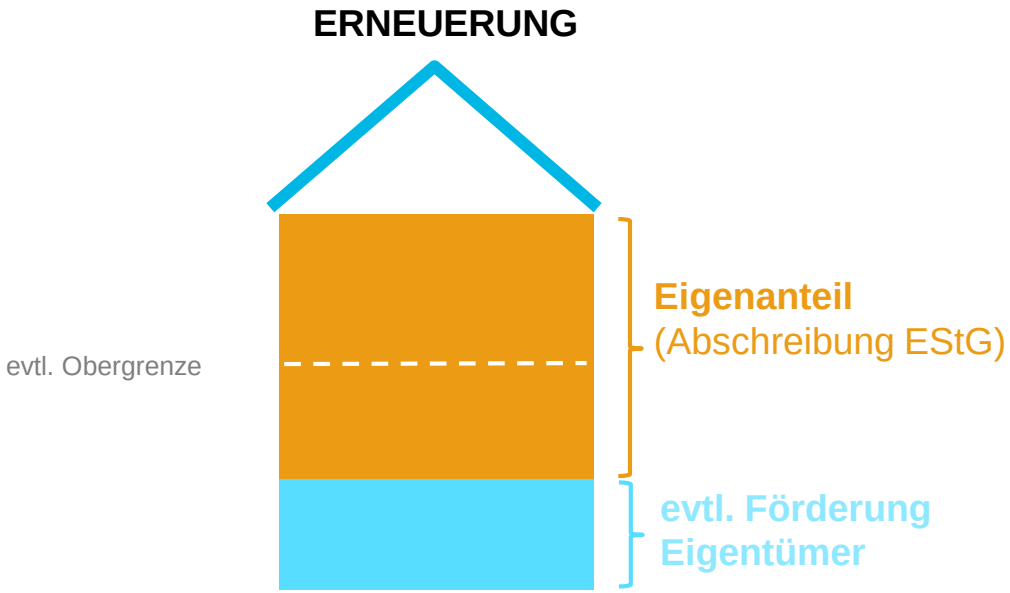
- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
  (z. B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- Reine Schönheitsreparaturen, wie z. B. der Anstrich der Innenwände
- Luxusmodernisierungen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Neubaumaßnahmen

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

Diese Folie ist Teil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig!

Vorher

Nachher

Fotos: die STEG

Vorher

Nachher

Fotos: die STEG

6. Weiteres Vorgehen

Foto: Caia Image

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