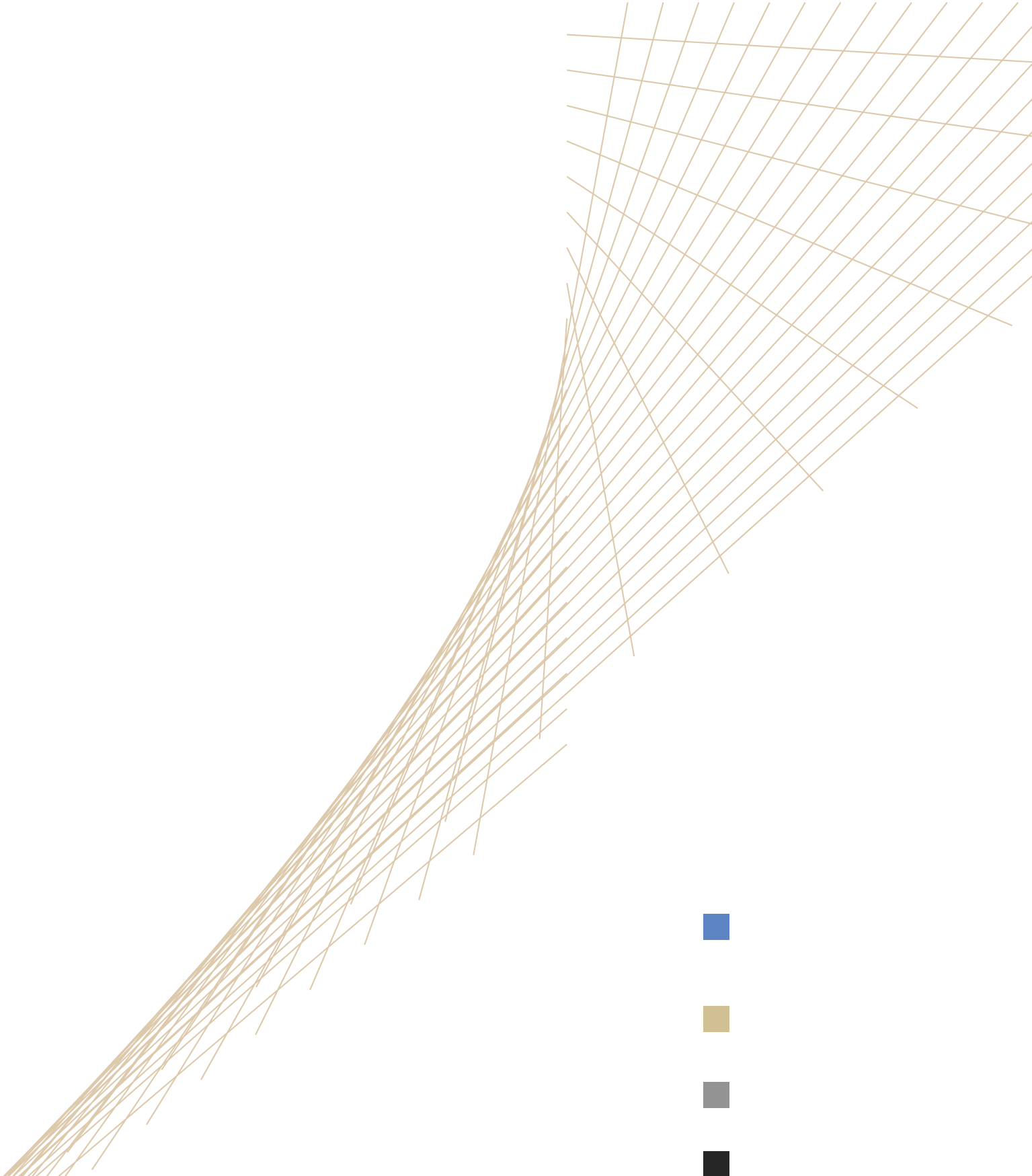


Nachhaltige Stadtentwicklung
Wertschöpfung aus Potenzialen





Ressourcen erkennen

Veränderungen begleiten

Potenziale nutzen

„Europa braucht starke und lebenswerte Städte und Regionen.“

Mit der „Leipzig Charta 2007“ einigten sich die 27 für Stadtentwicklung zuständigen Minister der EU-Mitgliedstaaten auf gemeinsame Grundsätze und Strategien zur Stadtentwicklungspolitik. Der Kernpunkt ist die Erkenntnis, dass das von allen Mitgliedstaaten angestrebte ökonomische Wachstum maßgeblich durch die Entwicklung der Städte bestimmt wird. Dieses Wachstum ist eng an die soziale Balance, die kulturelle Vielfalt, die Baukultur und die Umweltqualität gebunden. Internationale Zusammenarbeit sowie nationales Engagement sind insbesondere für einen wirksamen Klimaschutz gefragt. Über einen Punkt sind sich Experten einig: Lösungen beginnen immer auf der lokalen Ebene.

Nachhaltige lokale Lösungen zu finden ist nicht immer einfach. Ressourcenknappheit, soziale Integration, Infrastruktur und Energieversorgung stellen die Kommunen bei jeder Maßnahme vor enorme Herausforderungen. Dafür brauchen die Kommunen Beratung und innovative Lösungen mit tief greifendem Wissen über Städtebau, Raumordnung, Immobilienwirtschaft und Erfahrung in der kommunalen Weichenstellung.

Zukunftsfähige Stadtentwicklung, Stadtumbau und Stadterneuerung mit der STEG – das beinhaltet städtebauliche Planungen und Entwicklungskonzepte, Fördermittelakquisition und Sanierung, Baulandentwicklung, Projektentwicklung und Projektsteuerung, Finanzmanagement und Standortmarketing.

Im Mittelpunkt aller unserer Leistungen stehen der Mensch und die Umsetzung seiner Vision von Gemeinde und Stadt mit nachhaltiger Lebensqualität. Hier werden wir zum starken Partner für die Kommunen – als sachlicher Berater, neutraler Betreuer und kompetenter Maßnahmeträger gemäß den sich verändernden Bedingungen des Zusammenlebens. Wir betreuen bundesweit insgesamt 450 Kunden, wie Städte und Gemeinden, öffentlich-rechtliche Körperschaften, private Grundstückseigentümer, Gewerbe, Industrie und Unternehmen, institutionelle und private Investoren.

In 47 Jahren hat die STEG im gesamten Bundesgebiet insgesamt über 4.500 ha Bauland erschlossen und über 900 Großprojekte und Verfahren im städtebaulichen Strukturwandel und die begleitenden Integrationsmaßnahmen umgesetzt. Darunter befinden sich viele Maßnahmen zur städtebaulichen Erneuerung von historischen Altstädten, innerstädtischen Quartieren, von Wohnsiedlungen und Ortskernen.

Mit Innovationskraft, Kompetenz und Wissen aus all diesen Verfahren stehen wir Gemeinden und Städten für die Stadtentwicklung mit sozialer, ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit zur Verfügung.

Michael Blum
Geschäftsführer

Thomas Bleier
Geschäftsführer

STADTERNEUERUNG



Gengenbach



Dettingen Eisingen



Leistungen

Städtebauliche Erneuerung

- Machbarkeitsstudie, Grobanalyse, Antragstellung
- Fördermittelakquisition
- Vorbereitende Untersuchungen
- Städtebauliche Planung
- Betreuung von Ordnungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen
- Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Abrechnung der Gesamtmaßnahme
- Öffentlichkeitsarbeit

Stadtumbau

- Fördermittelakquisition
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- Bevölkerungsprognosen
- Finanzmanagement
- Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen
- Eigentümerberatung
- Stadtmarketing
- Projektentwicklung

Soziale Stadt

- Grobanalyse, Antragstellung
- Vorbereitende Untersuchungen einschließlich integriertem Handlungskonzept
- Projektmanagement
- Verwirklichung der sozialen und städtebaulichen Entwicklungsziele
- Quartiersmanagement
- Evaluation
- Abrechnung

Nachhaltige Stadtentwicklung mit der STEG

Bei der Stadterneuerung, im Stadtumbau und in der Sozialen Stadt sind die Kommunen heute herausgefordert, Wohnungsbestand, Nahversorgung und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Qualitätsvolle Gestaltungsmaßnahmen der öffentlichen Räume, Sanierung und Umnutzung ortsbildprägender sowie denkmalgeschützter Gebäude sind Maßnahmen, die Zukunftsfähigkeit sichern. Der ganzheitlichen ökologischen Erneuerung kommt besondere Bedeutung zu.

Wertschöpfung aus Potenzialen bedeutet für die STEG, dass benachteiligte Stadtquartiere ganzheitlich betrachtet und aufgewertet werden. Gewerbe- und Industriebrachen werden aktiviert, das gleiche gilt auch für Konversionen wie Bahn- und Militärfächen.

Neben dem COMPASS hat die STEG weitere innovative Instrumente für die kommunalen Kunden entwickelt, um effizient zu analysieren, Potenziale zu definieren und bedarfsgerecht zu planen. Städtebauliche Ressourcen werden effektiv eingesetzt und mit professionellem Projektmanagement umgesetzt.

Die STEG erfüllt als städtebaulicher Dienstleister die formalen Voraussetzungen eines qualifizierten Sanierungsträgers, die fachliche Eignung ist durch Prüfungs- und Aufsichtsbehörden bestätigt. Die STEG ist nach DIN EN ISO 9001: 2000 zertifiziert.



Torgau Nagold

Biesenthal

Städtebauliche Erneuerung

Historische Stadtkerne und innerstädtische Viertel sind das Herz unserer Städte. Ortskerne sind der Mittelpunkt unserer Dörfer. Zentrale Aufgabe bleibt, die Funktionen dieser Zentren zu sichern, zu stärken, die Vitalität zu bewahren und den neuen Anforderungen anzupassen.

Nur mit regelmäßiger und vorausschauender städtebaulicher Erneuerung werden lebendige Wohn- und Gewerbestandorte und ihre Bedeutung als soziale und kulturelle Zentren nachhaltig gesichert. Die STEG berät und betreut als professioneller Partner mit Projekt- und Verfahrensmanagement und individuell auf die Städte und Gemeinden zugeschnittenen Lösungen.

Stadtumbau

Im Bereich Stadtumbau sind städtebauliche Aufwertung und Rückbau ein Ergebnis des demografischen und wirtschaftlichen Wandels. Bestandsermittlung und Potenzialanalyse sind die Basis für Prognosen, von denen Ziele und Maßnahmen für gesamtstädtische oder stadtteilräumliche Handlungsstrategien abgeleitet werden. Neben Aktivierung von Brachen ist die Beseitigung eines Überangebotes von Wohnungen ein Betätigungsfeld der STEG im Rahmen des Stadtumbaus.

Soziale Stadt

Polarisierungsprozesse in Regionen oder Städten sind Herausforderungen an die Stadtentwicklungspolitik auf regionaler und kommunaler Ebene. Im Bereich der sozialen Stadt ist die Aufwertung benachteiligter Stadtquartiere eine Sanierungsaufgabe, genauso wie die Beseitigung städtebaulicher Mängel unter vordringlicher Berücksichtigung der Belange der Bewohner in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht.



Stollberg, vorher und nachher



BAULAND- ENTWICKLUNG



Asperg



Rottenburg Erschließung



Ziele

- Baulandschaffung
- Städtebauliche Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten
- Flächenmanagement
- Flächenaktivierung

Leistungen

- Beratung bei Strategie und Verfahren
- Standortanalyse
- Städtebauliche Konzepte und Planung
- Bodenordnung und Umlegung
- Treuhänderischer Grunderwerb
- Betreuung und Vorfinanzierung kommunaler Grunderwerbe
- Erschließung
- Standortmarketing

Entwicklung und Aktivierung von ausreichend Baufläche für neue Wohn- und Gewerbegebiete werden auch zukünftig eine zentrale Aufgabe für Städte und Gemeinden sein.





Deizisau Fußweg im Bau



Rohrleitungsverlegung Wörth



Im Wettbewerb um Einwohner, Arbeitsplätze und Gewerbeansiedlungen werden sich dauerhaft nur Kommunen behaupten können, die über attraktive Flächenangebote in angemessenem Umfang zu adäquaten Preisen verfügen. Die STEG berät und betreut Städte und Gemeinden bei der bedarfsgerechten Entwicklung von Flächenangeboten für sämtliche städtebaulichen Nutzungen mit Zukunftsperspektive.

Die STEG steht Städten und Gemeinden bei allen Aufgaben der Baulandentwicklung zur Verfügung, bei Planung, Umsetzung und Finanzierung mit fairem Interessensausgleich für alle Beteiligten, und hat bis heute bundesweit ca. 4.500 ha Bauland geschaffen. Für die Kommunen sind wir zuverlässige Berater und kompetente Partner für professionelles Verfahrensmanagement und integrierte Projektsteuerung.

Das im Wesentlichen von der STEG entwickelte Modell der „vereinbarten amtlichen Umlegung“ wird in der Fachliteratur als der „Königsweg“ der Umlegung bezeichnet und ist in Baden-Württemberg das am häufigsten angewendete Modell der freiwilligen Bodenordnung. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen kann die Bodenordnung mit der Erschließung verknüpft werden. Bei der Erschließung ist die STEG Berater, Mittler und Projektsteuerer.





Altbach

Wellendingen

Leistungen

Analyse und Prognosen

- Bevölkerungsprognosen
- Standort- und Nutzungsanalysen
- Siedlungsflächenbedarfsprognosen
- Wirtschaftlichkeitsanalyse
- Wertschöpfungsanalyse

Planung

- Integrierte Gemeinde- und Stadtentwicklungskonzepte
- Bebauungspläne
- Quartiersplanung
- Planung für Stadterneuerung und Stadtumbau
- Städtebauliche Rahmenpläne
- Grobanalyse
- Antragstellung, Fördermittelakquisition
- Vorbereitende Untersuchung
- Vorbereitung und Durchführung von Wettbewerben

Fachberatung

- Planungsberatung
- Städtebauliche Gestaltungsberatung
- Farbberatung
- Moderation von Planungsverfahren und Entwicklungsprozessen
- Gutachten und Machbarkeitsstudien
- Gestaltungsrichtlinien
- Projektsteuerung
- Projektmanagement

Für Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung ist städtebauliche Planung im Rahmen von Orts-, Gemeinde- und Stadtentwicklungsplänen eine wichtige Voraussetzung.



STÄDTEBAULICHE PLANUNG



Geisingen Giengen



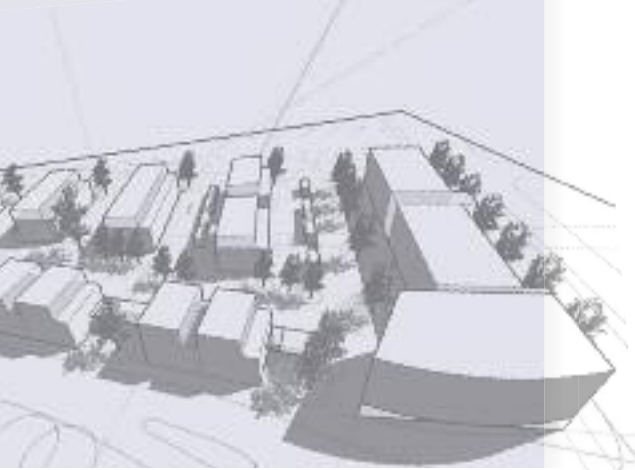
Nagold

Zukunftsfähige Konzepte mit ganzheitlichem Ansatz, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, werden individuell auf den kommunalen Bedarf zugeschnitten.

Städtebauliche Planung bei Stadterneuerung und Stadtumbau ist eine komplexe Herausforderung. Soziale, ökonomische, ökologische und städtebauliche Bedingungen werden von der STEG im Kontext von Kenntnissen, Erfahrung und Kompetenz in der Stadtentwicklung analysiert und gemeinsam mit den Kommunen weiterentwickelt.

Für die komplexen Aufgabenstellungen bietet die STEG hohe Beratungskompetenz und ausgeprägtes Dienstleistungsverständnis. Innenentwicklung fordert alle Beteiligten zur intensiven Auseinandersetzung mit vorhandenen städtebaulichen Potenzialen auf. Diese werden definiert, bewertet und aktiviert, um nachhaltige Entwicklung für Städte und Gemeinden zu gewährleisten.





Kirchdorf



Villingen

PROJEKT- ENTWICKLUNG

Die STEG ist leistungsstarker Partner bei der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Spezialimmobilien, Brachen und Konversionsflächen, Innenstadtquartieren und Einzelgrundstücken.

Markt-, Standort- und Grundstücksanalyse

- Untersuchung und Darstellung von Bedarf und Standortpotenzial
- Mikro- und Makroanalyse
- Formulierung der Projektidee

Planungskonzept und Programmstellung

- Planerische Umsetzung der Projektidee und des Nutzungskonzepts
- Prüfung der Genehmigungsfähigkeit

Wirtschaftlichkeitsanalyse und Preiskalkulation

- Richtpreiskalkulation der Baukosten
- Projektkalkulation und Renditevorschau

Finanzierungs- und Fördermittelkonzept

- Prüfung der Fördermöglichkeiten
- Ausarbeitung von Förderanträgen
- Vermittlung von Finanzierungspartnern

Vermietung, Vermarktung und Wettbewerbe

- Akquisition von Nutzern, Investoren und Bauträgern
- Durchführung und Betreuung von Investorenwettbewerben

Vertragsmanagement und Öffentlichkeitsarbeit

- Ausarbeitung und Mitwirkung beim Abschluss von Verträgen mit Beteiligten

PROJEKT- STEUERUNG

Bei der Projektsteuerung unterstützt die STEG Kunden aus dem kommunalen Bereich wie aus der freien Wirtschaft mit umfassendem Leistungsspektrum bei der Realisierung von Immobilienprojekten.

Leistungen

- Grundlagenermittlung und Projektdefinition
- Leistungs- und Kostencontrolling
- Terminüberwachung und Qualitätssicherung
- Finanzielle Abwicklung und Fördermittelmanagement
- Abnahmeverfahren und Bauabrechnungen
- Projektdokumentation und Öffentlichkeitsarbeit

STANDORT- MARKETING



Trebbin



Standortmarketing oder Regionales Marketing ist die Kooperation aller Verantwortlichen einer Region.

Ziele

- Standortpräsentation mit unverwechselbarem Profil und authentischen Standortqualitäten
- Attraktivität für relevante Zielgruppen erhöhen
- Positionierung im Wettbewerb zu anderen Kommunen

Marketing in eigener Sache wird heute für Städte und Gemeinden immer wichtiger. Interkommunaler Wettbewerb erfordert offensive Kommunikation von Standortvorteilen und Nutzungsangeboten. Die STEG kennt die erfolgreichen Konzepte und Instrumente für Ihr Standortmarketing mit innovativen Lösungen, genau zugeschnitten auf die Bedürfnisse Ihrer Zielgruppen.

Aufgaben

- Vermarktung und Kommunikation
- Unterstützung der Wirtschaftsförderung
- Wohnort- und Immobilienmarketing
- Netzwerk stärken

Die STEG berät und unterstützt die Kommunen mit fundierten Analysen, zukunftsfähigen Strategien und dem kompletten Vermarktungsangebot. Die STEG gewährleistet professionelle Leistungen für ein Standort-, Stadt- und Gemeindemarketing mit solider Beratung, einer umfassenden Betreuung und effizientem Projektmanagement.

Leistungen

- Projektsteuerung und Projektmanagement
- Standort- und Marktanalysen
- Strategie
- Zielgruppendefinition
- Planung der Vermarktung
- Vermarktungsmaßnahmen
 - Bauplatzmessen
 - Informationsveranstaltungen für Zielgruppen
 - Informationsbroschüren, Flyer, Exposés
 - Pressegespräche, Öffentlichkeitsarbeit
 - Internetauftritte, Online-Kommunikation
 - Bauschilder, Werbetafeln an Einfallstraßen und im Gebiet



FÖRDERMITTEL- AKQUISITION



Görlitz



Wörth



Jeder Förder-Euro löst ein bis zu achtfaches Investitionsvolumen aus.

Mit Städtebauförderungsmitteln können unsere kommunalen Kunden ihre aktuellen Herausforderungen bei der nachhaltigen Stadtentwicklung bewältigen.

Die STEG unterstützt Städte und Gemeinden bei der Fördermittelakquisition in der Stadtentwicklung. Dabei stehen insbesondere EU-Förderprogramme sowie Förderprogramme des Bundes und der Länder zur Verfügung. Die STEG erstellt auf der Grundlage einer städtebaulichen Grobanalyse oder nach Fortschreibung des Stadt- oder Gemeindeentwicklungsprogramms den Antrag auf Aufnahme ins Förderprogramm.

FINANZ- MANAGEMENT

Die STEG betreut bundesweit 450 Kunden wie Städte und Gemeinden, private Eigentümer, Unternehmen und Investoren. Mit ca. 1 Mrd. Euro Treuhandvermögen hat das Unternehmen über 400 Sanierungsgebiete realisiert, davon sind 200 Verfahren rechtskräftig abgerechnet.

Bei der Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen berät die STEG die Kommunen umfassend über bestehende Fördermöglichkeiten sowie über die Vorgehensweise bei der Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Als Sanierungstreuhänder wickelt die STEG sämtliche Sanierungszahlungen über ein Treuhandkonto ab. Auf der Grundlage der Sanierungsbuchhaltung erstellt die STEG Fördermittelabrufe mit Zwischennachweisen, Kosten- und Finanzierungsübersichten und zum Abschluss der Maßnahme die Gesamtabrechnung.



Leistungen

- Beratung
- Grobanalyse
- Antragstellung
- Zahlungsabwicklung
- Sanierungsbuchhaltung
- Fördermittelabruf
- Zwischennachweise
- Kosten- und Finanzierungsübersichten
- Sachstandsberichte
- Jahresabschlüsse
- Zwischenabrechnungen
- Gesamtabrechnung



STEG COMPASS



Datenbankansicht



Städtebauliche Potenziale

Steuerung, Kommunikation und Realisierung von Entwicklungszielen für Städte und Gemeinden

Der STEG COMPASS ist eine internetbasierte Informations- und Arbeitsplattform für Kommunen mit dem Ziel, Stadtentwicklung effizient und zielgerichtet umzusetzen. Als bislang einzige städtebauliche Fachdatenbank ermöglicht das System den beteiligten Akteuren aus Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsverwaltung bedarfsgerecht einen stets aktuellen Überblick zu allen relevanten Daten und Informationen. Zudem bietet der STEG COMPASS als Kommunikationsplattform die optimale Grundlage für eine aktive Steuerung der zunehmend komplexer werdenden Aufgaben und Prozesse in der kommunalen Praxis und kann damit einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Entwicklung der Kommune leisten.

Ziele

- Aktives Stadtentwicklungsmanagement
- Strategische Innenentwicklung und Stadterneuerung
- Effiziente Flächen- und Infrastrukturnutzung
- Prozessoptimierung in der kommunalen Arbeitspraxis

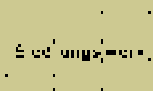
Merkmale

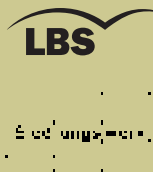
- Einzige Fachdatenbank zur Stadtentwicklung
- Datenbanken zu Flächen, Gebäuden, Planbereichen und Fördergebieten
- Modulares System nach Kundenbedürfnis
- Datenvisualisierung in dynamischen Karten im GIS-System
- Webbasiert – orts- und zeitunabhängiger Datenzugriff
- Aktualität – stets aktuelle Daten und Karten

Vorteile und Nutzen für die Kommune

- Überblick – tagesaktuelle Übersicht zu allen städtebaulichen Potenzialen
- Strategie – Grundlage für strategische Entscheidungen der Stadtentwicklung
- Steuerung – aktive Steuerung der Umsetzung definierter Ziele und Maßnahmen der Stadtentwicklung
- Kommunikation – einfacher und schneller Informationsaustausch aller beteiligten Akteure
- Verbesserte Arbeitsprozesse – Vereinfachung von Verwaltungsabläufen
- Vermarktungsportal – Stadt- und Standortmarketing
- Geringe Investitionskosten – Hostinggebühr nach tatsächlichem Bedarf
- Vielfältige Anwendungsmöglichkeiten – Flächenressourcenmanagement, Citymanagement, Planungs- und Prozessmanagement, Fördergebietsmanagement, etc.

DIE STEG IN ZAHLEN

- 47 Jahre Stadtentwicklung
 - 400 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
 - 4.500 ha erschlossenes Bauland
 - 200 rechtskräftig abgerechnete Verfahren
 - 450 Kunden bundesweit
 - 130 Mitarbeiter
 - Geschäftsführung
Dipl.-Kaufmann Michael Blum
Dipl.-Ing. Raumplanung Thomas Bleier
 - ca. 1 Mrd. Euro Treuhandvermögen
 - 3,1 Mio. Euro Stammkapital
 - Hauptgeschäftsstelle in Stuttgart
 - Niederlassung in Dresden
 - Geschäftsstellen in Berlin, Glauchau,
Heilbronn und Rottweil
 - Gesellschafter
Landesbausparkasse (LBS) Baden-Württemberg,
Stuttgart und Karlsruhe
-  Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft
für Wohnungs- u. Städtebau mbH, Stuttgart



Hauptgeschäftsstelle Stuttgart

Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Tel.: 0711 / 21068-0
Fax: 0711 / 21068-112
info@steg.de

Niederlassung Dresden

Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden
Tel.: 0351 / 25518-0
Fax: 0351 / 25518-55
steg-dresden@steg.de

Geschäftsstelle Berlin-Brandenburg

Buntzelstraße 3
12526 Berlin
Tel.: 030 / 679992-0
Fax: 030 / 6769013
steg-berlin@steg.de

Geschäftsstelle Heilbronn

Bahnhofstraße 7
74072 Heilbronn
Tel.: 07131 / 9640-0
Fax: 07131 / 9640-40
steg-heilbronn@steg.de

Geschäftsstelle Rottweil

Königstraße 8
78628 Rottweil
Tel.: 0741 / 17466-0
Fax: 0741 / 17466-26
steg-rottweil@steg.de

Geschäftsstelle Glauchau

Quergasse 3
08371 Glauchau
Tel.: 03763 / 4400-30
Fax: 03763 / 4400-39
steg-glauchau@steg.de



