

die **STEG**

Projektentwicklung

AKTUELLE BEISPIELE



Projektentwicklung im städtebaulichen Kontext

Unsere Leistungen

1 Markt-, Standort- und Grundstücksanalyse

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

2 Planungskonzept und Programmstellung

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

3 Wirtschaftlichkeitsanalyse und Projektkalkulation

- Richtpreiskalkulation der Baukosten
- Projektkalkulation
- Renditevorschau

4 Finanzierungs- und Fördermittelkonzept

- Prüfung der Fördermöglichkeiten
- Ausarbeitung der Förderanträge
- Vermittlung von Finanzpartnern

5 Vermietung und Vermarktung, Wettbewerbe

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

6 Vertragsmanagement und Öffentlichkeitsarbeit

- Ausarbeitung und Mitwirkung beim Abschluss von Verträgen mit den Beteiligten
- Pressearbeit

Unser Angebot

- Wohnimmobilien
- Gewerbe- und Spezialimmobilien
- Brachflächen
- Einzelgrundstücke
- Innenstadt-Quartiere
- Konversionsflächen

Ihre Vorteile

- **Projektentwicklung als unabhängige Dienstleistung im städtebaulichen Kontext**
- **Nutzungskonzepte und Planung für Investoren**
- **Sicherung der Verfügbarkeit der Grundstücke mit Baurecht und Bebauungsplan**
- **Vergaberecht, Verträge und treuhänderischer Erwerb**

Wohnen am Wasser

Ochsenhausen, Kreis Biberach Wohnquartier ROTTUMINSEL

Projektentwicklung mit der STEG

Einwohner	8.866
Bruttogrundfläche	6.632 m²
Bruttorauminhalt	17.943 m³
Wohneinheiten	34
Gewerbeeinheiten	ca. 9

Die Lage

Die Stadt Ochsenhausen liegt an der Oberschwäbischen Barockstraße zwischen Ulm und dem Bodensee.

Ochsenhausen gehört verwaltungsräumlich zum Landkreis Biberach sowie zur Region Donau-Iller. Zudem befindet sich Ochsenhausen an einer Entwicklungsachse mit über-regionaler Bedeutung.

Die Lage an der A 7 erweist sich als besonders verkehrsgünstig. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Die sogenannte „Rottuminsel“ ist ein zentraler Entwicklungsbereich direkt an der Altstadt von Ochsenhausen und ist umgeben vom Wasserlauf der Rottum.

Das Rathaus und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar.

Die Gebäude

Geplant sind 7 Mehrfamilienhäuser und 2 Wohn- und Geschäftshäuser.

Großzügigkeit und Barrierefreiheit sind Eigenschaften, die eine besondere Rolle für das Quartier spielen. Die großzügigen Balkone bzw. Terrassen sind teilweise mit Ausblick auf die Rottum ausgerichtet.

Der ruhende Verkehr findet größtenteils in Garagen, die in den Baukörper integriert sind, seinen Platz. Die verbleibende Parkierung erfolgt auf offenen oder gedeckten Stellplätzen im Quartier.

Zentral sowie an der Rottum sind zwei kleine Platzflächen vorgesehen. Der Wasserlauf der Rottum wird ökologisch, aber auch städtebaulich hochwertig ausgebaut. Im zentralen Bereich der „Rottuminsel“ wird das Gewässer öffentlich zugänglich gemacht.



„Mittlere Gasse Hintere Gasse“

 Familienfreundliches und barrierefreies Wohnen im Grünen

Hardthausen am Kocher, Kreis Heilbronn „Mittlere Gasse – Hintere Gasse“

Projektentwicklung mit der STEG

Einwohner	4.100
Bruttogrundfläche	1.787 m²
Nutzfläche	918 m²
Bruttorauminhalt	5.694 m³
Garagen, Stellplätze	19

Die Lage

Die Gemeinde Hardthausen am Kocher (ca. 4.100 EW) befindet sich mit ihren drei Ortsteilen Gochsen, Kochersteinsfeld und Lampoldshausen in der wunderschönen Landschaft des Kochertals.

Hardthausen zählt zum Siedlungsgebiet im Bereich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Heilbronn-Neckarsulm-Tauberbischofsheim. Die unmittelbare Lage an den Autobahnen A81 und A6 erweist sich als besonders verkehrsgünstig.

Das Planungsgebiet „Mittlere Gasse – Hintere Gasse“ befindet sich im Ortskern des Ortsteils Kochersteinsfeld. Das Rathaus sowie viele wichtige Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, der Bebauungsplan ist vorhanden.

Die Gebäude

- 2 Gebäude
- 5 Wohneinheiten je Gebäude
- Fahrstuhl je Gebäude
- 19 Stellplätze (offen oder überdacht)

Die Planung sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten mit 2 (ca. 68 m²) bis 5 Zimmern (160 m²) vor. Beide Gebäude sind barrierefrei und kinderfreundlich ausgestattet. Ebenso ist in beiden Gebäuden ein Aufzug vorgesehen.

Geplant ist für jede Wohneinheit jeweils eine überdachte Parkmöglichkeit in Form einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes. Die großzügigen Balkone bzw. Terrassen mit Süd/West-Orientierung und Blick auf den Garten mit Spielmöglichkeiten für Kinder sind sehr einladend.



Gernsbach im Murgtal, Kreis Rastatt Innenstadt MITTE

Projektentwicklung mit der STEG

Einwohner	14.500
Bruttogrundfläche	3.470 m²
Nutzfläche	2.670 m²
TG-Stellplätze	36
Baubeginn	2010

Die Innenstadtlage

Der Luftkurort Gernsbach im Murgtal mit über 14.500 Einwohnern ist ein beliebter Wohnort mit einem großen Erholungsangebot und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Der Einzugsbereich erstreckt sich auf das gesamte Murgtal sowie die Berufspendler nach Gaggenau, Rastatt und Karlsruhe. Zentral gelegen, hat der Standort einen urbanen Charakter, aber auch einen Bezug zur historischen Altstadt.

Die S-Bahn-Haltestelle mit Anschluss nach Karlsruhe und Freudenstadt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Rathaus sowie viele wichtige Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

Die Gebäude

- 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Balkon
- bis zu 1.640 m² für Büros und Praxen
- ca. 680 m² Einzelhandelsfläche

Im Erdgeschoss des geplanten Komplexes sind Flächen für den Einzelhandel und ein Café vorgesehen. Der markante Baukörper im Norden bietet Platz für Büros und Dienstleistungen. Eine optimale Lage für Praxen, Kanzleien und Beratungen.

Der öffentlichen Platz und die Bushaltestelle bzw. der S-Bahn-Haltepunkt sorgen für guten Publikumsverkehr. In den oberen Geschossen befinden sich süd-west-orientierte Wohnungen, die alle Vorteile des städtischen Lebens bieten werden.

Der Baubeginn ist für 2010 vorgesehen.



Gefördert mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg

Wohn- und Geschäftshaus im Krone-Areal

Empfingen, Kreis Freudenstadt

Projektentwicklung mit der STEG

Einwohner	4.200
Grundstücksgröße	1.800 m²
Wohnfläche	1.280 m²
Gewerbefläche	321 m²
TG-Stellplätze	21

Die Lage

Ende der 70-er Jahre wurde der Ausbau der Autobahn 81 Stuttgart-Singen mit der Anschlussstelle Empfingen abgeschlossen. In ca. 40 Minuten erreicht man Stuttgart, in ca. 60 Minuten den Erholungsraum Bodensee. Auch Balingen, Albstadt, Hechingen und die Schwäbische Alb sind über die B 463 sehr gut angebunden.

Im Rahmen der Sanierung „Ortskern I“ wurde das Grundstück gegenüber dem Rathaus mit der ehemaligen Gaststätte Krone von der Gemeinde erworben und die vorhandenen Gebäude abgebrochen.

Die freigeräumte Fläche in der Ortsmitte von Empfingen wird teilweise als Parkplatz genutzt.

Die Gebäude

- 320 m² Laden- und Bürofläche
- 15 Wohnungen (45-83 m²)
- barrierefrei mit Aufzug
- 1 Einfamilienhaus (130 m²)
- 21 Tiefgaragenstellplätze

Der Wohnungskäufer erhält eine Förderung in Höhe von 20.000,- € pro Wohneinheit aus dem Landessanierungsprogramm. Beispiel 2-Zimmer-Wohnung OG 65,5 m²:

Kaufpreis	139.650,- €
Förderung	- 20.000,- €
<hr/>	
Endpreis	119.650,- €

Gefördert mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg und der Gemeinde Empfingen.



Städtebauliche Projektentwicklung Wohnen im Unterdorf

**Rottenburg, Stadtteil Kiebingen
Kreis Tübingen**

Projektentwicklung mit der STEG

Einwohner	2.000
Größe des Areals	6.900 m²
Bruttofläche Wohnen	1.380 m²
Bruttofläche Gewerbe und öffentliche Nutzung	1.260 m²

Lage

Der Rottenburger Stadtteil Kiebingen mit rund 2.000 Einwohnern liegt zwischen Tübingen und Rottenburg am Neckar. Der Ort ist gut angebunden und ein beliebter Wohnstandort. Die nah gelegenen Zentren sind mit der Bahn im 30-Minuten-Takt sehr gut zu erreichen. Kindergarten, Grund- und Hauptschule sind vorhanden und alltägliche Besorgungen können vor Ort erledigt werden.

Planbereich

Der Planbereich ist Teil der Ortsmitte von Kiebingen und liegt zentral zwischen Rathaus, Sülchgauhalle, Marienkirche und Schule. Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, auf dessen Grundlage die weitere Wohnbauentwicklung erfolgt.

Das Areal umfasst rund 6.900 m² und liegt im zukünftigen Sanierungsgebiet „Kiebinger Ortsmitte“. Für Abbruch, Neubau und Gestaltung der öffentlichen Flächen sollen städtebauliche Fördermittel eingesetzt werden.

Projekt

Die STEG entwickelt das Projekt im Auftrag der Stadt Rottenburg am Neckar. Vorgesehen sind innovative Wohnformen für Jung und Alt. Geplant ist eine Kombination aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Kubaturen und Bauformen. Im Erdgeschoss um den Unterdorfplatz sind unterschiedliche gewerbliche und öffentliche Nutzungen zur Belebung der Platzsituation angeordnet.

Des Weiteren sind Räumlichkeiten zur flexiblen Nutzung z. B. als Service-Zentrale für soziale Dienste angedacht.



1. Rang „Ideenwettbewerb Wohnen im Unterdorf“
KRISCHPARTNER, Architekten und Stadtplaner, Tübingen

Weitere Projekte

Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen

- Immendingen
Maschinenfabrik
Ehemaliges Betonwerk
- Bad Mergentheim
Firmengelände Bombé Parkett

Aktivierung von Militärbrachen

- Bad Mergentheim
Kaserne Drillberg
- Empfingen
Kaserne Auchtart
- Dürbheim
Energiepark

Betriebsverlagerungen

- Sinzheim
Rauchareal
- Weil der Stadt
Wolldeckenareal



Projektentwicklung mit der STEG

Leistungen

- Stadtentwicklungskonzepte
- Projektentwicklung
- Stadterneuerung
- Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten
- Architektenwettbewerbe
- Investorenwettbewerbe
- Städtebauliche Planung
- Projektsteuerung
- Vertragsmanagement
- Finanzmanagement
- Fördermittelakquisition und Vermarktung

Kunden

- Städte und Gemeinden
- Industrie und Unternehmen
- Handel und Gewerbe
- öffentlich-rechtliche Körperschaften
- private Grundstückseigentümer
- institutionelle Investoren
- private Investoren

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Oliver Matzek
Tel. 0049 (0) 711 21068 137
E-Mail oliver.matzek@steg.de



Unternehmensdaten

- 49 Jahre Stadtentwicklung
- 400 Sanierungsmaßnahmen
- 4.500 ha erschlossenes Bauland
- 200 rechtskräftig abgerechnete Verfahren
- 450 Kunden bundesweit
- 130 Mitarbeiter
- ca. 1 Mrd. Euro Treuhandvermögen
- 3,1 Mio. Euro Stammkapital

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

Olgastr. 54
70182 Stuttgart

Tel. 0049 (0) 711 21068 - 0

Fax 0049 (0) 711 21068 - 112

info@steg.de

www.steg.de