

die STEG Stadtentwicklung GmbH Pressemeldung

Mai 2010

**Potenziale erkennen -
Flächen nachhaltig entwickeln,
das gestaltet sich für viele Kommunen zunehmend schwieriger.**

Ökonomische Rahmenbedingungen bei der Erschließung von Bauland, umwelt- und planungsrechtliche Vorgaben sowie der stetige Rückgang verfügbarer Flächen stellen Städte und Gemeinden vor neue Aufgaben. Die Herausforderungen sind vielfältig und die Kommunen realisieren trotz wachsender Widerstände viele innovative Projekte ziel-, zeit- und kostengerecht.

Schutzprogramme

Am Anfang war es nur ein Verdacht: Sollte am Rande des geplanten Neubaugebiets „Hinter Höfen“ im schwäbischen Weil der Stadt tatsächlich das Graue Langohr beheimatet sein? Genau jene seltene und streng geschützte Fledermausart, die in Baden-Württemberg mit nur noch sechs Brutkolonien vertreten ist? Nach eingehender Untersuchung des Geländes bewahrheitete sich die Vermutung – und das gesamte Erschließungsprojekt stand plötzlich auf der Kippe. Denn die Forderungen der Naturschützer waren konsequent: Die Bagger dürfen erst anrollen, wenn die Langohren in ein Ausweichquartier umgesiedelt sind. Allerdings zeigt sich *Plecotus austriacus* ausgesprochen wählerisch, was Jagdreviere und Wohnorte angeht. Genau genommen brauchen die Tiere eine Allee aus betagten Laub- oder Obstbäumen als Lebensraum, und natürlich führte exakt eine solche Allee quer durch das angedachte Baugebiet. Als Partner der Stadt machte sich die STEG umgehend auf die Suche nach einer tragfähigen Lösung – und wurde fündig: Gemeinsam mit Fachleuten entwickelten die Mitarbeiter ein Fledermaus-Schutzprogramm, dessen zentraler Bestandteil die Verpflanzung von rund einem Dutzend Großbäume war. Als ergänzende Maßnahmen wurden Nistkästen aufgehängt und neue Bäume entlang der Erschließungsstraßen gepflanzt.



Diese weitreichende Lösung, mit der letztlich der Weg zur Realisierung des gesamten Erschließungsvorhabens geebnet werden konnte, steht exemplarisch für das umfassende Leistungsangebot, mit dem die STEG öffentlichen Verwaltungen bei der Umsetzung ökologisch verträglicher und ökonomisch tragfähiger Wohn- und Gewerbeflächen zur Seite steht – einer Aufgabe, die für die Standortsicherung und die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde nach wie vor von grundlegender Bedeutung ist.

Flächenmanagement heute

In der Praxis stellt die Baulandentwicklung für viele kommunalen Verwaltungen häufig eine große Herausforderung dar. Die Gründe sind vielfältig: Zum einen haben sich viele Gemeinden in den vergangenen Jahrzehnten bevorzugt auf einfach zu entwickelnde Flächen konzentriert, mit der Folge, dass heute oftmals nur noch schwierig zu entwickelnde oder vorbelastete Flächen zur Verfügung stehen. Zum anderen reglementiert die Politik die Ausweisung von Siedlungsflächen immer weiter. Kommunen achten hier zurecht immer stärker auf Ökonomie und Ökologie. Dank langjähriger Erfahrung, stringenter Methodik und breit gefächerter Kompetenzen ist die STEG in der Lage, für alle Herausforderungen bei der Baulandentwicklung tragfähige Ansätze gemeinsam mit den Verwaltungen zu erarbeiten. Die Entscheider wollen wissen, was für Unterhaltung, Pflege und Instandsetzung vor Ort aufgewendet werden muss und wie Kosten kalkulierbar bleiben – vor allem vor dem Hintergrund regionaler demografischer Entwicklungen.



Wirtschaftlichkeitsrechner fokos bw®

Das Beratungsmodell der STEG basiert auf Wertschöpfung und Nachhaltigkeit. Innovative Instrumente wie der praxisorientierte **Folgekostenrechner fokos bw®** ermöglichen beispielsweise, die Folgekosten einer Wohnbauentwicklung schon frühzeitig abzuschätzen. Mit Hilfe des Rechners lassen sich Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Wohngebietsentwicklungen durchführen. Das Tool gibt wertvolle Antworten auf die wichtige Frage, wie wirtschaftlich ein Bauvorhaben auf lange Sicht ist. Genannt seien exemplarisch der lokale Vergleich von Standorten und Varianten und das Aufzeigen von Einflussfaktoren auf die Wirtschaftlichkeit sowie Nachfrageveränderungen für Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im Gebiet. Nach sorgfältiger Analyse fällt dann machmal die Entscheidung zu Gunsten einer Nachverdichtung und für kleinere Ergänzungsfächen – anstelle eines klassischen Neubaugebietes am Ortsrand. Prof. Ruther-Mehlis, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen dazu: „Aus Sicht des Siedlungs- und Flächenmanagements ist die frühzeitige Kostenabschätzung ein nicht mehr wegzudenkender Nachhaltigkeitsfaktor für die Kommunen.“

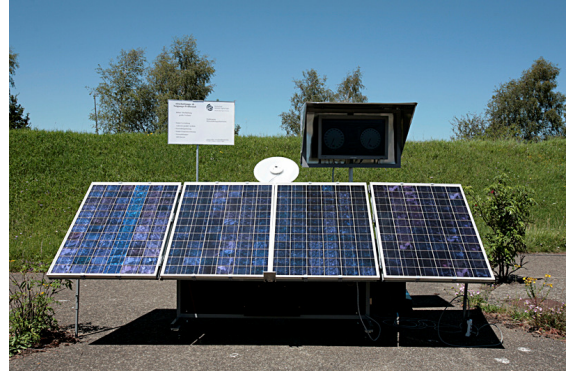
fokos^{bw}

Ökologie und Ökonomie im Gleichklang

Vor dem Hintergrund immer knapper werdenden Baulands gewinnen auch so genannte „Problemflächen“ zunehmend an Bedeutung. Kommunen erhalten durch die umfangreiche Erfahrung und ganzheitliche Betrachtung wertvolle Impulse für die zukünftige Nutzung von vernachlässigten Flächen oder die Konversion von Gewerbebrachen. Lösungsansätze werden auf die lokalen Besonderheiten zugeschnitten. Damit die Interessen von Gemeinden, Investoren und Nutzern gleichermaßen gewahrt werden, müssen wirtschaftlichen Aspekte bei der Entwicklung von Nutzungsszenarien stets miteinbezogen werden. Dazu kommt - bei praktisch jedem Entwicklungsprojekt sehen sich Kommunen heute mit dem Natur- und Artenschutz und damit mit dem Thema ökologische Ausgleichsmaßnahmen konfrontiert. Durch frühzeitige Identifikation von Gefahrenverdachtsflächen und rechtzeitiges Erkennen von schützenswertem Leben tragen unsere Experten dazu bei, die Erschließung von Baugebieten im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften zu realisieren. Ob Großbaumverpflanzung, Anlage einer Fischtreppe oder Bereitstellung von Nisthöhlen wie im Baugebiet Stuttgart-Hohlgrabenacker – die Gemeinden müssen bei der Entwicklung geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompetent und zielstrebig umsetzen.

Innovative Nutzungskonzepte

Mit dem 14 Hektar umfassenden Sondergebiet „Hohrain“ in Dürbheim konnte ein Sondergebiet - ein ehemaliges Nato-Militärgelände - als Energiepark einer nachhaltigen, regenerativen und zukunftsfähigen Nutzung zugeführt werden. Die Projektsteuerung dieser innovativen Aufgabenstellung erfordert von allen Beteiligten höchsten Einsatz unter knappen zeitlichen Vorgaben. Unter Beteiligung einer Investorengesellschaft, Einbindung von Forschungseinrichtungen und mit Angeboten zu Entwicklung für Nutzer und Weiterbildung für Bürger konnte eine zukunftsfähige Nachnutzung generiert werden. Mit vereinten Kräften wird Dürbheim zum Wegbereiter für eine „energieautarke“ Gemeinde und zum Zukunftsstandort in der Region.



„Wegmarken“

Last but not least ist es manchmal auch die Vergangenheit, die der Zukunft eines Baugebiets einen Strich durch die Rechnung zu machen droht. Denn zivilisatorische Spuren aus vergangenen Jahrhunderten können unabsehbare Folgen für den Fortgang eines Bauprojekts haben. Die Entscheidung, wie mit einem archäologischen Fund verfahren werden soll, ist letztlich meist das Resultat eines langwierigen Prozesses, bei dem Archäologen, staatliche Stellen und Gemeinden um einen tragfähigen Kompromiss ringen. Die Römerstraße einer Baugebietsentwicklung in Stuttgart-Zazenhausen ist heute fixer Bestandteil der erlebbaren Geschichte des Wohngebietes und damit zu einer nicht weg zudenkenden kulturellen „Wegmarke“ der Identifikation an diesem Ort geworden.

Baureifmachung und Projektentwicklung

Als neutraler Berater entwickelt die STEG in Kooperation mit ihren Auftraggebern städtebaulich nachhaltige Lösungen: Sie begleitet die Projekte in allen Phasen - von der Brache bis hin zum bebaubaren, marktreifen Grundstück. Das Leistungsspektrum dabei ist umfassend: Es reicht von der Identifizierung bebaubarer Grundstücke über Machbarkeits-, Verträglichkeits- und Wirtschaftlichkeitsanalysen, Richtpreiskalkulationen und der Erstellung von Nutzungskonzepten, bis hin zur Fördermittelberatung, Bebauungsplanerstellung sowie Vermietung und Vermarktung. Der Vorteil für die Auftraggeber: bei der STEG - zu deren Experten Geografen, Architekten, Stadtplaner, Ingenieure sowie Vermarktungsprofis zählen - kommt „alles aus einer Hand“, dies spart Kosten, Wege und Zeit.

Flächen aktivieren

Nachhaltige Flächenhaushaltspolitik ist also der Schlüssel für die Standortsicherung und Zukunftsfähigkeit von Region, Stadt und Gemeinde. Mit einem zielgerichteten Flächen- und Ressourcenmanagement werden die jeweiligen ökonomischen, ökologischen und sozialen Anforderungen sorgfältig ausbalanciert. Ob Innenentwicklung durch Nachverdichtung von baulücken, Neubau- oder Gewerbegebiete in Ortsrandlage, Revitalisierung von Brachen- oder Freiflächen bis hin zur Aktivierung von Konversionsflächen - der Realisierungsfrage bei der Entwicklung geht eine Überprüfung aller entscheidungsrelevanten Kriterien voraus. Die Erkenntnisse bieten Orientierung und Sicherheit bei den einzelnen Schritten der Umsetzung und bilden damit die Basis für eine gemeinsam abgestimmte, kosteneffiziente und bedarfsorientierte Baulandkonzeption.

Textbox 1

FLÄCHEN NACHHALTIG ENTWICKELN mit der STEG

Ihre Ziele

Städtebauliche Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten
Entwicklung von Nutzungskonzepten
Flächenmanagement
Flächenpotenzialanalysen
Revitalisierung von Brachen
Betriebsverlagerungen
Reaktivierung von Freiflächen
Nachverdichtung

Unsere Leistungen

Beratung bei Strategie und Verfahren
Standortanalyse
Artenschutz und ökologischer Ausgleich
Städtebauliche Konzepte
Bodenordnung und Umlegung
Grunderwerb
Erschließung
Standortvermarktung

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastr. 54
70182 Stuttgart

Pressekontakt
Karen S. Krönert
0711 21068177
karen.kroenert@steg.de