

## die STEG Stadtentwicklung GmbH Pressemeldung

April 2010

### Wertschöpfung aus dem Bestand

**Mit aktuellen Planungsdaten und Machbarkeitsanalysen sichern Städte und Gemeinden – trotz knapper Kasse – ihre Zukunftsfähigkeit bei Stadtentwicklungen. Auch wenn die Realisierung der Projekte erst später erfolgt.**

STUTTGART. Für das Jahr 2010 prognostiziert der Deutsche Städtetag ein Defizit in den kommunalen Haushalten von 12 Milliarden Euro. Auch in den Folgejahren bis 2013 dürften zweistellige Milliardenbeträge fehlen. Folge: Die im Grundgesetz verankerte kommunale Selbstverwaltung ist vielerorts in Gefahr, hinzu kommen zum Teil drastische Sparmaßnahmen (Schließung von Schulen und Hallenbädern, erhöhte Gewerbesteuern), die Bürger und Unternehmen belasten und die Zukunftsfähigkeit von Kommunen gefährden. Zu recht mahnt deshalb die Präsidentin des Deutschen Städtetags, die Frankfurter Oberbürgermeisterin Petra Roth: „Unser Land braucht handlungsfähige Städte. Gerade in der Krise darf das Vertrauen der Menschen in die zahlreichen kommunalen Leistungen nicht erschüttert werden.“

Vor diesem Hintergrund sind Stadtentwicklungsprojekte unter neuen Aspekten zu bewerten: Sollen geplante Vorhaben zugunsten einer Bestandssicherung von kommunaler Infrastruktur gestoppt werden? Ist es politisch vertretbar, neue Planungen in Auftrag zu geben, die – Stand heute – nicht finanzierbar sind? Macht es Sinn, lokale Bürgerbeteiligungen zu initiieren und damit Erwartungen auf Veränderungen zu wecken, die in absehbarer Zeit nicht erfüllt werden können? Fragen wie diese werden bei der STEG Stadtentwicklung GmbH laufend erörtert – in diesen Tagen mehr denn je. Bei dem neutralen und unabhängigen Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen für Städte und Gemeinden, Unternehmen und öffentliche und private Institutionen arbeiten rund 120 Mitarbeiter – darunter Architekten, Stadt- und Raumplaner, Soziologen, Ingenieure, Verwaltungswirte, Geographen und Ökonomen. Ihre Erfahrung schöpft die STEG mit Hauptsitz in Stuttgart aus fast 50 Jahren Tätigkeit und über 900 erfolgreich realisierten Projekten im ganzen Bundesgebiet.

Die aktuelle Empfehlung der STEG an alle kommunalen Entscheidungsträger und Gremien lautet deshalb: Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten dürfen Projektentwicklungen nicht gestoppt werden. Auch wenn eine Realisierung vielleicht nicht sofort erfolgt, so schafft die genaue Analyse der städtebaulichen Situation und der möglichen Perspektiven eine Planungsgrundlage für die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der Stadt. „Nur wer frühzeitig weiß, welche Ressourcen wie genutzt werden können, bleibt handlungsfähig und kann daraufhin seine kommunalen Finanzen und Pläne abstimmen“, betont STEG-Geschäftsführer Michael Blum. Ein weiteres wichtiges Argument für Kommunen, sich mit kleinen oder großen Stadtentwicklungsprojekten auseinanderzusetzen, lautet: Wertschöpfung aus Potenzialen erzielen. Michael Blum: „Wir sehen den ganzen Prozess



der Stadtentwicklung als eine Wertschöpfungskette innerhalb der Kommune.“ Darin eingebunden sind die Felder Gesellschaft und Soziales, Ökonomie, Ökologie, Funktion und Infrastruktur sowie Ästhetik und Stadt.

### **Die Krise rückt ein zentrales Thema der nächsten Jahre jetzt in den Mittelpunkt: Stadtrückbau**

Schon länger liegen demographische Studien vor, die vielen Regionen eine schrumpfende Bevölkerung bis 2020 nachweisen. Hinzu kommt die Überalterung der gesamten Gesellschaft sowie in vielen Kommunen der Strukturwandel vom Produktions- zum Dienstleistungsstandort.

Für Stadtplaner steht fest: Viele Städte benötigen in Zukunft weniger, dafür aber werthaltigere Flächen. Das hat zur Folge, dass ein sogenannter Rückbau oder Stadtumbau erfolgen muss – möglichst unter Beteiligung aller Interessengruppen. Mit Dr. Frank Friesecke verfügt die STEG in diesem Gebiet über einen ausgewiesenen Experten – hat der Vermessungsingenieur doch seine Promotion zum Thema „Stadtumbau im Konsens“ verfasst. Obwohl es seiner Meinung nach über den städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB und die Stadtumbauverträge gemäß § 171c BauGB eine solide Rechtsgrundlage für Kommunen gibt, scheuen sich noch viele Stadtherren das Thema auf die Tagesordnung zu setzen – zu sehr gilt eben Wachstum als Maßstab einer erfolgreichen Lokalpolitik. Dr. Frank Friesecke rät Entscheidungsträgern zu einem Umdenken: „Durch einen mehrheitlich getragenen Rückbau können Ressourcen – etwas im Energieverbrauch oder Straßenbau – eingespart werden. Zudem entstehen oft neue, innovative Lösungen für



generationsübergreifendes Wohnen und Arbeiten.“ Angesichts der angespannten Kassenlage der Kommunen steht für den Experten fest: Warum Entscheidungen hinauszögern, die ohnehin in ein paar Jahren anstehen? Städte und Gemeinden, so Dr. Friesecke, sollten jetzt proaktiv ihre städtebauliche Zukunft planen. Der Experte ist überzeugt davon: Gelungene Stadtrückbau-Lösungen schaffen auf regionaler Ebene eine Alleinstellung und einen Wettbewerbsvorteil im Werben um Neubürger und Gewerbeansiedlungen.

### **Mit STADTprofil erhalten Kommunen objektive Entscheidungsgrundlagen zum Stadtumbau**

Ein erster Schritt dahin könnte die Einsetzung von STADTprofil sein. Dieses Excel-basierte Analyseinstrument erhebt und vergleicht objektive Daten aller für die Stadtentwicklung erforderlichen Bereiche. Der dem Benchmarking entlehnte Ansatz unterstützt Kommunen bei der Konzeption und liefert alle Mehrwerte gut visualisiert auf einen Blick. Positiver Nebenaspekt: Daten über STADTprofil lassen sich für die Akquisition von Fördermitteln verwenden, weil sie auf einer fundierten, messbaren Grundlage erhoben werden. Vor allem aber erhalten Kommunen Argumente für ihre Zielfindung, eine Stärken-Schwächen-Analyse, Prognosen durch Szenariendarstellung und die Visualisierung von Wechselwirkungen. STADTprofil erfüllt damit die STEG-Leitlinien nach Evaluation und nachhaltiger Beratung. So gelten zum Beispiel folgende

Bewertungsindikatoren als Standards in der Betrachtung: Ökonomie, Ökologie, Gesellschaft & Soziales, Ästhetik & Stadt und Funktion & Infrastruktur. Kunden, die STADTprofil bereits nutzen, zeigen sich erfreut darüber, dass sie als Kommune nur rund 20 Prozent der erforderlichen Daten liefern müssen – die anderen 80 Prozent werden über eine Eigenerhebung bzw. über das jeweilige Statistische Landesamt in das System eingepflegt.

### **Energieeffizienz für ein besseres Stadtklima**

In der Vergangenheit wurde Stadtentwicklung primär unter dem Aspekt des Wachstums oder einer verbesserten Infrastruktur und Architektur begriffen. Jetzt aber rücken die Themen Ökonomie und Ökologie immer stärker in den Fokus, insbesondere die Energieeffizienz. Bei der STEG beschäftigen sich die Spezialisten deshalb genauso umfangreich mit der Reduzierung des Energiebedarfs, einer ökonomischen Stromversorgung sowie lokalen Mobilitätskonzepten.

Nachhaltige Energiekonzepte sollen in jedes Stadtentwicklungsvorhaben, gleich welcher Größe, in Form einer integrierten Beratung einfließen. Im späteren „Regelbetrieb“ der Gebäude oder aber bei bestehenden Kommunalimmobilien leistet die STEG Unterstützung in Form eines Energiemanagements. Ziel ist immer, den Energieverbrauch zu senken, Verbrauchsdaten kontinuierlich auszuwerten und für eine Optimierung der Betriebstechnik kommunaler Gebäude zu sorgen. Was Michael Blum wichtig ist: „Ein Energiemanagement zur Erfassung des Verbrauchs öffentlicher Gebäude ist eine geringinvestive Maßnahme.“



### **Langjähriges Know-how hilft kleinen und großen Kommunen sowie privaten Eigentümern**

Kunden der STEG schätzen vor allem die ganzheitliche Betrachtungsweise des Dienstleisters und Lösungsansätze, die aus einer Hand kommen. In enger Zusammenarbeit mit den Auftraggebern – darunter auch private Grundstückseigentümer – tritt die STEG als neutraler Berater auf, der den städtebaulichen Prozess vom Anfang bis zum Ende begleitet. In der Praxis heißt dies: Vor Umsetzung starten umfangreiche Machbarkeits-, Wirtschaftlichkeits- und Verträglichkeitsanalysen am Ort sowie auf Wunsch auch moderierte Diskussionen und Workshops mit allen Beteiligten. Es folgen konkrete Nutzungskonzepte/alternativen und Richtpreiskalkulationen, anschließend werden Bebauungspläne erstellt. Auf Wunsch hilft das Unternehmen auch bei Vermietung und Vermarktung der Areale. Eine immer größere Bedeutung erlangen im Beratungsalltag die Fördermittelbeschaffung und Finanzierungslösungen. Gerade wenn Haushaltsmittel begrenzt sind können Subventionen der Länder, des Bundes oder der EU eine wertvolle Stütze bei der Umsetzung der Projekte sein. Hinzu kommt: Viele kleine und mittlere Kommunen tun sich im Förderdschungel häufig schwer. Durch die jahrelange Zusammenarbeit mit staatlichen Kreditgebern und Institutionen in diesem Bereich kennt die STEG alle Fördertöpfe und weiß, wo es erfolversprechend ist, Anträge zu stellen.

### **Wo kommunale Entscheider mit den Stadtentwicklungs-Experten ins Gespräch kommen**

Neben persönlichen Beratungsterminen initiiert die STEG auch Dialoge zur Zukunftsfähigkeit von Kommunen und stellt sich der interessierten Fachöffentlichkeit. So ist das Unternehmen erneut Aussteller auf der Fachmesse für kommunale Lösungen, Dienstleistungen und Beschaffung „Zukunft Kommune“ vom 18. bis 19. Mai 2010 in Stuttgart. Bereits zum 7. Mal findet die Leitmesse im süddeutschen Raum statt, ergänzt wird sie durch die international ausgerichtete Fachmesse für Stadtplanung und Raumgestaltung „public10“. Kommunale Entscheider können sich am STEG-Stand aus erster Hand über die ganzheitlichen Beratungsleistungen informieren und mit Vertretern aller STEGFachbereiche in den Dialog treten. Am 7. Juli 2010 findet dann der „STEG Fachtag“ statt. Einmal im Jahr lädt das Unternehmen Entscheider aus Politik und Kommunen sowie Kunden zum Erfahrungsaustausch und zur Informationsbeschaffung über Trends in der Stadtentwicklung ein. In diesem Jahr findet die Veranstaltung in der Rhein-Neckar-Arena in Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis) statt – dem Heimspielort des Fußballbundesligisten „TSG 1899 Hoffenheim“. Als Gastredner wird Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Paul Kirchhof referieren. Der Direktor des Instituts für Finanz- und Steuerrecht an der Universität Heidelberg und ehemaliger Bundesverfassungsrichter gilt als international anerkannter Steuerexperte. 2005 war er im Kompetenzteam von Angela Merkel bei der Bundestagswahl – und vorgesehen für den Posten des Bundesfinanzministers.

Die Steg/fb.  
April 2010

### **Über die STEG:**

Als städtebaulicher Dienstleister unterstützt „die STEG – Stadtentwicklung GmbH“ öffentliche und private Grundstückseigentümer bei der Umsetzung nachhaltiger Stadtentwicklungsprojekte. Das 1961 gegründete Unternehmen zählt bundesweit zu den führenden Sanierungs- und Maßnahmeträgern, insbesondere bei kommunalen Stadtentwicklungen. Die STEG beschäftigt rund 120 Mitarbeiter an den Standorten Stuttgart (Hauptgeschäftsstelle) Dresden (Niederlassung) sowie in Glauchau, Görlitz, Heilbronn und Rottweil (Geschäftsstellen). Weit über 900 Großprojekte hat das Unternehmen im Bundesgebiet realisiert und dabei rund 4500 Hektar Bauland erschlossen. Als neutraler und unabhängiger Entwicklungspartner bietet die STEG ihren Kunden zahlreiche Beratungs- und Planungsleistungen, Analyseinstrumente und Vermarktungskonzepte – alles aus einer Hand. Zu den Leistungen der STEG gehören Stadtentwicklungskonzepte, Projektsteuerung, Projektentwicklung, Finanzierungsmanagement, Städtebauliche Planungen, Stadtumbau, Städtebauliche Erneuerung, Baulandentwicklung, Konversion und Revitalisierung von Brachen sowie Stadt- und Standortmarketing. Gesellschafter der STEG sind die Landesbausparkasse (LBS) Baden-Württemberg und das Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH. Das Unternehmen ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001. [www.steg.de](http://www.steg.de)

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Ansprechpartnerin für die Presse ist Karen S. Krönert  
Email [karen.kroenert@steg.de](mailto:karen.kroenert@steg.de), Telefon 0711 / 21068 - 177