

Pressemitteilung

Projektentwicklung mit der STEG

Oktober 2008

Globale Herausforderungen – lokale Lösungen

Europas Städte erleben eine Renaissance – und stellen viele Stadtverwaltungen vor enorme Herausforderungen. Dies zeigte sich nicht zuletzt beim ersten informellen Treffen aller 27 für Stadtentwicklung zuständigen Minister der EU-Mitgliedstaaten im vergangenen Jahr in Leipzig. Dort bemühten sich die Politiker, Lösungen für eu-ropaweit auftretende Probleme - wie z.B. den demografischen Wandel, Migration und vor allem Jugend-arbeitslosigkeit – durch integrierte Konzepte besser in den Griff zu bekommen. Mit der "Leipzig Charta" einigten sie sich auf gemeinsame Grundsätze und Strategien für die Stadtentwicklungspolitik. Leitbild dabei ist eine Stadt, in der sich Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder stärker als bisher vermischen. Vorbild ist das in Deutschland bereits erfolgreich erprobte Instrument der integrierten Stadtentwicklung, das nun europaweit stärker etabliert werden soll. Denn die Bemühungen der Bundesrepublik, Städtebau- und Wohnungspolitik nach dem Nachhaltigkeitsprinzip neu auszurichten, trugen Früchte: Innovative Programme wie "Stadtumbau Ost" und "Stadtumbau West" oder "Soziale Stadt" haben entscheidend dazu beigetragen, dass heute für viele das Wohnen in den Städten in Deutschland wieder attraktiv ist. Entscheidend dazu beigetragen haben auch auf städtebauliche Herausforderungen spezialisierte Unternehmen, die die kommunalen Entscheidungsträger bei der Umsetzung des Ziels unterstützen, ihre Stadt oder ihren Ort lebenswerter zu gestalten. Eines davon ist die STEG Stadtentwicklung GmbH.

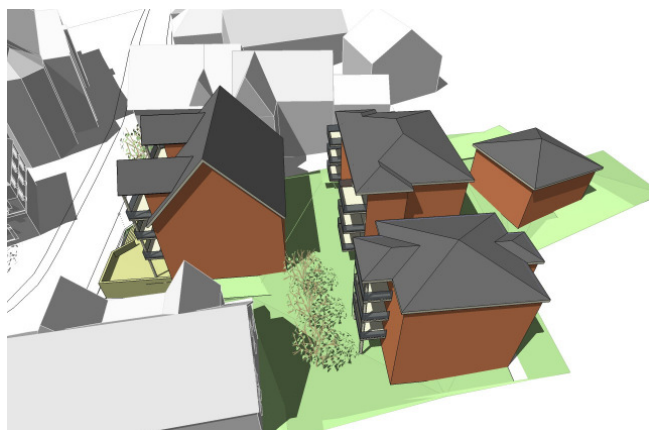


Die STEG – Ihr Partner für städtebauliche Lösungen

Die STEG ist ein „besonderes“ Unternehmen. Nicht nur, weil sie bereits seit den 1960er Jahren am Markt ist und damit auf ein entsprechendes Know How zurückgreifen kann: Gesammelt in vier Jahrzehnten, in denen die STEG-Experten - inzwischen 150 - bundesweit über 400 Kommunen umfassend beraten und begleitet haben. Das „Besondere“ an der STEG ist auch, dass sich das Unternehmen als Dienstleister für Kommunen sowie auch für private Grundstückseigentümer versteht. 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. Und noch etwas Besonderes: die STEG arbeitet erfolgsorientiert und für Pauschalhonorare – womit für die Kommunen ein überschaubarer Kostenrahmen gegeben ist.

Die STEG – Ihr leistungsstarker Partner bei der Projektentwicklung

Erfolgreiche Projektentwicklung – die gelungene Kombination der Faktoren Standort, Kapital und Projektidee - ist eine komplexe Aufgabe. Denn für das Gelingen eines Projektes ist entscheidend, die vielfältigen Risiken, nicht zuletzt das Kostenrisiko, im Griff zu behalten.



Mit viel Erfahrung in der Beratung bietet die STEG als unabhängiger und neutraler Dienstleister Kommunen -aber auch Investoren- die gesamte Palette der hiermit verbundenen umfassenden Leistungen an. Hierzu zählen Markt-, Standort- und Grundstücksanalysen, Planungskonzept und Programmstellung, Wirtschaftlichkeitsanalyse und Projektkalkulation, Finanzierungs- und Fördermittelkonzept, Vermietung und Vermarktung sowie Vertragsmanagement und Öffentlichkeitsarbeit. Wie viel Dienstleistung

bei der STEG in Auftrag gegeben wird – von der Machbarkeitsanalyse bis zur kompletten Projektentwicklung - liegt ganz im Ermessen des Auftraggebers.

Die STEG – Ihr Partner bei der Identifizierung bebaubarer Grundstücke

Die STEG bietet Kommunen, die Standorte für ein bestimmtes Projekt suchen – beispielsweise für den Neubau eines Einkaufszentrums oder eines Wohnparks- Unterstützung bei der Identifizierung geeigneter Grundstücke an. Sie schöpft dabei aus dem Fundus ihrer reichen Erfahrung aus fast 50 Jahren erfolgreicher Tätigkeit als städtebaulicher Sanierungsträger und der Entwicklung von Wohn-, Gewerbe-, und Spezialimmobilien, Brachen und Konversionsflächen, Innenstadtquartieren und Einzelgrundstücken.

Die STEG – Ihr Partner bei Machbarkeitsanalysen

Um zu prüfen, ob die Realisierung eines Projekts an einem bestimmten Standort sinnvoll ist, bietet die STEG ihren Partnern Machbarkeitsanalysen an. Sie prüft die Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit des geplanten Objekts mittels verschiedener Einzelanalysen, die mit Blick auf



die Interessen der vielen Beteiligten durchgeführt werden: Kommune, Öffentlichkeit, Kapitalgeber, Investoren oder auch einem künftigen Nutzer. Dazu zählen die Analysen von Markt- und Standort, von möglichen Nutzungen, die Prüfung der Wettbewerbssituation, sowie Risiko- und Kostenanalysen. Für jede dieser Untersuchungen sind fundierte Kenntnisse erforderlich. Bei Nutzungsanalysen prüft die STEG z.B. die voraussichtlichen Anforderungen der künftigen Nutzer, wie Anforderungen an Größe und Beschaffenheit der Flächen, an mögliche Raumkonzepte, an Stellplätze, an Bauqualität und -ausführung, an Dienstlei-

stungen und an technische Ausführungen. Um dem Anspruch der Nachhaltigkeit zu genügen, fließen dabei nicht nur der aktuelle Bedarf, sondern auch künftige Bedarfsveränderungen in die Analyse ein. Diese Untersuchungen sollen mit hinreichender Sicherheit belegen, dass sich das Objekt unter den gegebenen Rahmenbedingungen

und in einem definierten Zeitrahmen realisieren lässt. Wie alle anderen Dienstleistungen im Rahmen der Projektentwicklung setzt die STEG auch in diesem Bereich auf bewährte „in-house“-Lösungen: Mit Machbarkeitsanalysen sind ausschließlich STEG-Experten betraut!

Die STEG – Ihr Partner bei Vermarktung

Bereits während der Konzeptionsphase kann es sehr nützlich sein, mit der Projektvermarktung zu beginnen, denn viele Bauherren sind eher bereit ein Vorhaben zu realisieren, wenn sich das Kostenrisiko durch bestehende Miet- oder Kaufoptionen im Rahmen hält. Zudem wird es einfacher, Banken zur Finanzierung der Projekte unter akzeptablen Konditionen zu gewinnen. Auf Wunsch übernimmt die STEG auch diese Aufgabe: der Investor kauft das Projekt in der Entstehungsphase oder er übernimmt das fertige und vermietete Objekt.

Die STEG – Ihr Partner bei der Fördermittelberatung

In Zeiten knapper Haushaltskassen ist für Kommunen die Umsetzung städtebaulicher Ziele kaum möglich, ohne öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Die Frage, welche Fördermittel für ein Projekt beantragt werden können oder ob ein Projekt in den Rahmen eines bestimmten Förderprogramms des Landes, Bundes oder der EU passt, ist oftmals nicht einfach zu klären. Um sich im „Fördermittelschunzel“ zurecht zu finden, sind entsprechende Expertise und nicht zuletzt auch Kenntnisse über Kompetenzen und Zuständigkeiten bei den Verwaltungen und entsprechende Kontakte gefragt. Hier ist die STEG aufgrund ihrer jahrzehntelangen Erfahrung ein idealer Partner für Kommunen.

Experten-Interview

Interview von Wirtschaftsjournalistin Birgit Wüst, h3w wirtschaftsjournalisten mit Dipl.-Ing. Oliver Matzek, Experte für Projektentwicklung bei der STEG Stadtentwicklung GmbH

BW: Herr Matzek – die Leipzig Charta verpflichtet die europäischen Städte und Kommunen zur nachhaltigen Entwicklungspolitik. Stichworte dabei sind demographischer Wandel, Vermeidung weiterer Zersiedelung des Landes, Verdichtung und Nachnutzung. Die Aufgaben, die sich den Betroffenen stellen, Politikern, Stadtverwaltungen, Planer, Architekten, Investoren - um nur wenige zu nennen – sind komplex. Meine Frage an Sie: Welche Aufgaben hat die STEG in diesem Zusammenhang?



Matzek: Die STEG berät Städte und Gemeinden bei der Umsetzung der Vorgaben der Leipzig Charta. Nachhaltige Stadtentwicklung ist Wertschöpfung aus vorhandenen Potenzialen. Die großen Städte sind hier in vieler Hinsicht etwas im Vorteil: Zum einen verfügen sie über größere personelle und finanzielle Ressourcen. Zum anderen ist es für Großstädte sehr viel einfacher als für kleinere Kommunen, Nachnutzer für im Globalisierungswahnsinn verlassene innerstädtische Produktionsstätten zu finden. In Stuttgart finden Sie schnell einen Interessenten, der ein verwaistes Areal neu bebauen möchte. In manchen Städten, vor allem, wenn sie weiter von den Hauptverkehrsadern entfernt liegen, stellt sich die Situation deutlich schwieriger dar. Insbesondere dann, wenn die Investoren – nicht zuletzt mit Blick auf ihre Renditeerwartung - keinen augenfälligen Grund dafür sehen, sich dort zu engagieren. Hier können wir helfen.

BW: Nun sind auf dem Gebiet der Stadtentwicklung inzwischen viele Unternehmen tätig – worin unterscheidet sich die STEG von der Konkurrenz? Gibt es Alleinstellungsmerkmale?

Matzek: Ja, es gibt vor allem zwei Punkte, in denen sich die STEG deutlich vom Feld der Mitbewerber abhebt. Zum einen sind wir neutral – wir sehen uns als Berater von öffentlichen und privaten Grundstückseigentümern bei der Entwicklung von nachhaltigen Projekten. Zum anderen kann die STEG mit ihren gut ausgebildeten Mitarbeitern das gesamte Leistungsspektrum abdecken, von der Standortanalyse über die Visualisierung des Planungskonzepts und der Fördermittelberatung bis zur Vermietung/Vermarktung. Das ist für den Auftraggeber deshalb wertvoll, weil es eine zielorientierte Bearbeitung mit wenig Abstimmungsaufwand ermöglicht und damit den Beteiligten sehr viel Zeit und Geld erspart.

BW: Viele Aspekte auf einmal – lassen Sie mich zu den Dienstleistungen, die Sie eben genannt haben, ein wenig nachfragen. Vielleicht beginnen wir mit der zuletzt Genannten: Was bedeutet bei der STEG Vermietung/Vermarktung?

Matzek: Um Missverständnisse zu vermeiden – wir treten hier natürlich nicht in Konkurrenz zu Maklerhäusern. Allerdings ist es viel einfacher, einen Bauherren von der Rentabilität eines Projekts zu überzeugen, wenn es vor Baubeginn bereits Kauf- oder Mietinteressenten für das Objekt nach Fertigstellung gibt. Das heißt konkret: Im Fall des Krone-Areals in Empfinden waren nicht zuletzt Optionsverträge ausschlaggebend für die Zusage des Bauträgers, das Grundstück zu kaufen und das Projekt zu realisieren. Wir fanden Einzelhändler und Büromieter, die sich bereit erklärten, nach Fertigstellung des Neubaus Einheiten von 90, 100 und 150 Quadratmeter zu mieten und zu erwerben. Genauso wie diese Optionsverträge ist auch eine finanzielle Förderung, die man für Projekte beantragen kann, ein sehr wirksames Vermarktungsargument.

BW: Damit kommen wir zum nächsten Stichwort: Sie bieten Fördermittelberatung an – wird diese Dienstleistung nachgefragt?

Matzek: Oja – sehr sogar! Sehen Sie, es gibt jede Menge Fördermöglichkeiten– allerdings sehen die meisten, die nicht täglich mit ihnen zu tun haben, darin vor allem eins: einen schwer zu durchdringenden Dschungel. Wir von der STEG dagegen wissen, welche Mittel eine Gemeinde, aus Länder-, Bundes- oder auch EU-Fördermitteltöpfen abrufen könnte, die einen innerstädtischen „Schandfleck“ beseitigen möchte – beispielsweise ein vor sich hin rottendes, ehemaliges Industrieareal in feinsten Innenstadtlage. Beispielsweise werden bzw. wurden für die Umnutzung ehemaliger Kasernenareale in Bad Mergentheim, Oppenau und Empfingen erfolgreich Fördermittel eingesetzt. Der Rückbau ist hierbei immer ein großes Thema, denn oft steht vor allem der teure Abbruch der bestehenden Anlagen einer weiteren Bebauung im Wege.

Und – nebenbei bemerkt – oft ist ja nicht nur die Kenntnis über eine Förderfähigkeit eines Projekts von Bedeutung, sondern auch, die richtigen Ansprechpartner zu kennen.

BW: Eingangs hatten Sie betont, die STEG sei ein neutraler Dienstleister. Was genau bedeutet das?

Matzek: Als städtebaulicher Dienstleister für öffentliche und private Grundstückseigentümer ist es unser primäres Ziel nachhaltige Stadterneuerungsprojekte zu initiieren. Das renditeorientierte Bauen steht an zweiter Stelle. „Neutral“ bedeutet, dass die STEG nicht selbst als Bauherr auftritt. Gleichwohl kann die STEG auf Wunsch die Abwicklung durch einen treuhänderischen Zwischenerwerb des Grundstücks unterstützen, wenn dadurch Vorteile für die Beteiligten entstehen. Wir bereiten die Investitionsentscheidung vor und klären dazu die wesentlichen Fragen – und zwar in Einzelschritten, eben genau so lange, wie der Auftraggeber dies wünscht. Spätestens wenn der Bauträger/Investor mit dem Bau beginnt, sind wir draußen. „Neutral“ bedeutet auch, dass wir uns jeder neuen Aufgabe mit dem Blick „von außen“ neu nähern - aufgrund unserer großen Expertenteams sind wir dazu in der Lage. Mit vorgefertigten Standardlösungen, die aus der Schublade gezogen und von Projekt zu Projekt nur leicht abgeändert werden, arbeitet die STEG nicht.

BW: Wie nähert sich die STEG diesen Aufgaben? Was genau tun Ihre Experten?

Matzek: Wir klären jedes Mal von neuem: Wie ist der Bedarf vor Ort? Welche langfristigen Entwicklungsziele hat die Stadt oder die Gemeinde? Weiter setzen wir unsere Experten daran, herauszufinden, welche Nutzungsarten sich am besten eignen würden und was man überhaupt mit dem Areal oder dem Gebäude machen kann. Daran schließt sich die Klärung der Fragen an: Wer kommt als Käufer oder Mieter in Betracht? Mit welchen Kosten muss der Investor rechnen? Und nicht zuletzt: Mit welchen Fördermitteln lassen sich die Kosten reduzieren? Dass die Beantwortung all dieser Fragen bei der STEG in einem Haus möglich ist – also eine Alles-aus-einer-Hand-Lösung – ist sicher ein unschätzbare Vorteil.

BW: Könnten Sie zu dem Aspekt der „Neutralität“ der STEG vielleicht noch etwas konkreter werden?

Matzek: Oft ergeben sich sehr komplexe Situationen – beispielsweise wenn Kommunen im Rahmen einer städtebaulich notwendigen Arrondierung ein bestimmtes Areal kaufen möchten. Wenn die STEG als neutraler Partner die Verhandlungen übernimmt, kann das von Vorteil sein. Wir gehen zu den Leuten ins Haus, um mit Ihnen beispielsweise über die im Rahmen einer Stadtsanierung geplanten Verfahren oder Grundstücksverkäufe zu sprechen. Das ist in entspannter Atmosphäre z.B. für den Eigner einer innerstädtischen Industriebranche einfacher, der diese aber nicht umnutzen möchte oder, was auch vorkommt, finanziell dazu nicht in der Lage ist. In einem solchen Gespräch können sich auch ganz neue und innovative Aspekte für alle Beteiligten ergeben.

BW: Wie werden die Projektentwicklungsleistungen vergütet?

Matzek: Für die Leistungen im Bereich Projektentwicklung werden individuelle Leistungsbilder und Vergütungsmodelle erstellt. Für die Grunddienstleistungen wie etwa Standortanalysen und Planungskonzepte wird ein Pauschalhonorar vereinbart. Im wesentlichen erfolgt die Honorierung der STEG erfolgsorientiert, das heißt bei Erreichen des Projektzieles.

BW: Eine letzte Frage: Sind Sie persönlich mit Ihrer Arbeit zufrieden?

Matzek: Sehr! Und wissen Sie – wenn ich durch eine Stadt fahre und sehe, das aus dem halbverfallenen Fabrikgelände nicht zuletzt mit unserer Hilfe ein attraktives Quartier wurde, erfüllt mich schon ein gewisser Stolz...

BW: Herr Matzek, ich danke für das Gespräch.

Autorin
Birgitt Wüst, h3w wirtschaftsjournalisten

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

**die STEG
Stadtentwicklung GmbH**
Olgastr. 54
70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 21068-0
Fax 0711 / 21068-112
www.steg.de