



die **STEG**



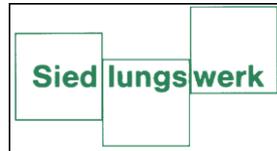
Zukunftsfähige Ortsentwicklung Dischingen

Agenda

- **Vorstellung der STEG**
- **Programme zur Städtebauförderung**
- **Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme**
- **Vorgehensweise der STEG bei der Antragstellung / Grobanalyse**
- **Förderkonditionen der StBauFR**
- **Gebietskulisse, mögliche Maßnahmen**
- **Beispielfotos von Modernisierungen, Straßenraum- und Platzgestaltungen**
- **Vergleich ELR-----Programm der Städtebaulichen Erneuerung**

Vorstellung der STEG

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH



56
Jahre Stadtentwicklung

6 Standorte

100
Mitarbeiter

450
Kunden

430
Sanierungsmaßnahmen

ca. 300
abgerechnete Verfahren

4.500
ha erschlossenes Bauland

1
Mrd. € Treuhandvermögen

Qualitätsmanagement DIN EN ISO
9001:2008

1 Unternehmensvorstellung

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Die STEG hat in den letzten zwei Jahrzehnten allein in Baden-Württemberg in rund 200 Städten und Gemeinden über 300 Sanierungsmaßnahmen betreut.

die **STEG**



Soziologen

Bauingenieure

Verwaltungswirte

Stadtplaner

Geographen

Informatiker

Landschaftsplaner

Bauzeichner

Ökonomen

Architekten

Betriebswirte

Raumplaner

Vermesser

Wirtschaftsingenieure

Zukunftsfähige Stadtentwicklung

Unsere Leistungen

-  Städtebauliche Erneuerung
-  Innenentwicklung
-  Stadtumbau
-  Städtebauliche Planung
-  Projektsteuerung
-  Standort- und Stadtmarketing
-  Finanzmanagement
-  Fördermittelakquisition
-  Projektentwicklung
-  Dr. Koch (Fachgutachten)
- 



Programme der Städtebauförderung



Programme der Städtebauförderung

in Baden-Württemberg Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

- **Landessanierungsprogramm (LSP)**
- **Bund-Länder-Programm Kleinere Städte und Gemeinden (LRP)**
- **Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW)**
- **Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP)**
- **Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)**
- **Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP)**

2 Sanierung

Ziel einer Sanierungsmaßnahme

- Revitalisierung der Innenstädte und Ortszentren
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Steigerung der Energieeffizienz und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur
Straßen- und Grünflächen, Versorgung

Kennzeichen einer Sanierung

- Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente der Sanierung

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz



Förderschwerpunkte der Programme der städtebaulichen Erneuerung

Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung
und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien

Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und
der Integration – Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes
sowie des Wohnungsumfeldes

Stärkung bestehender Zentren,
Profilierung der kommunalen Individualität,
Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz

Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den
demographischen Wandel,
Barrierefreiheit im öffentlichen und privaten Raum,
Anpassung der entsprechend notwendigen Infrastruktur



Förderschwerpunkte der Programme der städtebaulichen Erneuerung

Neustrukturierung und Um/- Nachnutzung baulich vorgentzter
Brachflächen

ganzheitliche ökologische Erneuerung,
Energieeffizienz im Altbaubestand,
Reduzierung von Lärm- und Abgasen,
Aktivierung der Naturkreisläufe,
Schaffung und Erhalt von Grün- und Freiräumen



Ablauf einer Städtebauförderungsmaßnahme

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

- Phase 1 **Grobanalyse - Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebaulichen Erneuerung**

→ **31. Oktober 2018**

- Phase 2 **Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)**
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss des Gemeinderats (§ 142 BauGB)
- Phase 3 **Sanierungsdurchführung (8 -10 Jahre)**
- Phase 4 **Abrechnung der Sanierungsmaßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung**



Phase 1 – Grobanalyse und Antragstellung in das LSP

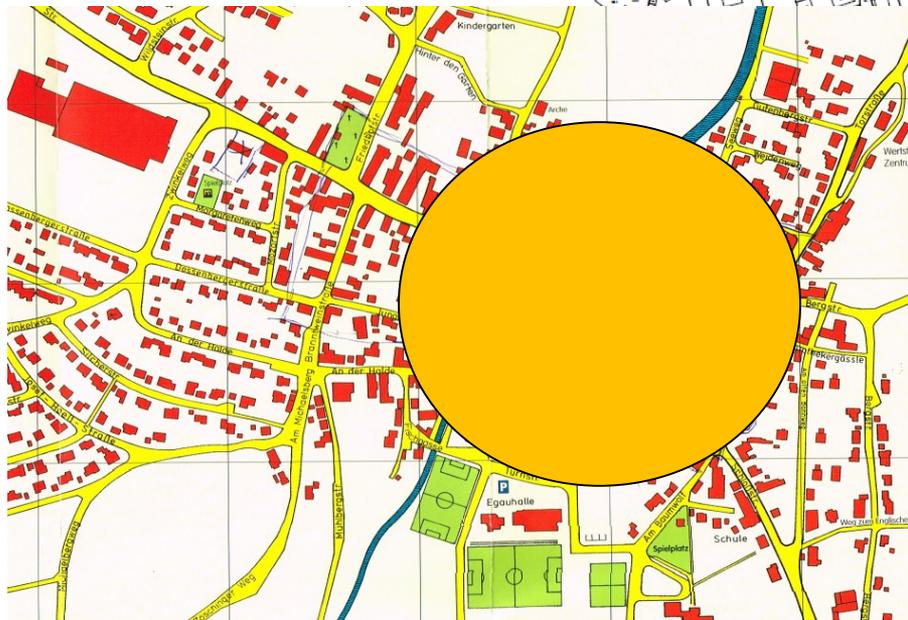
- **Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune**
- **Gestaltungskonzept**
- **Maßnahmenplan**
- **Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF)**
- **Antragstellung in ein Förderprogramm**

Vorgehensweise der STEG bei der Antragstellung / Grobanalyse

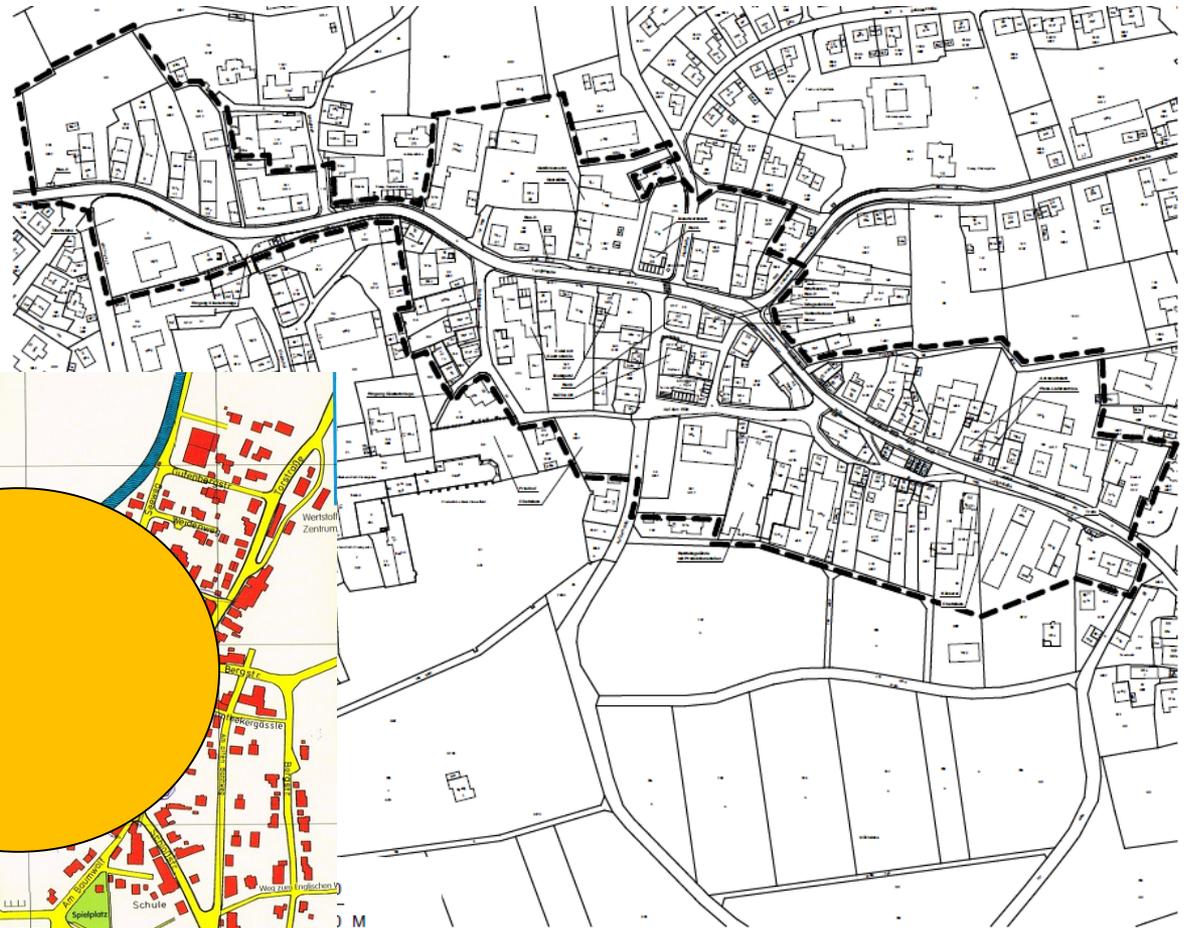
ANALYSE

Gebietskulisse

- Ortskernbereich
- Schwerpunkt der Mängel



Abgrenzung

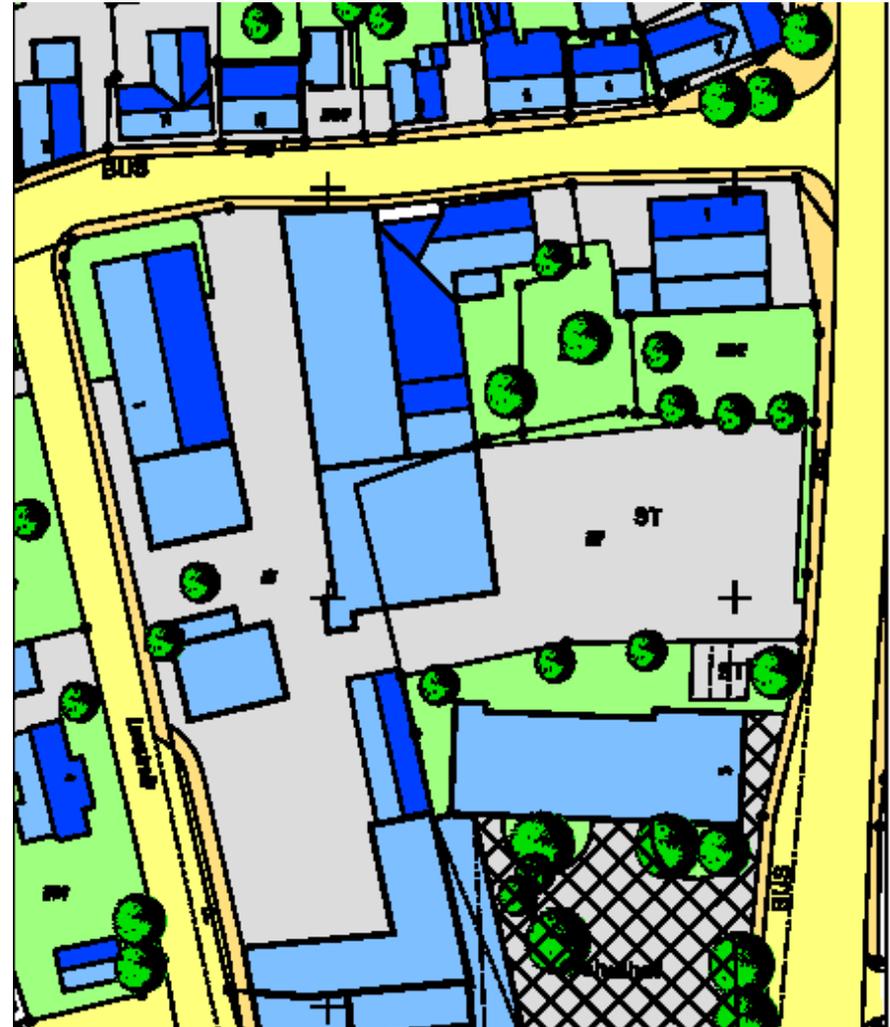


ANALYSE

Bestandsaufnahme

- Baustruktur/ Ortstypische Besonderheiten Merkmale
- Grün-/Freiraum Hofflächen
- Straßenraum (öffentl./ private Erschließung)
- Fließender/ Ruhender Verkehr

Ortsbild

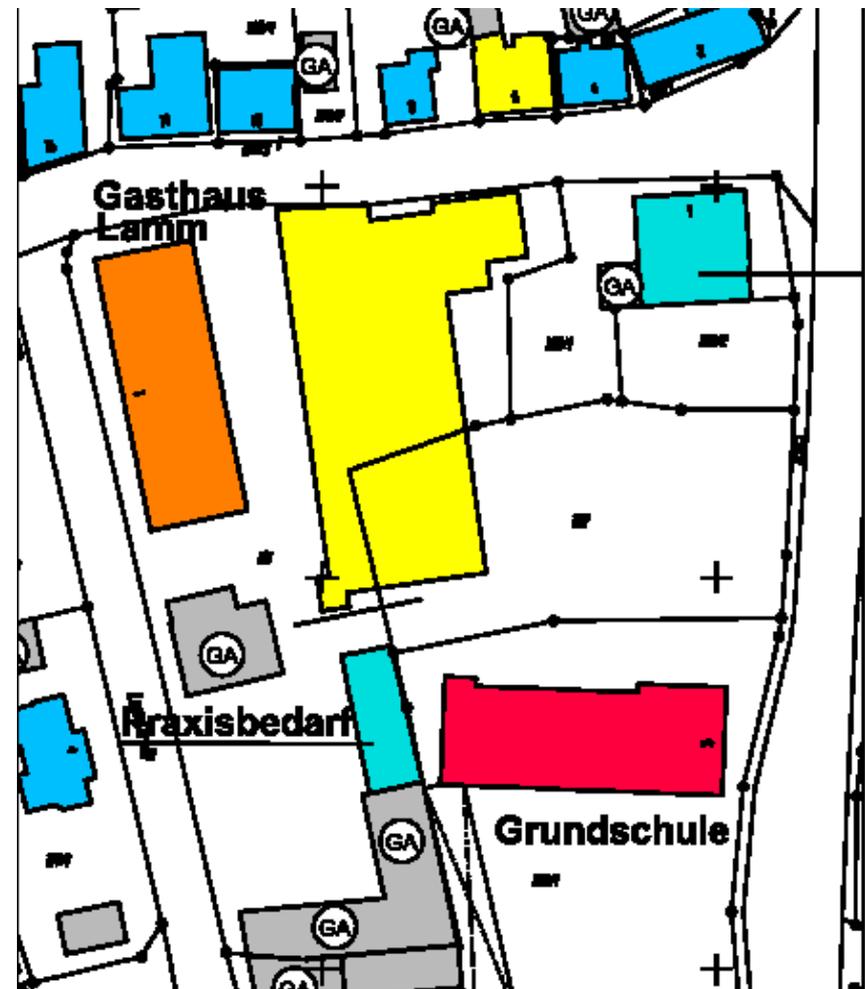


ANALYSE

Nutzungsstruktur

- Kommunale Nutzung
- Öffentl. Dienstleistung
- Private Dienstleistung
- Handel
- Handwerk/ Produktion
- Landwirtschaft
- Nebengebäude
- Leerstand

Art der Nutzung



ANALYSE

Bestandsaufnahme

Funktional

- Nutzungskonflikte
- Probleme Verkehr
- Wegeverbindungen

Räumlich

- Baulücken
- Raumkanten
- Gestaltung

Strukturell

- Wohn-
/Arbeitsverhältnisse
- Belichtung/ Belüftung/
Besonnung

Bausubstanz

- Bauliche Mängel

Städtebauliche Missstände



ZIELKONZEPT

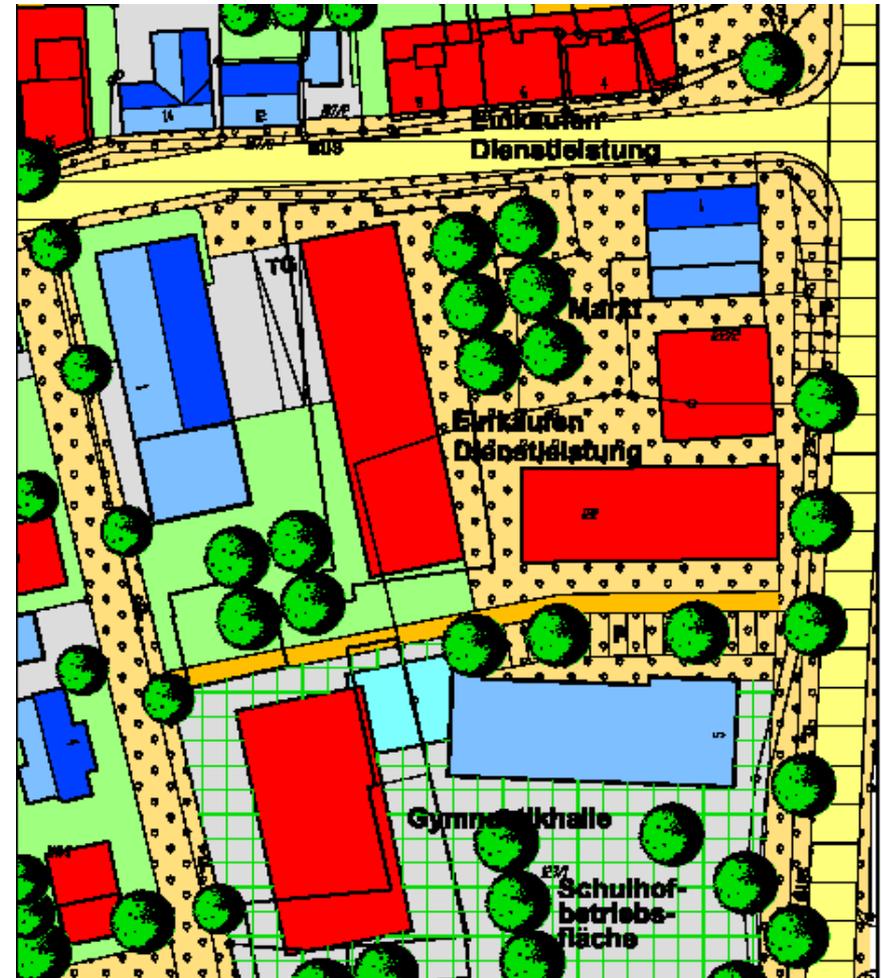
Raumbezogene Aussagen

Städtebauliches Gesamtkonzept

Gestaltung des öffentlichen Bereichs

Einordnung des Neuordnungskonzeptes
in eine integrierte Entwicklungsplanung
der Kommune

Neuordnungskonzept



ZIELKONZEPT

Handlungsbezogene Aussagen

Maßnahmenkatalog

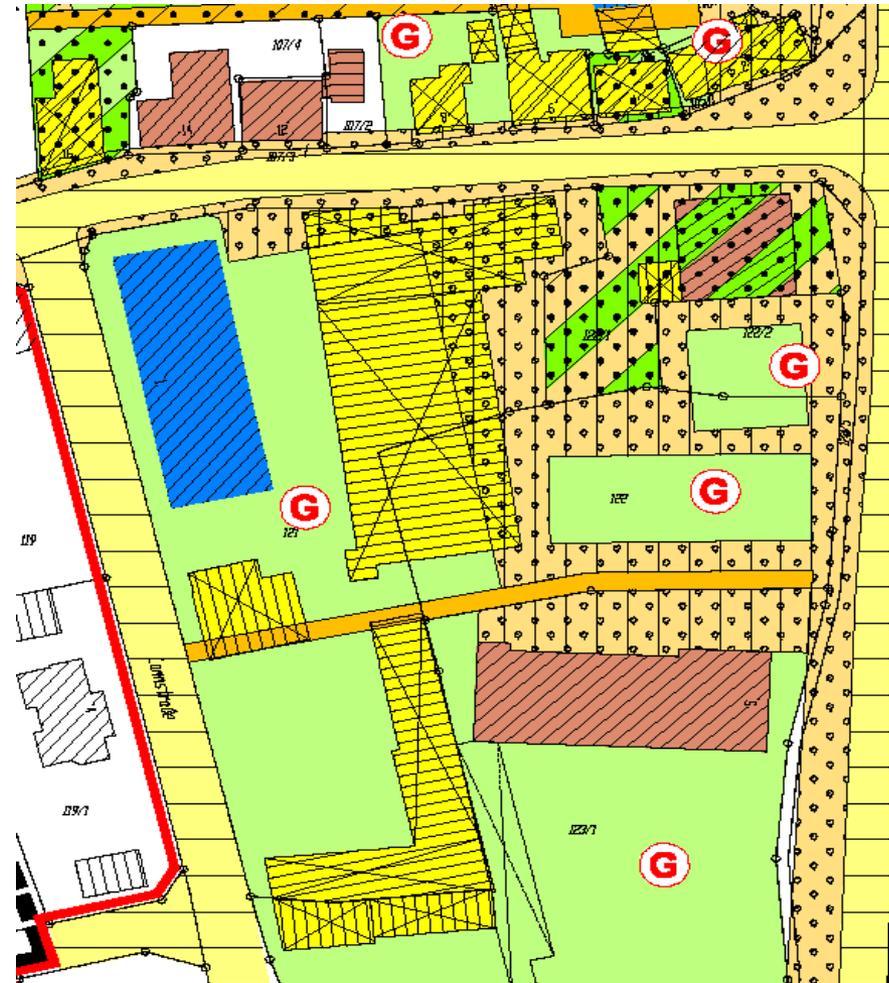
- Erneuerung (Modernisierung)
- Abbruch
- Neuordnung
- Gestaltungsmaßnahmen

Durchführungskonzept

Prioritätenfolge

Kostenübersicht

Maßnahmenkonzept



Beispiel:**Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF)**

I. Vorbereitende Untersuchungen	T€	10
II. Weitere Vorbereitung		
Mehrfachbeauftragung (städtebaulicher Ideenwettbewerb)	T€	35
III. Grunderwerb	T€	200
IV. Ordnungsmaßnahmen		
a) Gebäuderestwert* 5 Gebäude x T€ 35	T€	175
b) Abbruchkosten 5 Gebäude x T€ 20	T€	100
c) Erschließung, ö. Straßen (Gestaltung) ca. 4.800 m ² x 150,00 € / m ²	T€	725
	<u>T€</u>	<u>1.000</u>
V. Baumaßnahmen		
a) mittlerer Maßnahmeumfang ca. 5 Gebäude** x T€ 20	T€	100
b) hoher Maßnahmeumfang ca. 10 Gebäude** x T€ 40	T€	400
c) Modernisierung von gemeindeeigenen Gebäuden (u.a. denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend)	<u>T€</u>	<u>670</u>
	T€	1170

Beispiel:**Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF)**

VI. Sonstiges	T€	115
VII. Vergütung / Honorare	T€	150
<hr/>		
Summe I – VII	T€	2.680
VIII. Einnahmen		310
<hr/>		
Zuwendungsfähige Gesamtkosten	T€	2.370
60 % Land 40 % Gemeinde		

* Realisierungsgrad ca. 50 %

** Realisierungsgrad ca. 50 %

Formeller Antrag

Gemeinde Kippenheim
Ortenaukreis

Untere Hauptstraße 4
77880 Kippenheim

15.08.2005

Auf dem Dienstweg
über das
Regierungspräsidium

Freiburg

an das
Wirtschaftsministerium
Baden - Württemberg

Stuttgart

Für Rückfragen:
Dienststelle : Rathaus
Bearbeiter/in : Herr BM Mathis
Telefon : 07625/ 9030
Telefax :
Aktenzeichen :

Sanierungsträger : S T E G
Bearbeiter/in : Herr Keller
Telefon : 0711/ 21068-139
Telefax : 0711/ 21068-112

ANTRAG ZUR AUFNAHME DER STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMASSNAHME

Kippenheim "Bahnhofstraße"

In das SEP LSP Im Programmjahr: 2006

- Anlagen: Mehrfertigung des Antrags
- Kosten- und Finanzierungsübersicht - KUF - (2-fach)
- Planungsunterlagen mit Erläuterungen (Grobanalyse/ Vorber. Untersuchung) (2-fach)
- Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde (2-fach)

bei SEP- Anträgen: je 1 Mehrfertigung zusätzlich sowie
Begleitinformationen zum SEP- Landesprogramm Teil I (3-fach)

1. Beantragte Finanzhilfe

Zuwendungsfähige und durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtkosten - Förderanfragen (100 %) (Saldo KuF Anl. 2, Bl. 2)	Euro	2.370.000,-
- Finanzhilfe (50 %)	Euro	1.422.000,-
- Eigenmittel der Stadt/Gemeinde (40 %)	Euro	948.000,-
- Benötigte Kassenmittel im Aufnahmejahr (60 % aus Anl. 2, Bl. 1, Sp. 4)	Euro	48.000,-



Phase 2 – Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB

Dauer: ca. 9-12 Monate

- **Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände**
- **Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit der beteiligten Bürger**
- **Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB)**
- **Formulierung von Sanierungszielen (Städtebauliches Neuordnungskonzept)**
- **Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF)**
- **Vorstellung im Gemeinderat und Ergebnisbericht**

- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Satzungsbeschluss)
(Gebietsabgrenzung, Verfahrenswahl usw.)**

Phase 3 – Sanierungsdurchführung

Dauer: ca. 8-10 Jahre

Planerische und bauliche Umsetzung der Sanierungsziele durch:

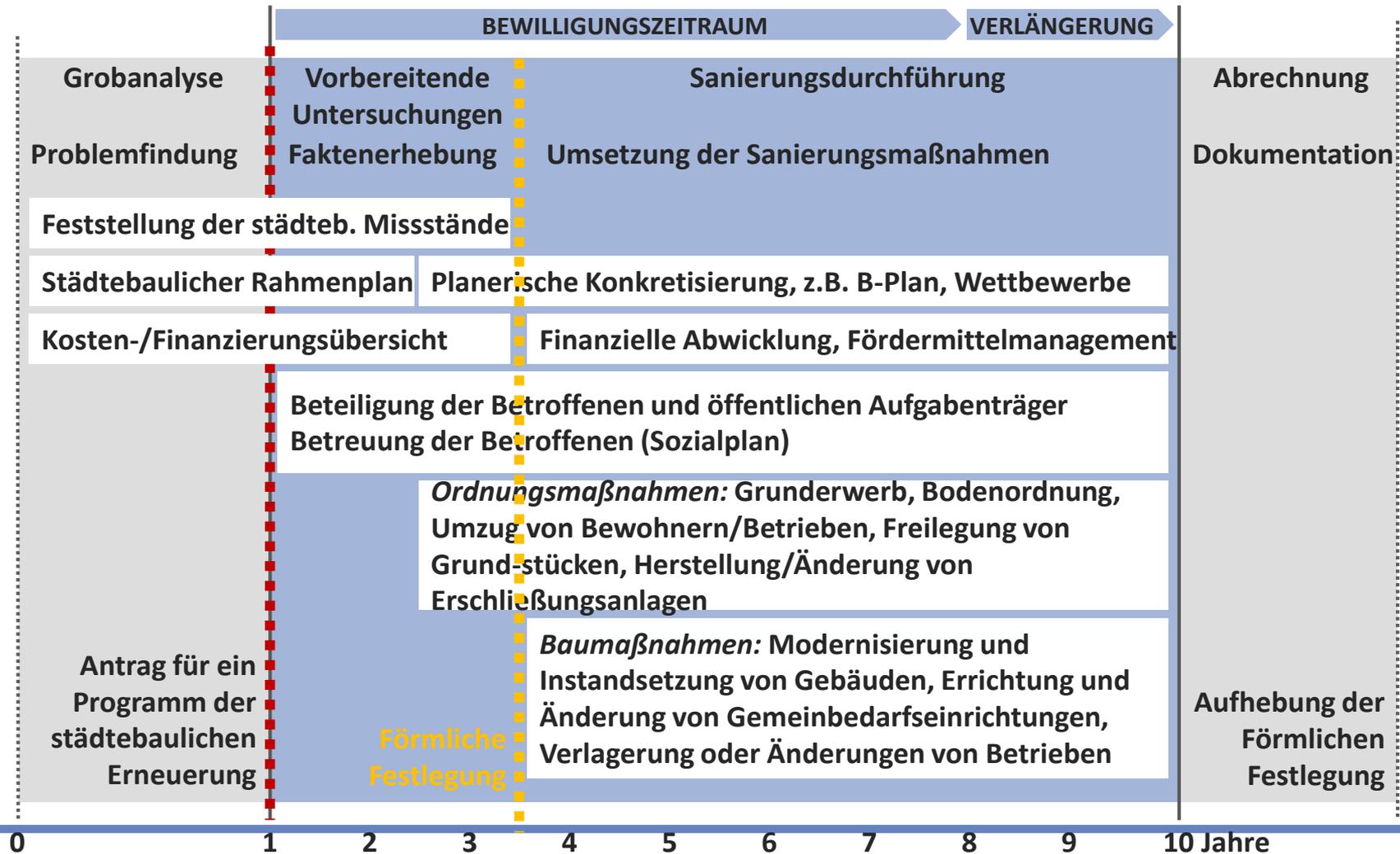
- Beratung und Betreuung der Gemeinde und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerb, Bebauungsplan usw.)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen:
 - Grunderwerbe
 - Grundstücksneuordnung
 - Betriebsverlagerungen
 - Freilegung von Grundstücken (Abbruch von Gebäuden)
 - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Durchführung von Baumaßnahmen
 - Erneuerung von Gebäuden (Modernisierung u. Instandsetzung)
 - Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Mehrzweckhallen

Phase 4 – Abrechnung der Sanierungsmaßnahme

- **Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Land**
- **Abrechnungsbescheid des Regierungspräsidiums**
- **Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat**

Unsere Leistungen – Sanierungsdurchführung

Ablauf einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme



Informationen zu Förderkonditionen der Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR –

Förderkonditionen (StBauFR) seit 01.01.2007 – Baumaßnahmen

Private Baumaßnahmen (Erneuerung)

Wohnnutzung	max. 35% der berück. Kosten
übrige Nutzung (z.B. Gewerbe)	max. 35% der berück. Kosten + 15% „Denkmalzuschlag“

Baumaßnahmen der Gemeinde (Erneuerung)

Wohnnutzung (Erneuerung)	60% der berück. Kosten
übrige Nutzung (Erneuerung)	60% der berück. Kosten
Gemeinbedarfseinrichtung (Erneuerung)	60% der berück. Kosten + 25% „Denkmalzuschlag“
Gemeinbedarfseinrichtung (Neubau)	30% der Baukosten
Gemeinbedarfseinrichtung (Umnutzung)	60% der Baukosten

Förderkonditionen (StBauFR) seit 01.01.2007 - Ordnungsmaßnahmen

Private Ordnungsmaßnahmen (Abbruch)

Erstattung der Abbruchkosten	bis max. 100%
Erstattung des Gebäuderestwerts (Gutachten)	bis max. 100%

Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde

Erstattung der Abbruchkosten (Ausschreibung nach VOB)	100%
Erstattung des Gebäuderestwerts (Gutachten)	100%
Bodenordnung (Grundstücksneuordnung, Vermessung)	100%
Sanierungsbedingte Grunderwerbe (Gutachten)	100%
Tiefgaragenstellplatz (sanierungsbedingt)	je 13.000,- €
Erschließung (Straßen-, Platzgestaltung, öff. Stellplätze usw.)	100%
	bis max. 150,- € / m²

- 
- ▶ **Weitere Fördermöglichkeiten**
 - ▶ **Steuerlicher Vorteil**
 - ▶ **Steuerliche Vergünstigungen für Gebäude in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie für Baudenkmäler**
 - AfA bis zu 100% über 12 Jahre bzw. 90% über 10 Jahre
 - Grundlage § 7h,i, §10 EkStG
 - Bescheinigung der Gemeinde als Voraussetzung



► **Städtebauliche Sanierung als Impuls für die lokale Wirtschaft**

- Untersuchungen zeigen, dass mit jedem eingesetzten Euro aus Fördermitteln bis zu acht Euro an zusätzlicher Wirtschaftsleistung generiert wird
- Da häufig lokale Unternehmen für Sanierungsmaßnahmen beauftragt werden, stärkt die Städtebauförderung auch die Unternehmen vor Ort.

Gebietskulisse - mögliche Maßnahmen



Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen



Sanierungsbeispiele STEG

Sanierungsbeispiele Modernisierung



Sanierungsbeispiele Modernisierung



Sanierungsbeispiele Platz- und Straßenraumgestaltung



Sequenz - Gestaltung der öffentlichen Bereiche



Sequenz - Gestaltung der öffentlichen Bereiche



Sequenz - Gestaltung der öffentlichen Bereiche



Sequenz - Gestaltung der öffentlichen Bereiche



Sequenz - Gestaltung der öffentlichen Bereiche



Vergleich ELR - Landessanierungsprogramm

LSP

- Gesamtförderrahmen, der **Planungssicherheit** über die Laufzeit der gesamten Sanierungsmaßnahme bietet
- **flexible Handhabung** der Fördermittel
- **höhere Einzelförderung** dadurch **mehr Anreize**
- Gemeinde ist mit **Eigenanteil** beteiligt
- **vielfältigere Fördermöglichkeiten** (Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Erschließung, Gebäuderestwert, Rathäuser, etc.)
- im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können alle **Sanierungsinstrumentarien** angewendet werden (Kaufpreiskontrolle, Vorkaufsrecht d.Gde., etc.)
- **steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** im Sanierungsgebiet

ELR

- **keine Planungssicherheit**, Maßnahmen müssen jedes Jahr neu beantragt werden
- Förderung **maßnahmenbezogen** **aufwendige Antragstellung**
- **niedrigere Einzelförderung**, **Deckelung**
- **kein Eigenanteil**

Wie geht es weiter??

Durchführung von Einzelmaßnahmen im ELR wie bisher.

oder

- **Wechsel in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm, z.B. Landessanierungsprogramm**
- **Vorteile:**
- **Durch den Gesamtförderrahmen ist es möglich in einem abgegrenzten Sanierungsgebiet, die vorliegenden städtebaulichen Missstände insgesamt zu beheben.**
- **höhere Planungssicherheit und flexible Handhabung der Fördermittel**
- **höhere Fördermittel für Private und dadurch größerer Anreiz, Maßnahmen durchzuführen**
- **Grundlage:**
- **Einordnung des Zielkonzeptes in eine integrierte Entwicklungsplanung der Kommune – gesamtkonzeptionelle Planung**

Referenzen der STEG im Bereich Sanierung und Stadtentwicklung:

- Bopfingen (Ostalbkreis)
- Hüttlingen (Ostalbkreis)
- Lauchheim (Ostalbkreis)
- Mutlangen (Ostalbkreis)
- Waldstetten (Ostalbkreis)
- Mögglingen (Ostalbkreis)
- Rainau (Ostalbkreis)
- Fichtenberg (Kreis Schwäbisch-Hall)
- Mainhardt (Kreis Schwäbisch-Hall)
- Michelfeld (Kreis Schwäbisch-Hall)
- Obersontheim (Kreis Schwäbisch-Hall)
- Rot am See (Kreis Schwäbisch Hall)
- Satteldorf (Kreis Schwäbisch Hall)
- Schrozberg (Kreis Schwäbisch Hall)
- Stimpfach (Kreis Schwäbisch Hall)



Fragen.....?????



***die* STEG Stadtentwicklung GmbH**

Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Tel.: 0711-21068-0

Architektur + Stadtplanung

Dipl. Ing. Silvia Fichtner
Dr. Bosch-Straße 11
73430 Aalen

Tel.: 0172 / 7760120

www.steg.de