



die **STEG**



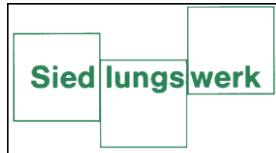
# Zukunftsfähige Ortsentwicklung Dischingen

## 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



A vertical photograph on the left side of the slide shows a modern residential building with light-colored horizontal wooden siding and large windows. In the background, a traditional European-style house with a red-tiled roof and white walls is visible under a blue sky with scattered clouds.

## 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 vorgenutzter  
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

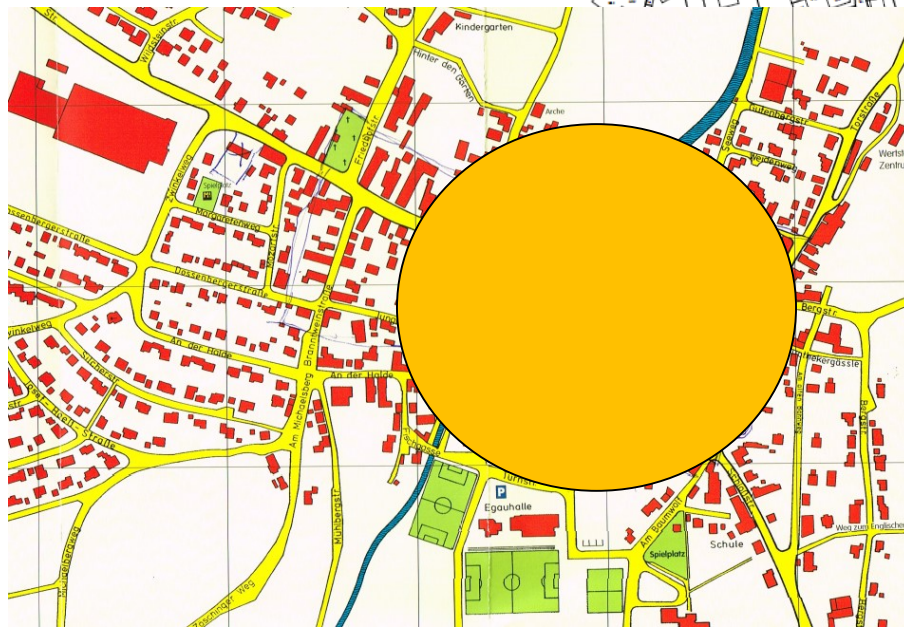
- **Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune**
- **Gestaltungskonzept**
- **Maßnahmenplan**
- **Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF)**
- **Antragstellung in ein Förderprogramm**

# Vorgehensweise der STEG bei der Antragstellung / Grobanalyse

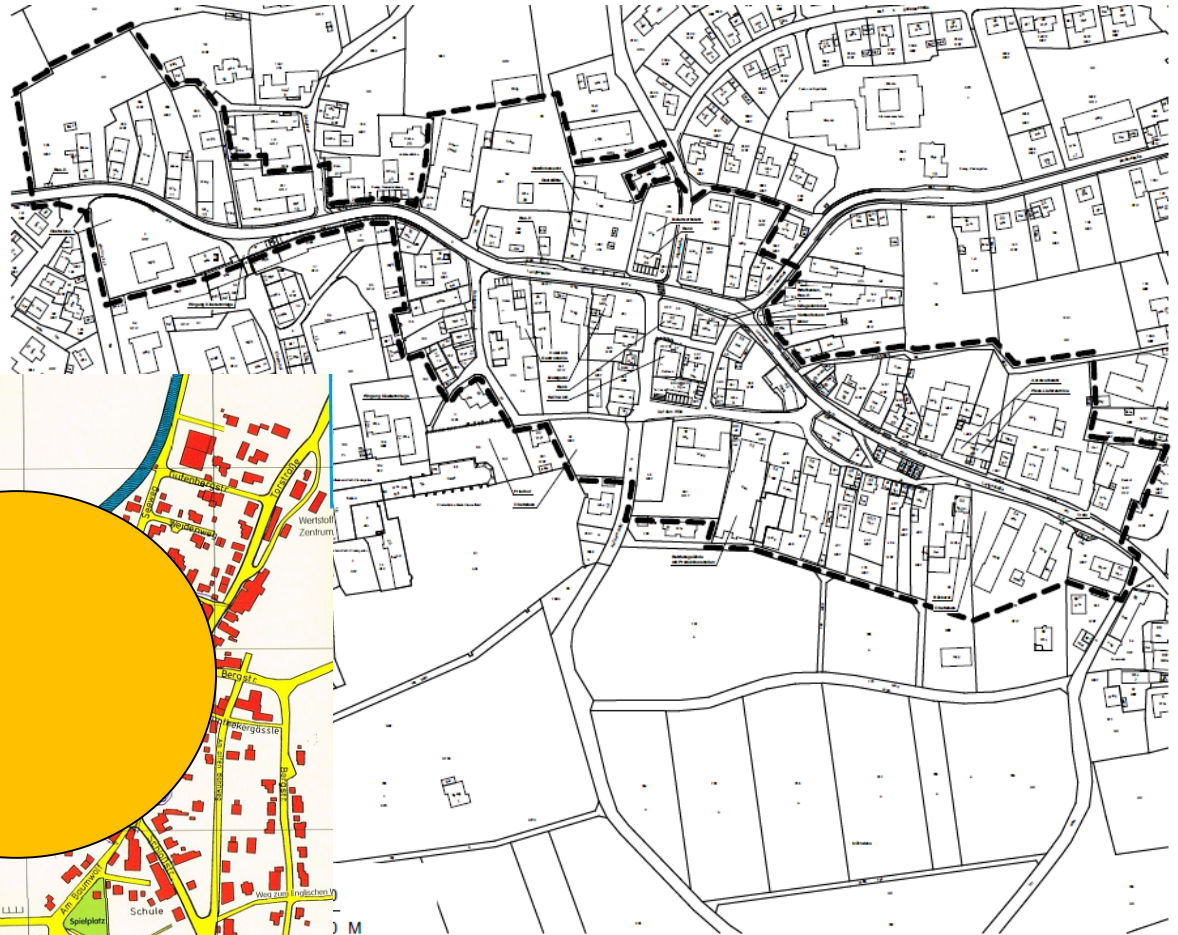
# ANALYSE

## Gebietskulisse

- Ortskernbereich
- Schwerpunkt der Mängel



## Abgrenzung



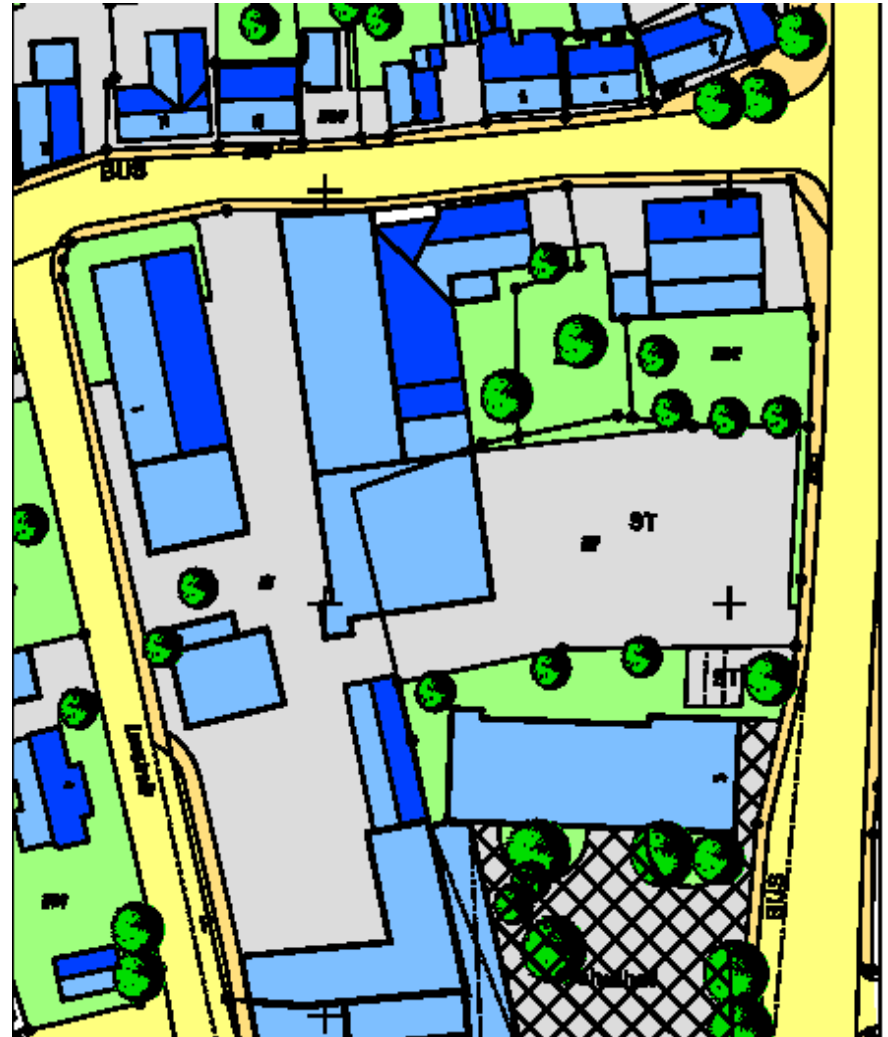


# ANALYSE

## Bestandsaufnahme

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

## Ortsbild

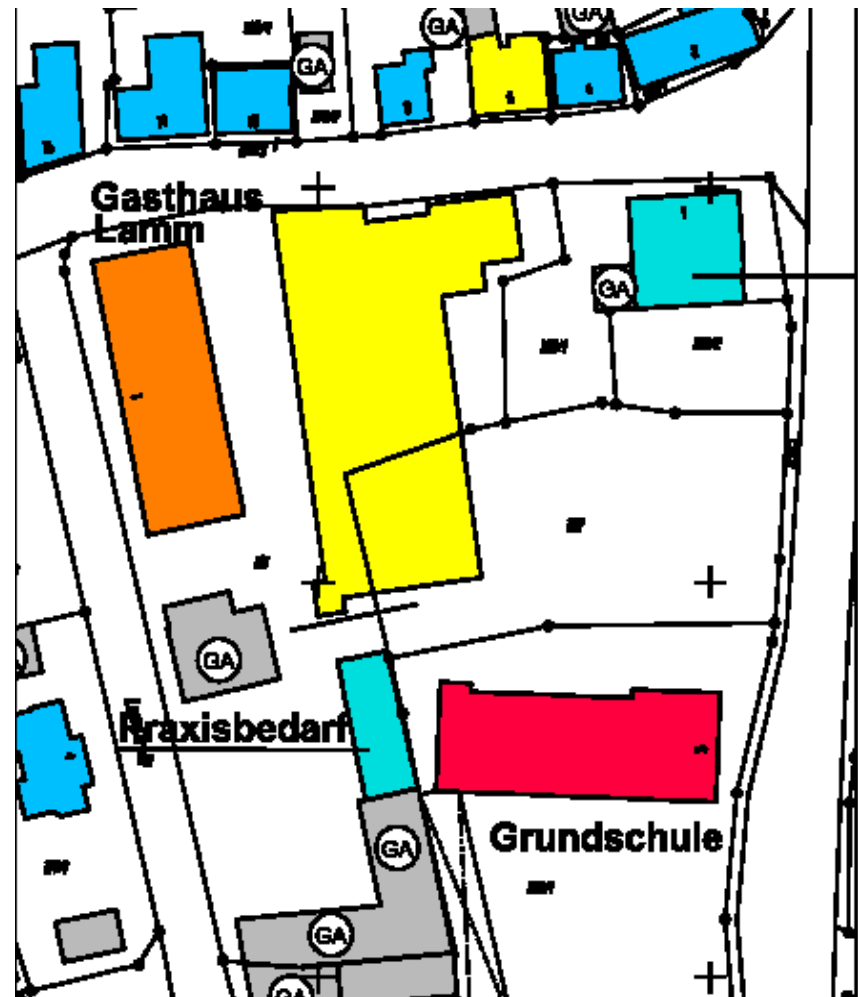


# ANALYSE

## Nutzungsstruktur

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

## Art der Nutzung



# ANALYSE

## Bestandsaufnahme in 4 Stufen

- Ohne Mängel
- Geringe Mängel
- Erhebliche Mängel
- Substanzielle Mängel

## Bausubstanz



# ANALYSE

## Bestandsaufnahme

### Funktional

- Nutzungskonflikte
- Probleme Verkehr
- Wegeverbindungen

### Räumlich

- Baulücken
- Raumkanten
- Gestaltung

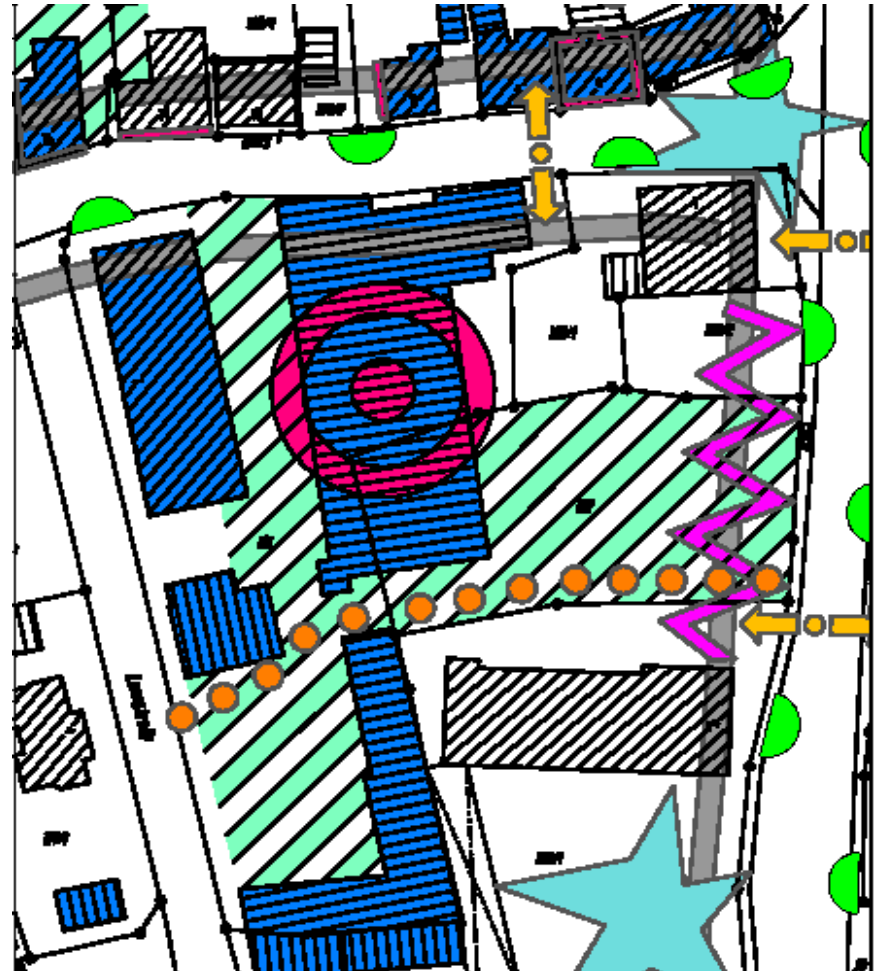
### Strukturell

- Wohn-/Arbeitsverhältnisse
- Belichtung/ Belüftung/ Besonnung

### Bausubstanz

- Bauliche Mängel

## Städtebauliche Missstände



# ZIELKONZEPT

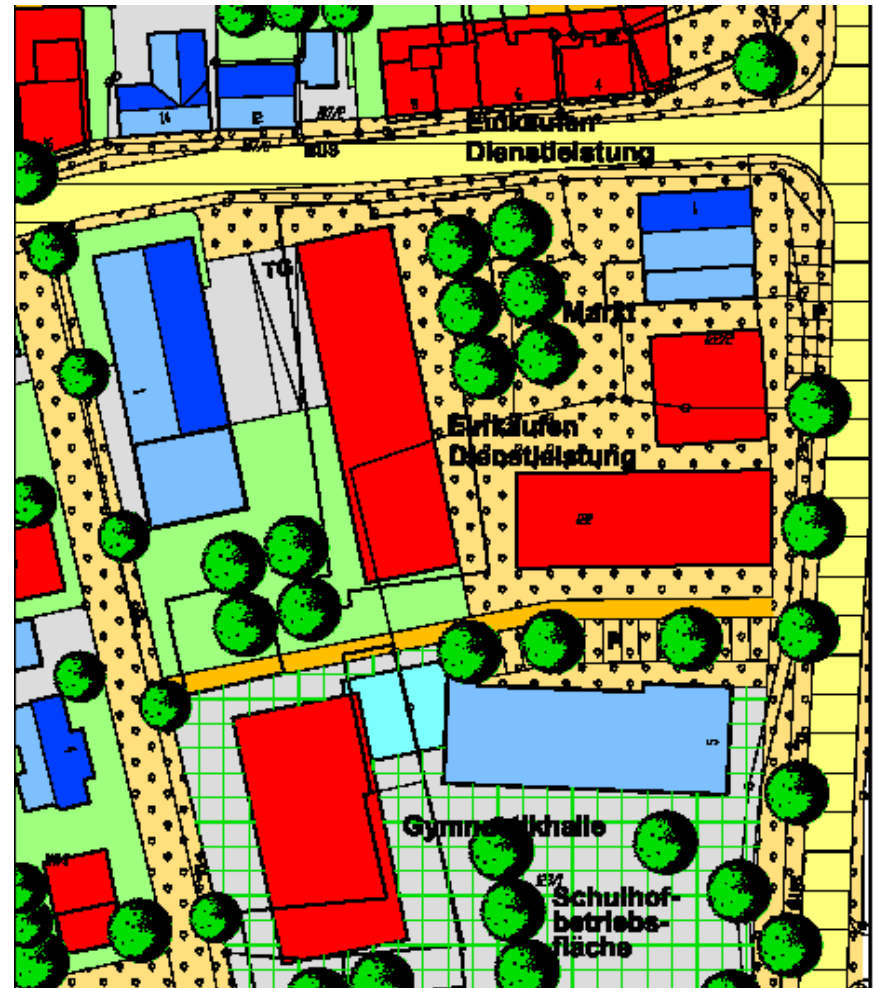
## Raumbezogene Aussagen

Städtebauliches Gesamtkonzept

Gestaltung des öffentlichen Bereichs

Einordnung des Neuordnungskonzeptes  
in eine integrierte Entwicklungsplanung  
der Kommune

## Neuordnungskonzept



# ZIELKONZEPT

## Handlungsbezogene Aussagen

### Maßnahmenkatalog

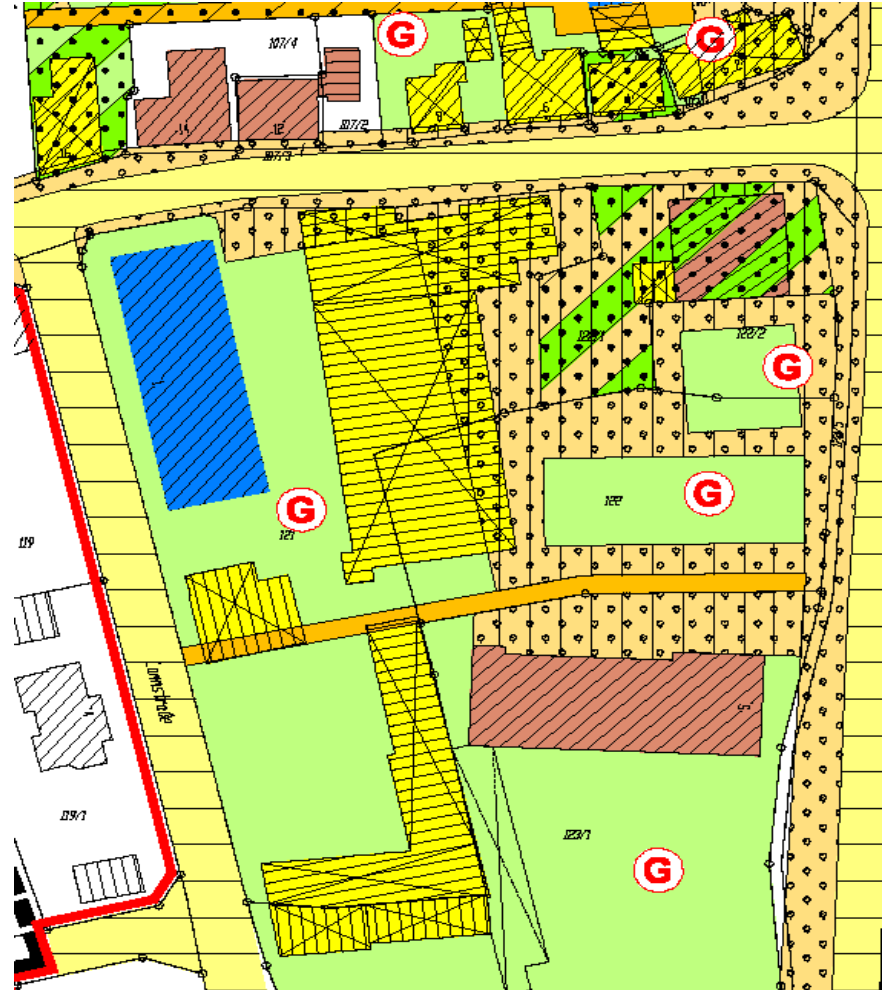
- Erneuerung (Modernisierung)
- Abbruch
- Neuordnung
- Gestaltungsmaßnahmen

### Durchführungskonzept

### Prioritätenfolge

### Kostenübersicht

# Maßnahmenkonzept



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

<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	T€	10
<b>II. Weitere Vorbereitung</b>		
Mehrfachbeauftragung (städtebaulicher Ideenwettbewerb)	T€	35
<b>III. Grunderwerb</b>	T€	200
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>		
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 <sup>2</sup> x 150,00 € / m <sup>2</sup>	T€	725
	<u>T€</u>	<u>1.000</u>
<b>V. Baumaßnahmen</b>		
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>
	<u>T€</u>	<u>1170</u>

## 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
<b>60 % Land 40 % Gemeinde</b>		

\* 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 : 07825/ 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 - Förderantrag (100 %) (Saldo KuF Anl. 2, Bl. 2)	Euro	2.370.000,-
- Finanzhilfe (60 %)	Euro	1.422.000,-
- Eigenmittel der Stadt/Gemeinde (40 %)	Euro	948.000,-
- Benötigte Kassenmittel im Aufnahmejahr (60 % aus Anl. 2, Bl. 1, Spl. 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:

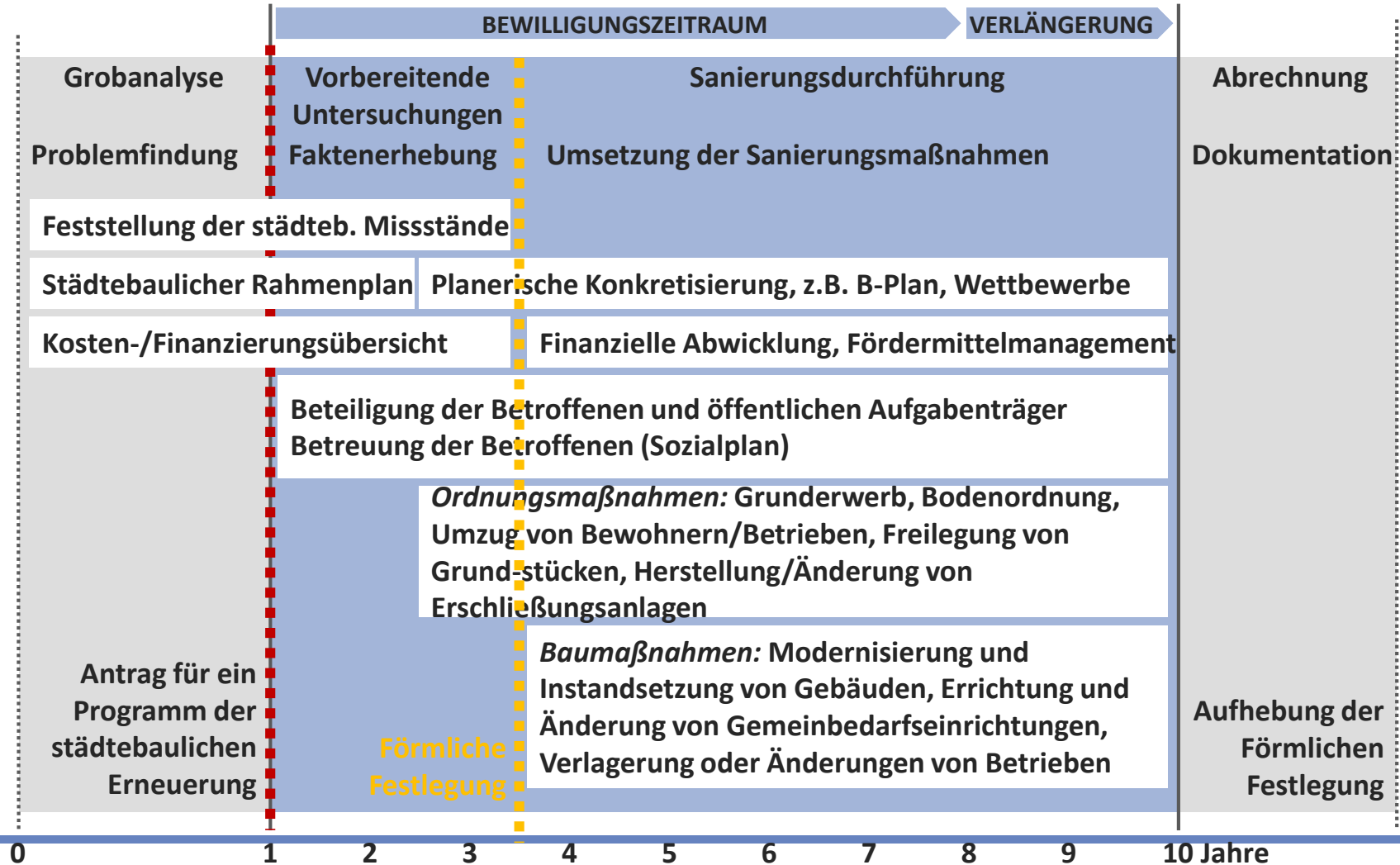
- Beratung und Betreuung der Gemeinde und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerb, Bebauungsplan usw.)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen:
  - Grunderwerbe
  - Grundstücksneuordnung
  - Betriebsverlagerungen
  - Freilegung 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. <b>35%</b> der berück. Kosten
übrige Nutzung (z.B. Gewerbe)	max. <b>35%</b> der berück. Kosten + <b>15%</b> „Denkmalzuschlag“

### Baumaßnahmen der Gemeinde (Erneuerung)

Wohnnutzung (Erneuerung)	<b>60%</b> der berück. Kosten
übrige Nutzung (Erneuerung)	<b>60%</b> der berück. Kosten
Gemeinbedarfseinrichtung (Erneuerung)	<b>60%</b> der berück. Kosten + <b>25%</b> „Denkmalzuschlag“
Gemeinbedarfseinrichtung (Neubau)	<b>30%</b> der Baukosten
Gemeinbedarfseinrichtung (Umnutzung)	<b>60%</b> 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 <b>13.000,- €</b>
Erschließung (Straßen-, Platzgestaltung, öff. Stellplätze usw.)	100%
	<b>bis max. 150,- € / m<sup>2</sup></b>





- ▶ **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

die **STEG**





# Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen





# Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen

die **STEG**





# Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen

die **STEG**





# Gebietskulisse – mögliche Maßnahmen

die **STEG**



# Sanierungsbeispiele STEG



# Sanierungsbeispiele Modernisierung

die **STEG**







# Sanierungsbeispiele Platz- und Straßenraumgestaltung

die **STEG**



# 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](http://www.steg.de)**

