Stadt.
Neu.
Denken.

Gemeinde Fluorn-Winzeln

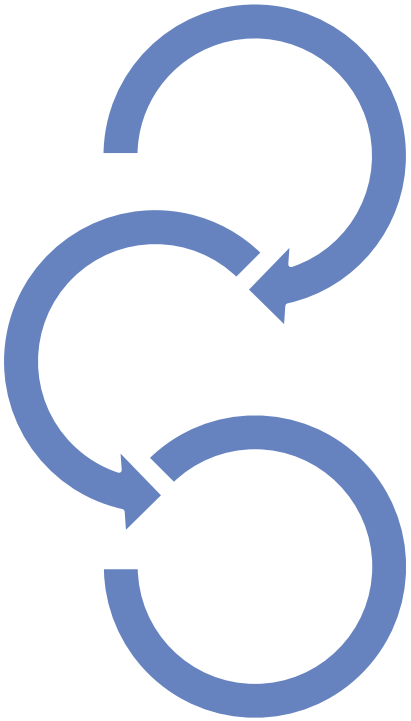
Sanierungsdurchführung
Gebiet „Winzeln-Ortskern“

Informationsveranstaltung 1. März 2018

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Agenda

- Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung
- Ergebnisse der Vorbereitende Untersuchungen
- Wichtige Rechtsvorschriften
- Förderung privater Eigentümer
- Weitere Schritte / Vorgehensweise wenn Sie Maßnahmen planen
- Beispiele Erneuerung
- Informationen / Ansprechpartner



Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Stadt.
Neu.
Denken.

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Ziele

- Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- Nachhaltiger Umweltschutz

Kennzeichen

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

Instrumente

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Alle profitieren, weil…

… die **Gemeinde** eine Verbesserung der Infrastruktur leichter angehen und für alle attraktiver werden kann.

… die **Eigentümer** im Sanierungsgebiet finanzielle Hilfe bei der Sanierung und zeitgemäße Wohnverhältnisse erhalten.

… die **lokale Wirtschaft** im Einzelhandel gestärkt wird und die örtlichen Betriebe Aufträge erhalten.

… die **Umwelt** durch Innenentwicklung und Energieeinsparung geschont wird.

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Beispiele aus dem Sanierungsgebiet „Fluorn-Hauptstraße“

Kommunale Maßnahmen

Unfallschwerpunkt Kreuzungsbereich Hauptstraße / Blöchlesteige / Winzelner Straße

Abbruch Gebäude
Winzelner Straße 2

Änderung Straßenführung

Entschärfung Einmündungsbereich

Unterdimensionierte Fußwege und fehlende Querungsmöglichkeiten entlang der Hauptstraße

Umgestaltung von Straßenrandbereichen sowie des öffentlichen Raumes

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

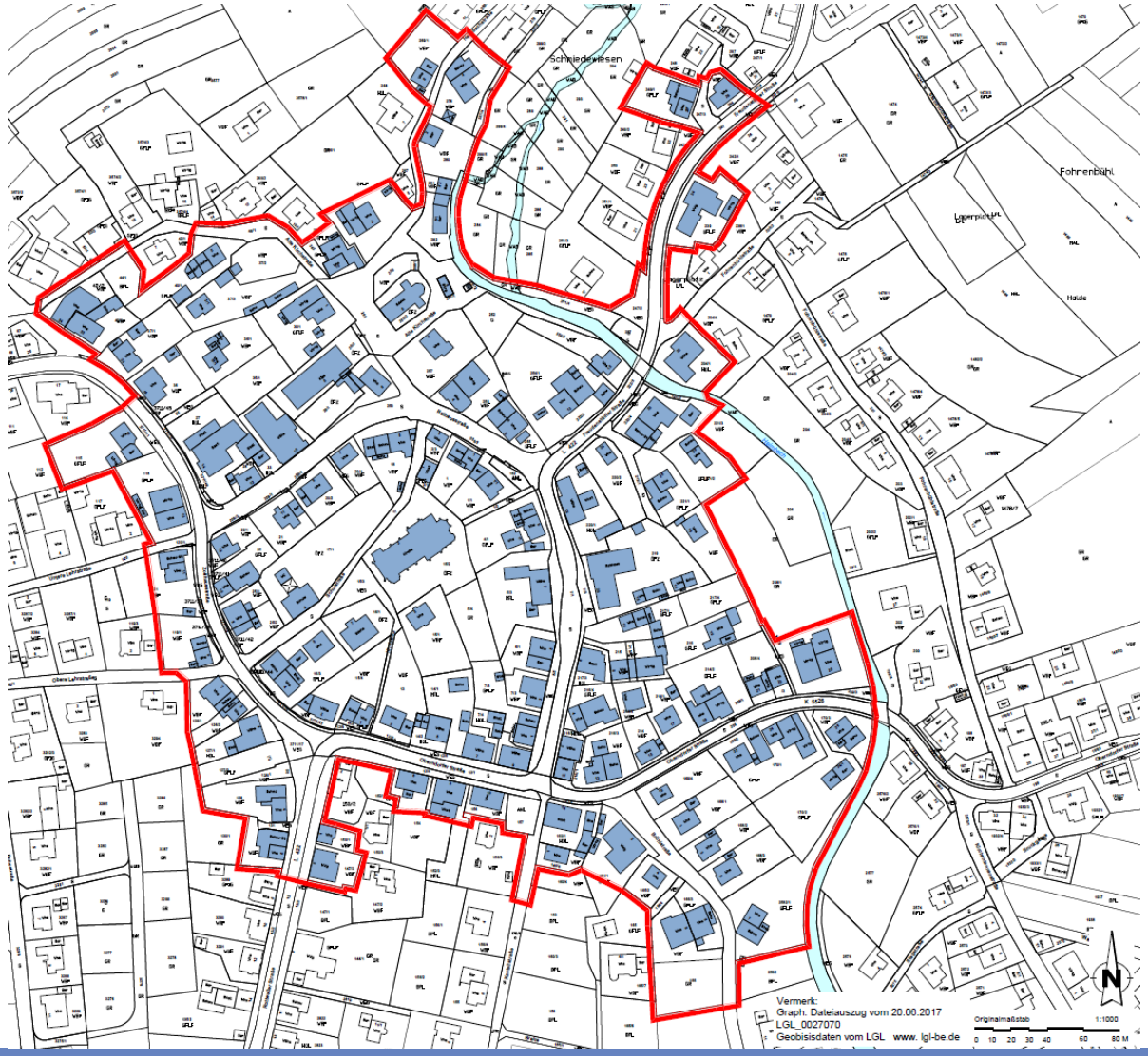
Beispiele aus dem Sanierungsgebiet „Fluorn-Hauptstraße“

Private Erneuerungsmaßnahmen

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Stadt.
Neu.
Denken.

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Bereich "Winzeln-Ortskern" ca. 12,6 ha

Gemeinde Fluorn-Winzeln

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Winzeln-Ortskern"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Verfahrensgrundsätze für Fluorn-Winzeln

- **Programm Landessanierungsprogramm (LSP)**

- **Bewilligungszeitraum** **01.01.2017 – 30.04.2026**

- **Bewilligter Förderrahmen** **1.000.000 €**
  - Land anteilig 60% 600.000 €
  - Gemeinde Fluorn-Winzeln anteilig 40% 400.000 €

- **Verfahrensbeteiligte**
  - Verwaltung und Gremien
  - Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

- Befragungsergebnisse -

Stadt.
Neu.
Denken.

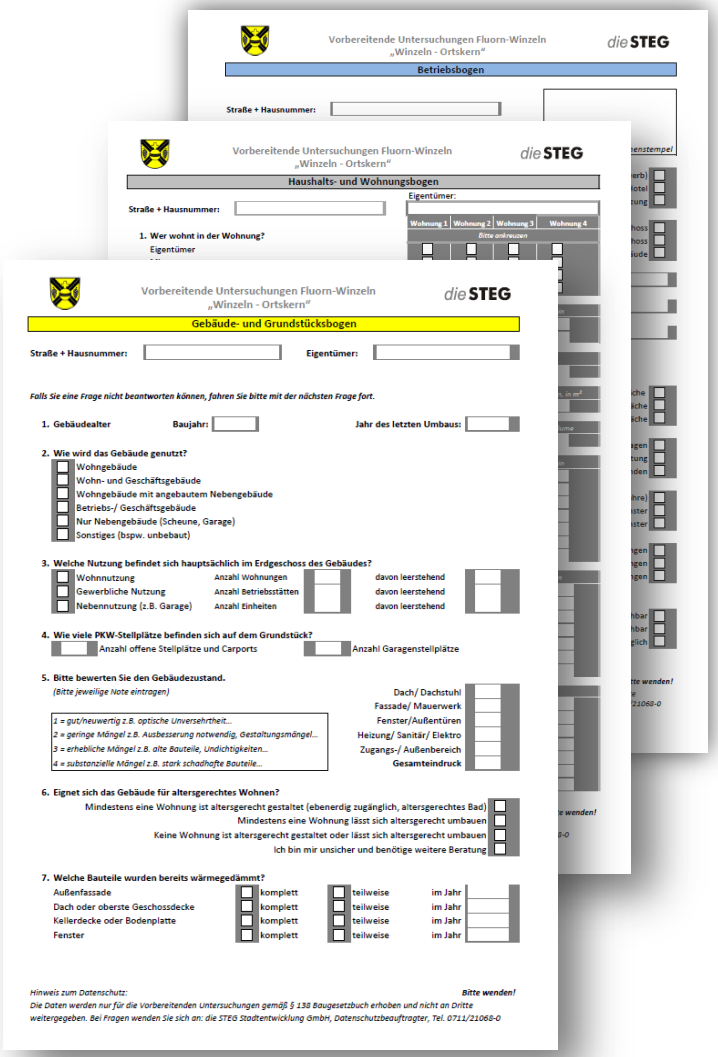
Befragungsergebnisse

Ziele der Befragung

- Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu den (städte-)baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft

Rücklauf

- 52 % (116 Gebäudekomplexe im Gebiet, Rücklauf: 59)
- **Sehr gute** Beteiligung der Betroffenen



Vorbereitende Untersuchungen Fluorn-Winzeln „Winzeln - Ortskern“ — die STEG

Betriebsbogen

Straße + Hausnummer:

Vorbereitende Untersuchungen Fluorn-Winzeln „Winzeln - Ortskern“ — die STEG

Haushalts- und Wohnungsbogen

Straße + Hausnummer: Eigentümer:

Wohnung 1 | Wohnung 2 | Wohnung 3 | Wohnung 4

Bitte ankreuzen

1. Wer wohnt in der Wohnung?
Eigentümer

Vorbereitende Untersuchungen Fluorn-Winzeln „Winzeln - Ortskern“ — die STEG

Gebäude- und Grundstücksbogen

Straße + Hausnummer: Eigentümer:

Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

1. Gebäudealter — Baujahr: — Jahr des letzten Umbaus:
2. Wie wird das Gebäude genutzt?
   - Wohngebäude
   - Wohn- und Geschäftsgebäude
   - Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude
   - Betriebs-/ Geschäftsgebäude
   - Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)
   - Sonstiges (bspw. unbebaut)
3. Welche Nutzung befindet sich hauptsächlich im Erdgeschoss des Gebäudes?
   - Wohnnutzung — Anzahl Wohnungen — davon leerstehend
   - Gewerbliche Nutzung — Anzahl Betriebsstätten — davon leerstehend
   - Nebennutzung (z.B. Garage) — Anzahl Einheiten — davon leerstehend
4. Wie viele PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?
   Anzahl offene Stellplätze und Carports — Anzahl Garagenstellplätze
5. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand.
   (Bitte jeweilige Note eintragen)
   - Dach/ Dachstuhl
   - Fassade/ Mauerwerk
   - Fenster/Außentüren
   - Heizung/ Sanitär/ Elektro
   - Zugangs-/ Außenbereich
   - Gesamteindruck

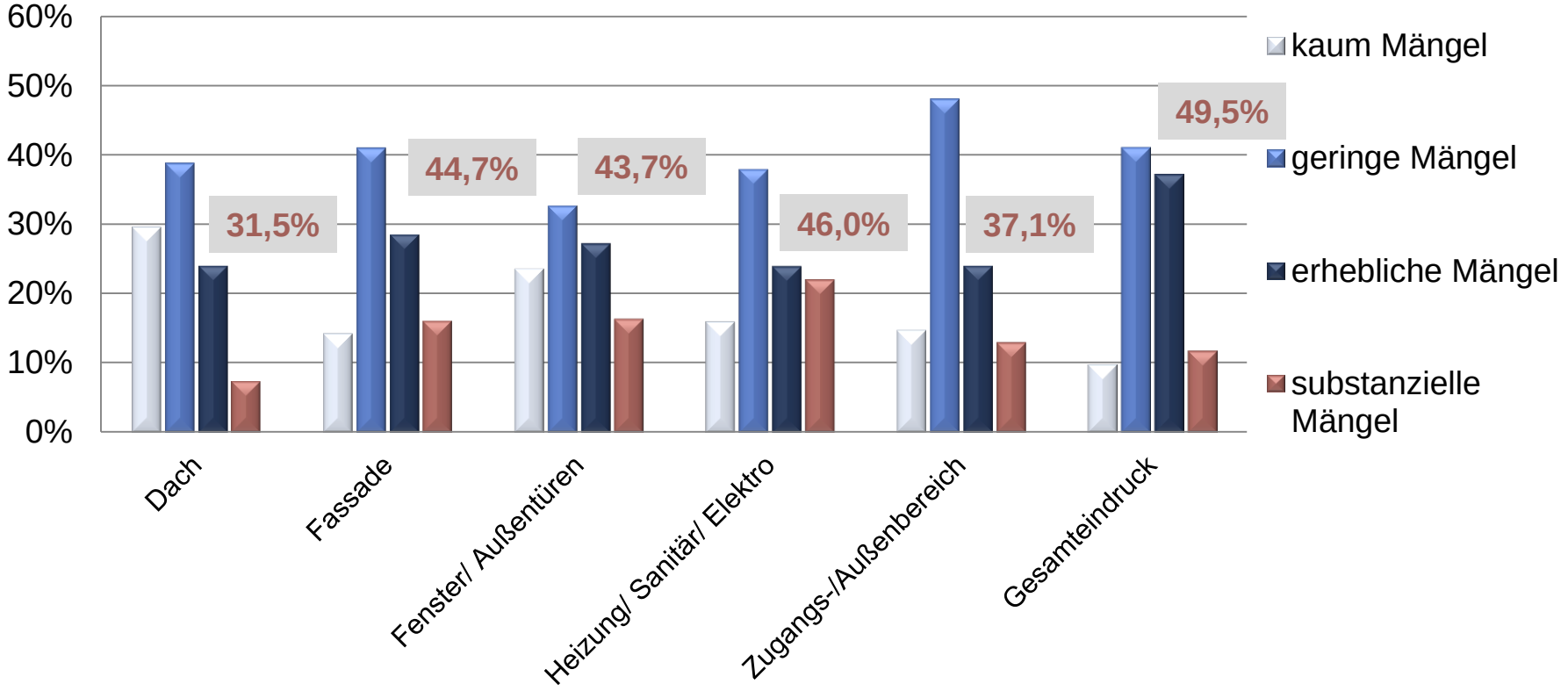
   1 = gut/neuwertig z.B. optische Unversehrtheit...
   2 = geringe Mängel z.B. Ausbesserung notwendig, Gestaltungsmängel...
   3 = erhebliche Mängel z.B. alte Bauteile, Undichtigkeiten...
   4 = substanzielle Mängel z.B. stark schadhafte Bauteile...
6. Eignet sich das Gebäude für altersgerechtes Wohnen?
   - Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet (ebenerdig zugänglich, altersgerechtes Bad)
   - Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht umbauen
   - Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich altersgerecht umbauen
   - Ich bin mir unsicher und benötige weitere Beratung
7. Welche Bauteile wurden bereits wärmegedämmt?
   - Außenfassade — komplett — teilweise — im Jahr
   - Dach oder oberste Geschossdecke — komplett — teilweise — im Jahr
   - Kellerdecke oder Bodenplatte — komplett — teilweise — im Jahr
   - Fenster — komplett — teilweise — im Jahr

Hinweis zum Datenschutz: **Bitte wenden!**
Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

Befragungsergebnisse

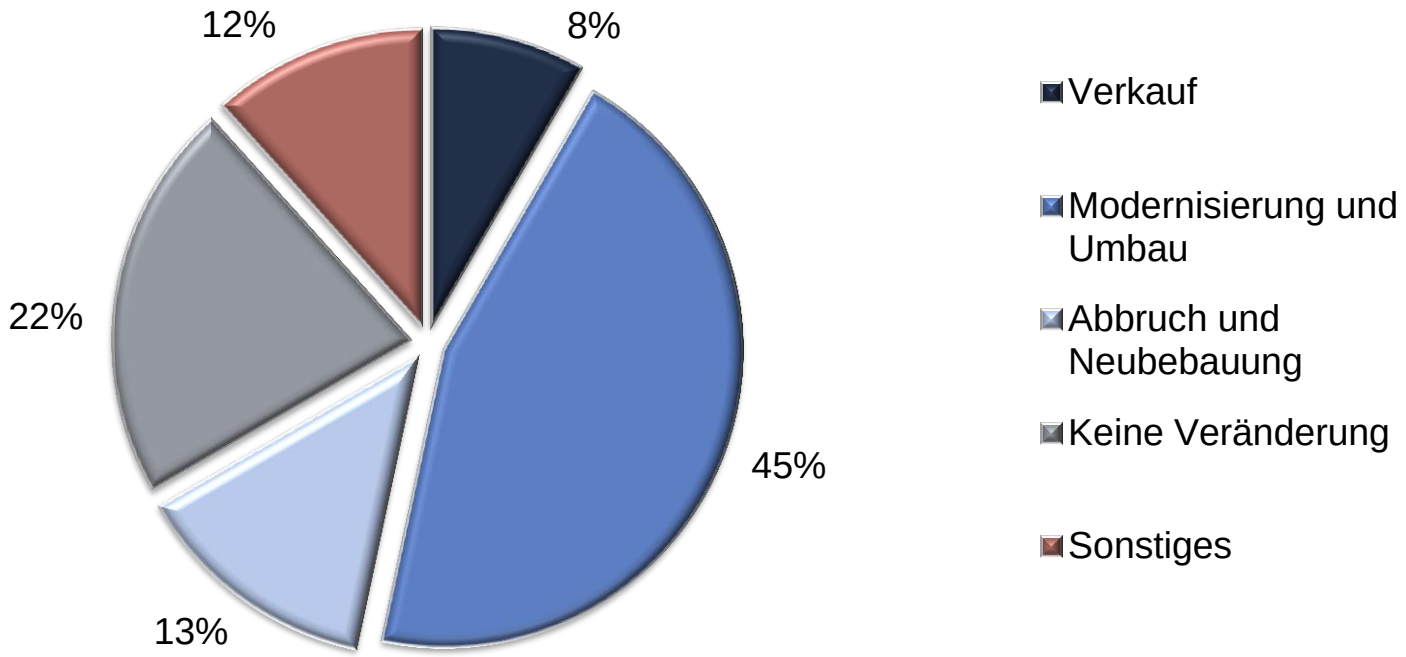
Gebäudezustand

Knapp die Hälfte der Gebäude hat erhebliche bis substantielle Mängel.
Insbesondere in den Bereichen Fassade, Fenster sowie Heizung/Sanitär/Elektro.



Befragungsergebnisse

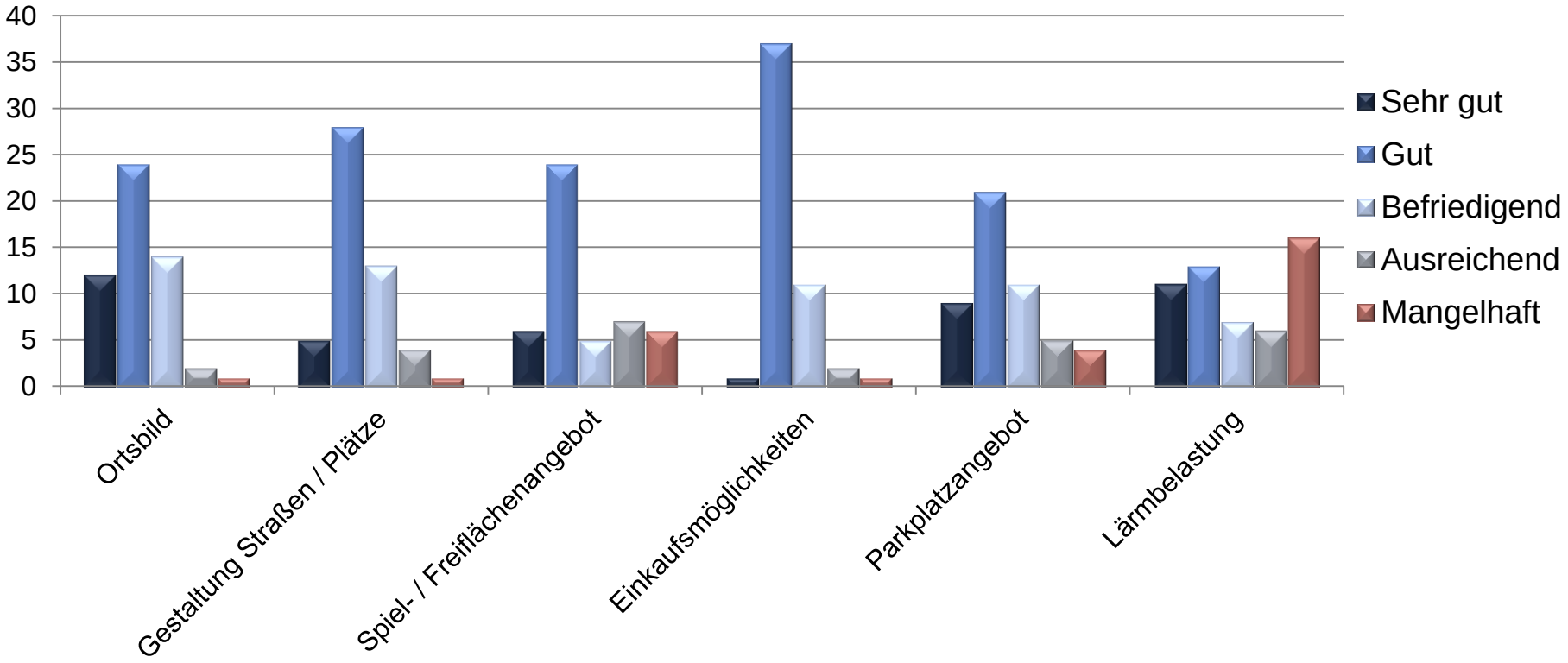
Absichten der Eigentümer



58% der Eigentümer möchten ihr Gebäude modernisieren bzw. umbauen oder abbrechen.

Befragungsergebnisse

Bewertung Wohnumfeld



97 % der befragten Bewohner halten die Ortskernsanierung als dringend oder zumindest als teilweise notwendig.

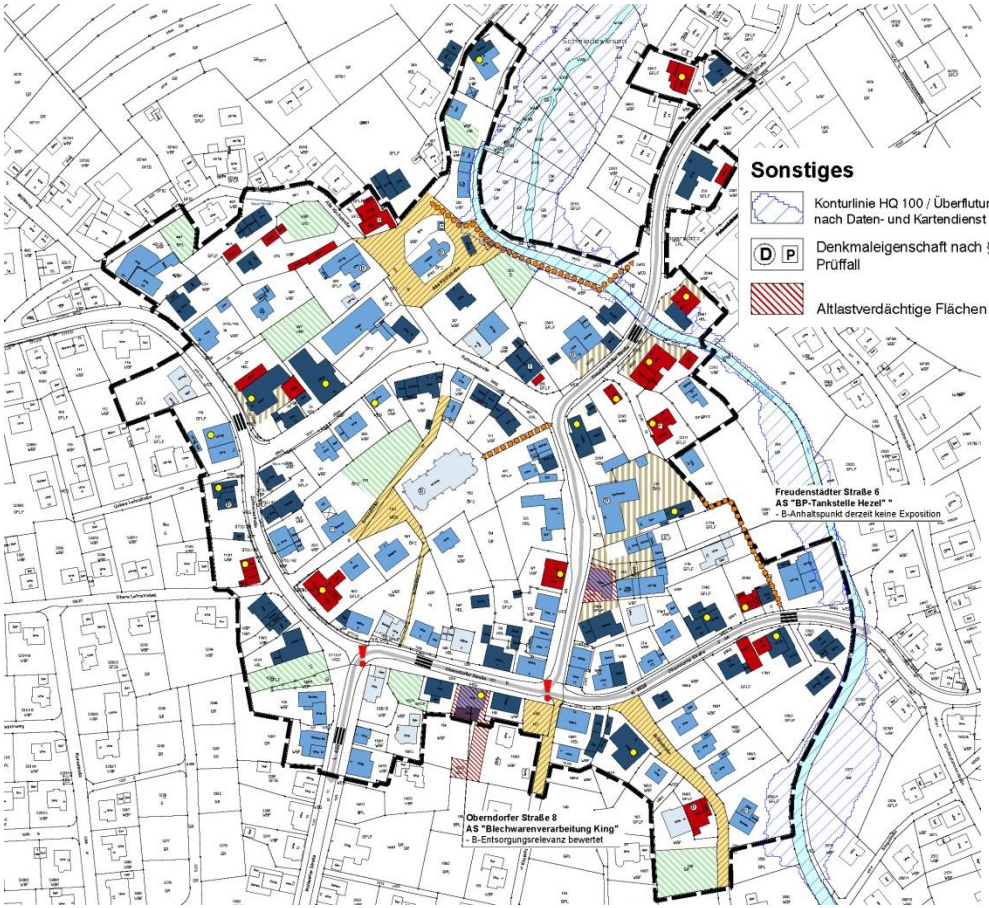
Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

- Analyse und städtebauliche Zielsetzung -

Stadt.
Neu.
Denken.

Analyse und städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Missstände



Sonstiges

- Konturlinie HQ 100 / Überflutungsfläche HQ 100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW
- D P Denkmaleigenschaft nach § 2, §12 bzw.§ 28 DSchG Prüffall
- Altlastverdächtige Flächen

Abgrenzung

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Winzeln-Ortskern" ca. 12,5 ha

Funktionale Mängel

- hohe Geschwindigkeit / Konfliktbereich Durchgangsverkehr / Belastung durch Immission / Lärm / Abgase
- Gefährlicher Kreuzungsbereich
- unausgeprägte und / oder fehlende Fuß- und / oder Gehwege, fehlender Radweg
- fehlende Querungshilfe Konfliktbereich – Fahrverkehr / Fußgänger

Strukturelle Mängel

- Teilleerstand / Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- mindergenutze Flächen / innerörtliche Potentialfläche / Nachverdichtung

Räumliche Mängel / Ortsbild

- Versiegelte Fläche
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich

Bauliche und energetische Mängel

- Mängel in der Bausubstanz - ohne Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel

Analyse und städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Missstände

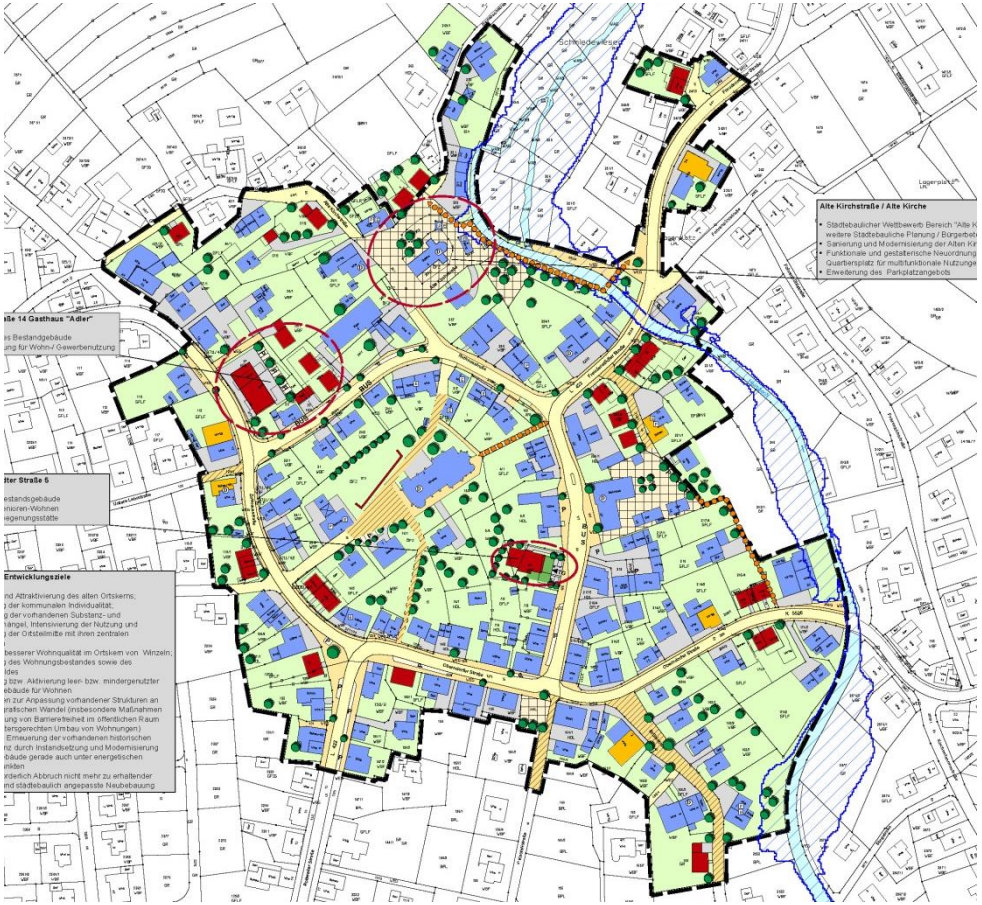
Gebäudesubstanz

- Mängel in der Bausubstanz - keine Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel

- 45 % der Gebäude mit erheblichen bis substantiellen Mängeln in der Bausubstanz (inkl. energetische Mängel)
- 45 % der Gebäude mit geringen Mängeln in der Bausubtanz (inkl. energetische Mängel)

Analyse und städtebauliche Zielsetzung

Neuordnungskonzept



Wesentliche Sanierungsziele

- Stärkung und Attraktivierung des alten Ortskerns
- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel
- Schaffung besserer Wohnqualität im Ortskern von Winzeln durch Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes
- Umnutzung bzw. Aktivierung leer- bzw. mindergenutzter Bestandsgebäude
- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten
- Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung

Wichtige Rechtsvorschriften

Stadt.
Neu.
Denken.

Wichtige Rechtsvorschriften
Sanierungsverfahren

- Durchführung im vereinfachten Verfahren nach dem Baugesetzbuch
- Es gilt das Besondere Städtebaurecht.
  (§§ 136 bis 164 BauGB, Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.)

Sanierungsvermerk nach §143 Abs. 2 BauGB

- In der Regel lautet die Eintragung im Grundbuch:
  „Eine Sanierung wird durchgeführt“.
- Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.

Der Sanierungsvermerk dient als Hinweis an die Ämter/Notare, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Wichtige Rechtsvorschriften
Sanierungsverfahren

Genehmigungspflichtige Vorhaben nach §144 Abs. 1 und 2 BauGB

insbesondere:

- Bau- und Abbruchvorhaben
- Privater und öffentlicher Grundstücksverkehr
- Miet- und Pachtverträge
- Bestellung eines das Grundstücks belastenden Rechts
- Teilung eines Grundstücks
- Bestellung einer Grundschuld

Sofern sie den Sanierungszielen nicht entgegenstehen, werden Vorhaben genehmigt.

Förderung privater Eigentümer

Stadt.
Neu.
Denken.

Förderung privater Eigentümer

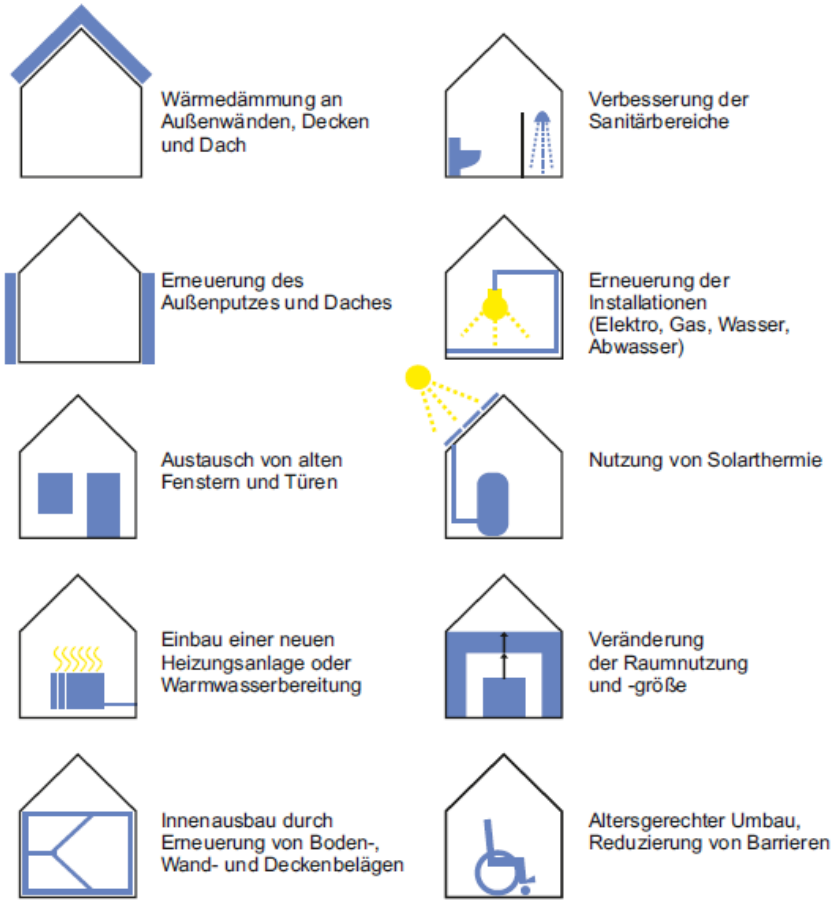
Wesentliche Voraussetzungen für eine Förderung

- Das Gebäude befindet sich **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.**
- Die **Sanierungsziele** sind zu beachten und die Maßnahme ist **wirtschaftlich**
- Die Maßnahme wurde **vorher** mit der Gemeinde und der STEG **abgestimmt** und ist **zeitlich zu befristen**.
- Das Alter sowie die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes muss mind. 30 Jahre betragen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das **Projekt vorfinanzieren**.
- **Vor** Baubeginn bzw. vor Abbruch ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.

Förderung privater Eigentümer

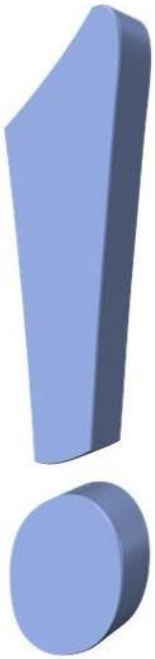
Förderfähige Maßnahmen

- **Bautechnische Verbesserungen**
  Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder)
  Alten- bzw. behindertengerechter Ausbau
  Erhöhung der Wärmedämmung
- **Haustechnische Verbesserungen**
  Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallation
- **Wohnungstechnische Verbesserungen**
  Grundrissanpassung und -erweiterung
  Verbesserung der Belichtung und Belüftung
  Wohnungsabschlüsse
- **Abbruchmaßnahmen**



Förderung privater Eigentümer

Nicht förderfähige Maßnahmen



- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
  (z. B. Hof- und Gartengestaltung)
- Reine Schönheitsreparaturen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Neubaumaßnahmen

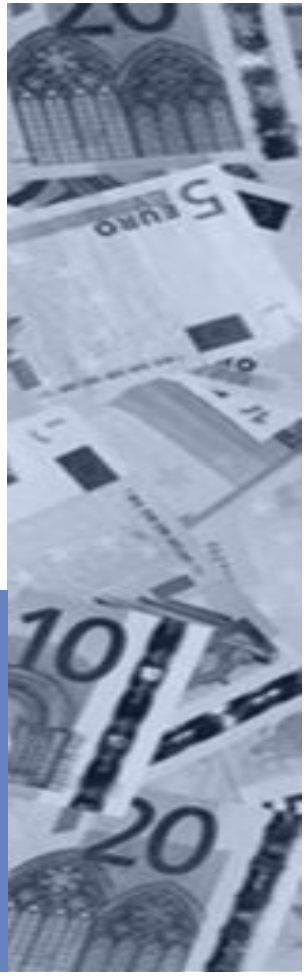
Förderung privater Eigentümer
Mindestbaustandards

- Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Herstellung einer ausreichenden Isolierung / **Wärmedämmung** an der **Fassade**, den **Fenstern** und im **Dachbereich.**
- Einbau eines umweltfreundlichen, energiesparenden (zentralen) **Heizsystems** ggfs. unter Einsatz alternativer Energieträger bzw. Techniken.
- Jede Wohnung muss einen **eigenen Wohnungsabschluss** erhalten.
- Einbau einer modernen **Sanitäranlage** mit **zentraler Warmwasserbereitung.**
- Sämtliche **Installationen** sind **an heutige Anforderungen** anzupassen (insbes. Elektro).
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der **Ortsbildpflege** zu dienen.

Förderung privater Eigentümer

Förderkonditionen

	Förderquote:	max. Kostenerstattung:
Private Baumaßnahmen	20 %	30.000 €
denkmalgeschützte / ortsbildprägende Gebäude	30 %	40.000 €
Private Ordnungsmaßnahmen	max. 100 %	30.000 €



Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

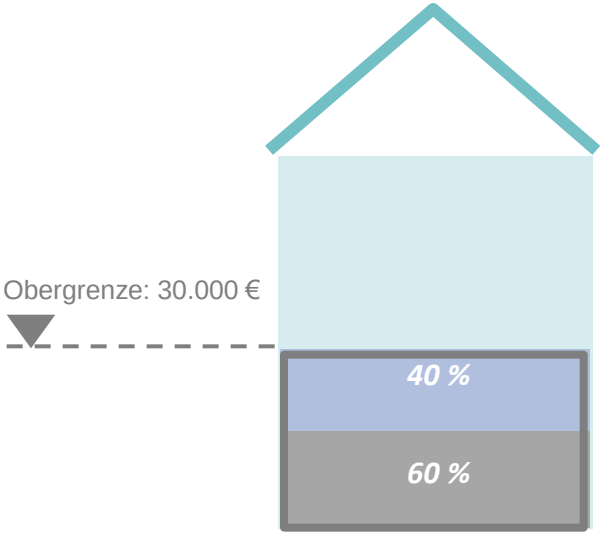
Die Bagatellgrenze für Baumaßnahmen liegt bei 10.000 Euro der Baukosten. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

Für private Ordnungsmaßnahmen muss in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen eine Nachnutzungskonzeption vorhanden sein.

Förderung privater Eigentümer
Förderkonditionen

ERNEUERUNG
150.000 €

max. **20%** der berück. Kosten



Eigenanteil 120.000 €
(Abschreibung EStG)

Förderung Eigentümer 100%
30.000 €

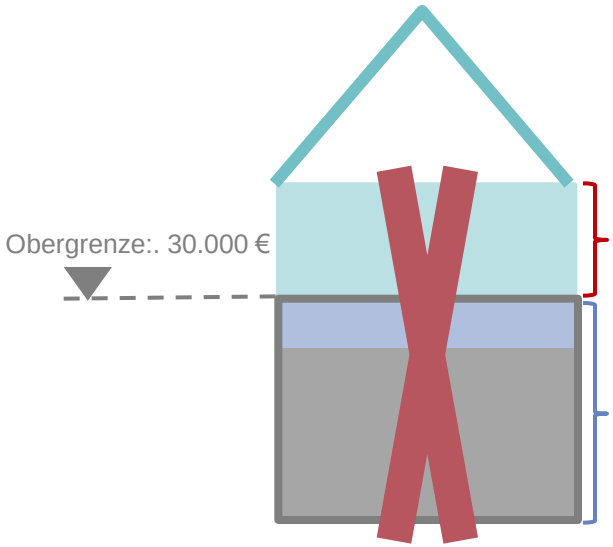
Fluorn-Winzeln 40%
12.000 €

Land 60%
18.000 €

Förderung privater Eigentümer
Förderkonditionen

ABBRUCH
40.000 €

100% Förderrahmen

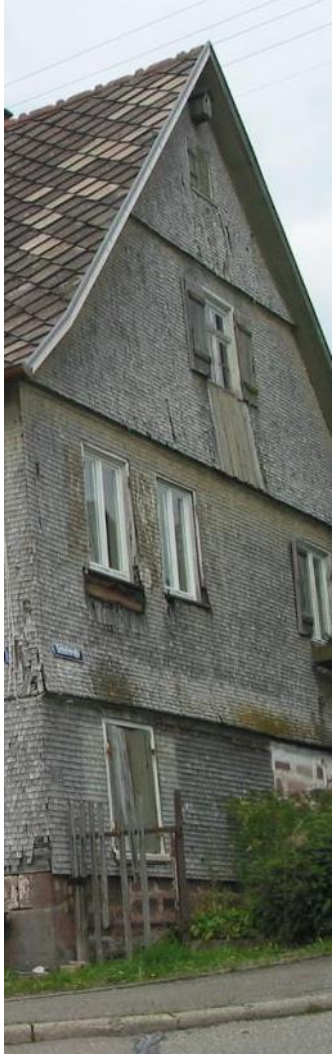


Eigenanteil 10.000 €

Förderung Eigentümer 100% 30.000 €

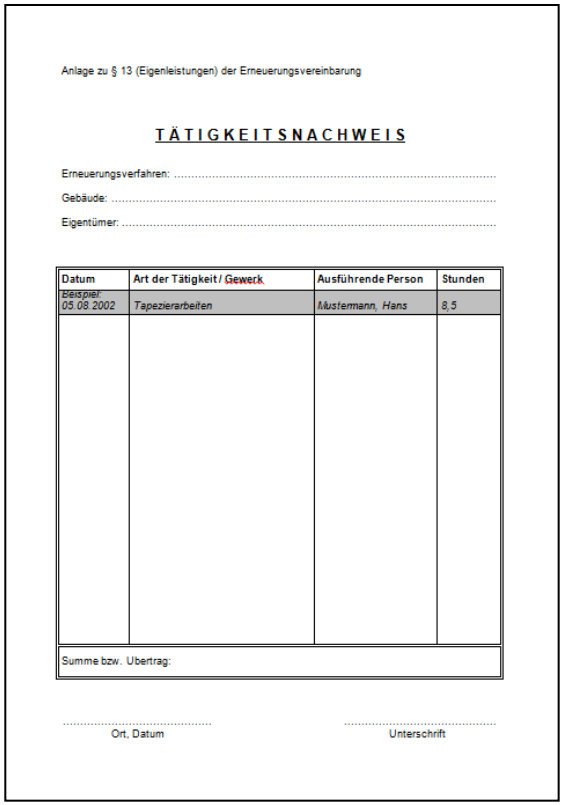
Fluorn-Winzeln 40% 12.000 €

Land 60% 18.000 €



Förderung privater Eigentümer
Eigenleistungen durch den Eigentümer

- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie **schriftlich** nachgewiesen sind (Auflistung, Excel-Tabelle usw.).
- Der Wert der Eigenleistung wird mit **8,- € pro Stunde** berechnet
  und kann bis **maximal zu 15 %** der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten anerkannt werden.
- Zu den Eigenleistungen gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom **Eigentümer** selbst oder von seinen **Angehörigen** erbracht werden.



Anlage zu § 13 (Eigenleistungen) der Erneuerungsvereinbarung

TÄTIGKEITSNACHWEIS

Erneuerungsverfahren: .....

Gebäude: .....

Eigentümer: .....

Datum	Art der Tätigkeit / Gewerk	Ausführende Person	Stunden
Beispiel: *05.08.2002*	*Tapezierarbeiten*	*Mustermann, Hans*	*8,5*
Summe bzw. Übertrag:			

..... Ort, Datum

..... Unterschrift

Förderung privater Eigentümer
Steuerliche Begünstigungen

Das Einkommensteuergesetz bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine jährliche erhöhte Steuerabschreibung.

- **vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten** (§ 7h EStG)
  jährlich bis zu 9% über 8 Jahre,
  danach 7% über 4 Jahre.
- **vermietete Baudenkmale** (§ 7i EStG)
  jährlich bis zu 9% über 8 Jahre,
  danach 7% über 4 Jahre.
- Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale**
  (§ 10f EStG)
  jährliche Abschreibung zu 9% über 10 Jahre.

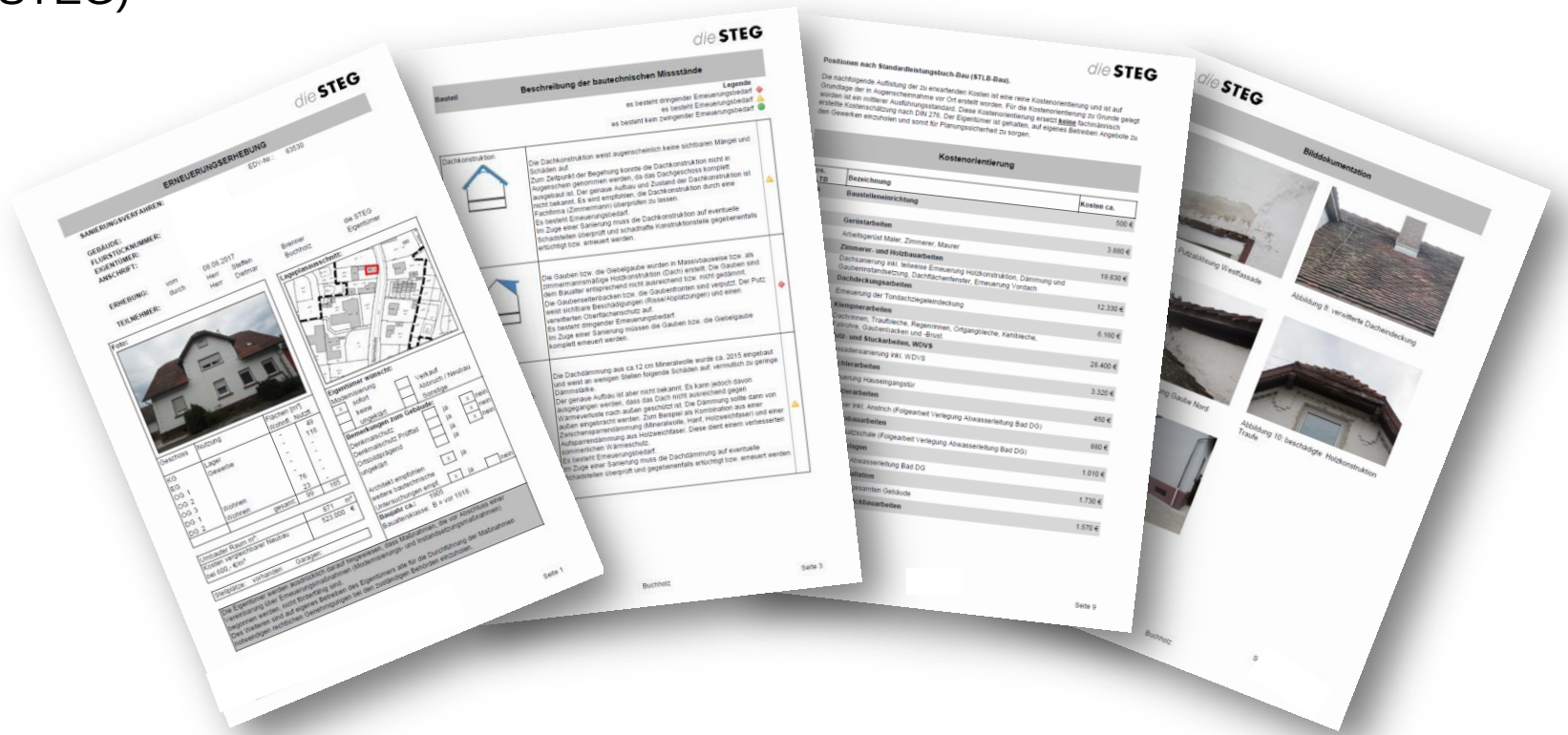
Voraussetzung:
Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet!
Schriftliche Sanierungsvereinbarung!

Vorgehensweise für private Eigentümer

Stadt.
Neu.
Denken.

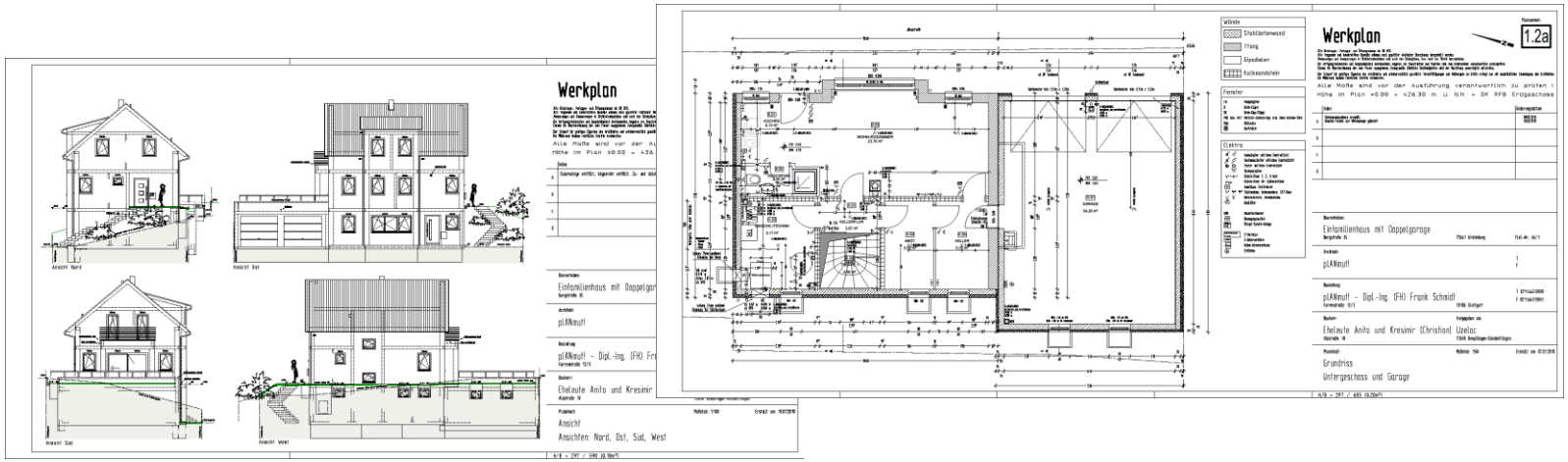
Vorgehensweise für private Eigentümer
Ablauf

- Kontaktaufnahme durch den Eigentümer bei der Gemeinde oder bei der STEG direkt (kein formeller Antrag erforderlich)
- Feststellung der baulichen Mängel („Modernisierungserhebung“ durch die STEG)



Vorgehensweise für private Eigentümer
Ablauf

- evtl. Hinzuziehen eines **Architekten**
- evtl. **Energieberatung** / Konzept zur Energieeinsparung
- evtl. **Denkmalschutz**
- Vorlage einer **konkreten Planung** durch den Eigentümer, Einigung über die Gestaltung des Gebäudes im Konsens mit der Gemeinde und der STEG



Vorgehensweise für private Eigentümer
Ablauf

- Abstimmung der Einzelmaßnahmen zwischen Gemeinde/STEG und Eigentümer (insbes. Umfang der Maßnahmen, Gestaltung usw.)
- Ermittlung der **Kosten** durch Eigentümer oder Angebote von Handwerksbetrieben
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (Zuschuss)

ANLAGE 3 **Berechnung des** **Kostenerstattungsbetrages**	**SANIERUNGSVERFAHREN:** Epfendorf-Trichtingen "Ortsmitte" **GEBÄUDE:** **EIGENTÜMER:**				**die STEG** **Stadtentwicklung GmbH**
erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert	geschätzte Kosten (ohne MwSt) **€**	Ab-schlag **%**	zuwendungsf. Kosten (ohne MwSt) **Wohnnutzung** **€**	zuwendungsf. Kosten (ohne MwSt) **übrige Nutzung** **€**	Blatt Bemerkungen
Übertrag					
Unvorhergesehenes ca. 5 %					
Zwischensumme					
Baunebenkosten					
Summe Baukosten (ohne MwSt)					
Mehrwertsteuer 19% (Vorsteuerabzug beachten)					**Ab 01.01.2007 neuer MwSt.-Satz**
Gesamtsumme					Eigenleistungen können bis zu 15%
./. unterlassene Instandsetzung		**10%**			der sonstigen zuwendungsfähigen
Zuwendungsfähiger Gesamtaufwand					Kosten anerkannt werden
			gesamt		
Kostenerstattungsbetrag Wohnnutzung		**40%**			
Kostenerstattungbetrag übrige Nutzung		**25%**			
Kostenerstattungsbetrag gesamt maximal		**#DIV/0!**			

Vorgehensweise für private Eigentümer
In 7 Schritten zum modernisierten Gebäude

1) Vereinbarung eines **kostenlosen Beratungsgesprächs**

2) **Kostenlose Modernisierungserhebung** durch unseren Bautechniker und Erhalt des Berichts

3) **Gestalterische Abstimmung** sowie Abstimmung der geplanten Maßnahmen und Einholen von **Kostenvoranschlägen** bei Handwerkern Ihres Vertrauens

4) **Feinabstimmung** der umzusetzenden Maßnahmen und Berechnung der **Förderhöhe** zusammen mit der Gemeinde und der STEG

Vorgehensweise für private Eigentümer
In 7 Schritten zum modernisierten Gebäude

5) Unterzeichnung einer **Vereinbarung** zwischen Ihnen und der Gemeinde. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!

6) **Durchführung der Bauarbeiten** und Sammlung aller bezahlten Rechnungen zur Einreichung bei der STEG für die **Ausbezahlung der Förderraten**

7) Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die **Schlussabrechnung**. Ausbezahlung der **Schlussrate** und Beantragung einer **Steuerbescheinigung**.

Beispiele Erneuerung

Stadt.
Neu.
Denken.

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Bildquellen: Homepage der Gemeinde Fluorn-Winzeln; Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Bildquellen: Homepage der Gemeinde Fluorn-Winzeln; Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Förderung privater Eigentümer

Gelungene Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Vorher

Nachher

Bildquellen: Homepage der Gemeinde Fluorn-Winzeln; Arbeitskreis Gemeindeentwicklung

Förderung privater Eigentümer

Weitere Informationen

Weitere Informationen und Beratungen zu Ihrem Sanierungsvorhaben erhalten Sie…

… im Sanierungsflyer,

… auf der Homepage der Gemeinde Fluorn-Winzeln,

… und in einer unverbindlichen Beratung durch die STEG.

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf!

Ihre Ansprechpartner
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Sarah Gotzel
Stadterneuerung
sarah.gotzel@steg.de
0711 / 21068-161

Hannes Munk
Planung
hannes.munk@steg.de
0711 / 21068-182

***die* STEG Stadtentwicklung GmbH**
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de