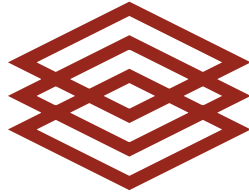




Rüdiger **Kunst**
KommunalKonzept
GmbH



Kommunale
Stadt**Erneuerung**
GmbH

18 | 19

Projekte werden Zukunft. Kreativ. Konstruktiv. Kommunal.

Zusammen mit
Ihnen in die Zukunft:
KK und KSG für
Ihren Projekterfolg



Grußwort

Auf ein spannendes Jahr



Rüdiger Kunst
Gründer und
Geschäftsführer



Frank Edelmann
Geschäftsführer



Das erste Jahr mit einer Doppelspitze und Neuorganisation im Bereich der Geschäftsleitung haben wir gemeinsam erfolgreich gemeistert. Teils so erfolgreich, dass der Wechsel in den Zuständigkeiten oft nicht als solcher wahrgenommen wurde, sondern es sich so anfühlte, als wäre es schon immer so gewesen.

Für uns ist das Jahr wie im Fluge vergangen. Dies liegt sicherlich unter anderem auch an den zahlreichen neuen Projekten und spannenden Aufgaben, die von Ihnen, Auftraggebern, Partnern oder Kunden an uns herangetragen wurden. Neben notwendigen formalen Veränderungen, wie die EU-weite Vergabe und der Implementierung von NKHR in den Kommunen, mussten auch wir uns mit der neuen Datenschutzgrundverordnung auseinandersetzen. Wir eröffneten gemeinsam mit unserer Gesellschafterin einen neuen Bürostandort in Bruchsal und widmeten uns natürlich ebenso unserem erfolgreich fortgeführten Kerngeschäft. Zunehmend vom Fördermittelgeber geforderte Gemeindeentwicklungskonzepte, deren Moderation und Dokumentation, Fördermittelmanagement neuer Förderprogramme sowie viele weitere Themen, die Sie beschäftigten und damit unsere Kompetenzen im ganzen Land forderten.

Das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ und dessen Bereitstellung streifte uns und die von uns betreuten Kommunen in den vergangenen Jahren immer wieder. In unseren Projekten wurde die Wohnraumsituation in Baden-Württemberg ebenso präsent wie in politischen und gesellschaftlichen Debatten. Städtebauliche Maßnahmen, die diskutiert und umgesetzt werden, sind hier oft die Vermeidung oder Reduktion von Leerständen, Innenentwicklung, Nachverdichtung oder die wirtschaftliche Schaffung von gut angeschlossenen Baugebieten.

Bei der Schaffung von Wohnraum mit bezahlbaren Mieten, sind verschiedene Einflussfaktoren für eine vernünftige Preisgestaltung bedeutsam. Die verschiedenen Facetten von Wohnraumbereitstellung waren nicht nur Thema unseres Herbstseminars, sondern sind auch genau die Aspekte, die sich direkt auf den Mietspiegel und die Zufriedenheit der Bürger_innen Ihrer Kommunen auswirken. Wir wollen auch im kommenden Jahr gemeinsam mit Ihnen sinnvolle Leitlinien entwickeln, um die individuellen Herausforderungen „bezahlbarer Wohnflächen“ in Einklang mit Ihren regionalen und lokalen Bedürfnissen zu bringen. Unser Team der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH (KK) und Kommunalen StadtErneuerung GmbH (KSG), sind sowohl bei Erschließungsträgerschaften oder Baulandmanagement als auch bei der städtebaulichen Erneuerung in verschiedenen Dimensionen mit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ständig aufs Neue gefordert.





Ein Team –
als wäre es
schon immer
so gewesen!



Eine wichtige Erkenntnis ist für uns, dass es in einem so komplexen Thema nicht unisono eine „einzige wahre Lösung“ gibt, die wir mit unseren Kunden anwenden können. Wir sehen es als notwendig an, gemeinsam mit Entscheidungsträgern die erforderlichen und möglichen Instrumente, Wirkungsweisen und Konsequenzen auszuloten und dann auch projekt- bzw. ortsspezifisch umzusetzen. Mit der Prozessentwicklung an die individuellen Ansprüche Ihrer Projekte beschäftigen wir uns als Dienstleister intensiv und erfolgreich bereits seit Jahrzehnten und werden das auch in Zukunft tun.

Wir freuen uns auf Ihre Projekte im Jahr 2019 mit den bekannten, erwarteten und neuen Herausforderungen, die es für uns bereithält.

Projekte werden Zukunft. Kreativ. Konstruktiv. Kommunal.



Inhalt

Projekte werden Zukunft. Kreativ. Konstruktiv. Kommunal.



02		Grußwort
05		Branchennews – Für Sie auf einen Blick
06		Bezahlbarer Wohnraum – neue Perspektiven für Kommunen
08		Bruchsal – Neuer Bürostandort in Nordbaden
09		Gundelfingen – EU-weite Suche nach Investor, Planer und Konzept
11		Tübingen – Städtebauliche Dynamik im Großprojekt Europaplatz
12		Winden im Elztal – Fortsetzung der Erfolgsgeschichte in Niederwinden
13		Freiburg – Stadtteil Haslach fragt nach
14		Löffingen – Abrechnung als Programmendspurt
15		Steinach im Kinzigtal – Gemeinde hört ihre Bürgerschaft zur Zukunft an
16		Nürtingen – Wohnraumpolitik neu denken
17		Freiburg – „Dietenbach“: Heiß diskutiert, aber klar kalkuliert!
18		Heitersheim-Gallenweiler – Antragstellung für das Programmjahr 2019
19		Ettenheim Supperten – Archäologische Funde von Bedeutung
20		Ettenheim Ettenheimweiler – „Am Sportplatz“
21		Seelbach – Entwicklung zeitgemäßer Baulandmodelle mit der KK
22		Landratsamt Karlsruhe – Förderung eines 200 Millionen Projektes
23		Vaihingen – Die Entwicklungsmaßnahme als ultima ratio in der Praxis
24		Singen am Hohentwiel – Der elegante Abgang des „Conti“-Hochhauses
25		Gemeinden und Investoren – Ein Dankschön an Sie
26		Impressum

Branchennews

Für Sie auf einen Blick.



Komplexe Themen?

Mit uns eine
Sorge weniger!

EU-weite eVergabe

Ihre Kommune benötigt dringend einen neuen Kindergarten, ein Mehrgenerationenwohnen oder bezahlbare Wohnformen? Meist sollte schnell klar sein, ob die Investitionskosten eine EU-weite Oberschwellenvergabe gemäß VgV von Ihnen als Kommune erfordern. Oft fallen nicht nur Bauleistungen, sondern auch bereits notwendige Planungsleistungen über die europäischen Schwellenwerte! Das geltende EU-Recht lässt also keinen Spielraum mehr für ein „Des hemmer noch nie so g'macht!“ oder die Zusammenarbeit mit dem Lieblingsbüro um die Ecke. Zudem müssen EU-weite Vergabeverfahren – bald auch Unterschwellenver-

gaben gemäß UVgO – komplett digital via eVergabe abgewickelt werden! Wie Sie das alles neben Ihrem Alltagsaufgaben stemmen sollen? Wir sind für Sie da!

Neues Förderprogramm für Ihre Innovationsbetriebe

„Innovation ist der Schlüssel für die Spitzenstellung des Landes!“ Mit diesen Worten bestärkt das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) Baden-Württemberg die neue Fördermöglichkeit „Spitze auf dem Land!“ im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR). Die gezielte Förderung von kleinen und mittleren Unternehmen in Höhe von bis zu 400.000 € soll die Innovationskraft des Landes in der Fläche erhalten und steigern. Sie haben große Pläne mit Ihren lokalen Technologieführern? Gerne beraten wir Sie unverbindlich und kostenfrei im gemeinsamen Erstgespräch mit Kommune und interessiertem Betrieb.

Unsere Leistungen für Ihre eVergabe

- Persönliche Betreuung durch unsere Vergabeexperten
- Grundlagenermittlung für umfangreiche Vergabeunterlagen
- Koordination und Abstimmung mit beteiligten Akteuren
- Moderation einer Klausurtagung: Gemeinsam Ihre „Vergabeziele“ definieren
- Betreuung der digitalen Plattform mit „Vergabeassistenten“ für die „eVergabe“
- Vergabeunterlagen, Vergabekriterien und Matrix partizipativ erstellen
- Passende EU-Formblätter zu Ihrem Verfahren erstellen
- Veröffentlichen auf erfolgsversprechenden Plattformen für Ihre EU-weite Vergabe
- Vorprüfung der Bewerbungen / Planungen / Konzepte

„Bezahlbarer Wohnraum – neue Perspektiven für Kommunen“.

Herbstseminar 2018 mit OB Martin Horn und Roger Kehle



Fehlender Wohnraum ist ein wirtschaftliches Hindernis!“

Martin Horn
Oberbürgermeister



Ein Seminar – Zwei Workshops – Vier Facetten – Fünf Experten.

Wie das Thema bezahlbares Wohnen uns alle beschäftigt, zeigte sich in unserem letztjährigen Herbstseminar „Bezahlbarer Wohnraum – Neue Perspektiven für Kommunen“. Die Kommunale StadtErneuerung GmbH hatte in Freiburg im Rahmen unserer Seminarreihe Vertreter aus Kommunen, Kanzleien, aus Sozialverbänden, aus dem Bauwesen sowie weitere Interessierte eingeladen. Der Reigen der Referenten war hochkarätig besetzt: Roger Kehle, Präsident des Gemeindetages Baden-Württemberg, Martin Horn, der Oberbürgermeister der Stadt Freiburg, Rüdiger Kunst, Geschäftsführer der Kommunalen StadtErneuerung GmbH, Thomas Rutschmann, Referatsleiter der Wohnungslosenhilfe der AGJ sowie Dr. Tobias Lieber, Kanzlei Fridrich Bannasch & Kollegen. Die Vorträge erfassten die verschiedenen Facetten bezahlbaren Wohnraums oder wie es oft zur Sprache kam unbezahlbaren Wohnraums in ganz Baden-Württemberg.

Roger Kehle ging in seinem Expertenvortrag auf die zentrale Rolle der Kommunen ein, die mit den Herausforderungen des fehlenden Wohnraums in Baden-Württemberg direkt konfrontiert sind. Er verwies auf das Modell der „kompakten Gemeinde“ und appellierte an die Kraft der Demokratie, die nicht zu einer „Verhinderungsdemokratie“ werden dürfe. Weiter appellierte er an mögliche Erleichterungen für Kommunen in den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Rechtsanwalt Dr. Tobias Lieber beleuchtete die rechtlichen Rahmenbedingungen und diverse Werkzeuge, die den Kommunen und anderen Beteiligten zur Verfügung stünden. Er führte als Fazit an, dass die Bauleitplanung praktisch keine Möglichkeit böte, die Schaffung und den Erhalt von gefördertem Wohnraum tatsächlich zu erzwingen. Mangels entsprechender rechtlicher Regulierungsmöglichkeiten könnten daher im Bebauungsplan Verpflichtungen zur Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum nur durch städtebauliche Verträge geschaffen werden.

Die Inhalte zur finanziellen und förderrechtlichen Facette bezahlbaren Wohnens im Vortrag von Herrn Rüdiger Kunst zeigten die Notwendigkeit auf, dass die Politik, Entscheidungsträger und Verwaltung im weiteren Sinn Prioritäten und Zielsetzungen neu denken müssten. Es müsse der Willen und Mut spürbar sein, die rechtlich möglichen Instrumente konsequent einzusetzen. Die Chancen im Rahmen einer sogenannten „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ oder einer Grundstücksvergaben im Investorenauswahlverfahren seien Möglichkeiten, den Wohnungsmarkt mitzugestalten und zu steuern.





Wohnen wird
zunehmend vom
Grundrecht zum
Renditeobjekt!"

Thomas Rutschmann
AGJ Freiburg

>>>

Als Referatsleiter der Wohnungslosenhilfe in Freiburg betrachtete Thomas Rutschmann die sozialen Komponenten des breiten Themenspektrums. Er stellt die zentrale Frage in den Raum, ob „Wohnen“ als menschliches Grundrecht gefährdet ist, da es sich immer mehr hin zu einem reinen Renditeobjekt entwickelte. Wohnen sei mehr als ein Dach über dem Kopf, so Rutschmann. In der aktuell brennenden Diskussion dazu sei es besonders wichtig, die Verantwortungen nicht nur hin und her zu schieben, sondern zu übernehmen und zu handeln.

Die Perspektiven der vier fachlichen Experten wurden vom aktuellen Statusbericht zum Wohnungsmarkt in Freiburg im Vortrag von Oberbürgermeister Martin Horn abgerundet. Freiburgs neuer Oberbürgermeister erläuterte seine Sicht- und Denkweise in der Zukunftsgestaltung des städtischen Wohnungsmarktes. Freiburg sei eine attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität und attraktiven Jobs. Fehlender Wohnraum sei daher zudem ein wirtschaftliches Hindernis im Sinne der Arbeitgeberattraktivität. Vier klare Aussagen stellte Herr Horn dabei im Plenum zur Diskussion: „Wohnen ist Grundrecht“, „Nachhaltigkeits- und Generationengerechtigkeit“, „Soziale Fragestellungen“ und die „Sicherung der Wirtschaftsentwicklung“. Für ihn ergäben sich daraus wichtige Zielsetzungen seines wohnungspolitischen Vorgehens: Erschließung neuer Bauflächen erleichtern, bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen, Baukosten senken, Verwaltungsprozesse beschleunigen und die Freiburger Stadtbau als städtische Gesellschaft neu ausrichten. Damit alle Akteure abgeholt und in der Entwicklung mitgenommen werden, wird es eine Klausur des Gemeinderates sowie ein Bündnis für Wohnen gemeinsam mit der Universität, der Caritas und weiteren zentralen Akteuren geben. Auch ein neues Amt für „Bezahlbaren Wohnraum“ wurde in der Zwischenzeit bereits geschaffen. Also: Bezahlbares Wohnen wird mit Oberbürgermeister Martin Horn zur Chefsache.

Die anschließenden Workshops eröffneten die Arena zum direkten Austausch mit den einzelnen Experten. Die Teilnehmer waren sich darin einig, dass die Kommunale StadtErneuerung GmbH mit dem diesjährigen Seminar ein sehr aktuelles und besonders wichtiges Thema aufgegriffen hatte. Moderator Frank Edelmann dankte den Referenten und den Teilnehmenden für die aktiven Beiträge und schloss mit der Überzeugung, alle betroffenen Akteure im Themen-Strauß „Bezahlbares Wohnen“ nochmals für die gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen sensibilisiert zu haben.



Bruchsal – für Sie vor Ort

Neuer Bürostandort in Nordbaden



Kundennähe und Projektbetreuung mit Qualität.

Gemeinsam mit unserer Gesellschafterin Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH konnten wir im November 2018 unsere neue Außenstelle in Bruchsal feierlich eröffnen. Mit der Gründung unserer neuen Außenstelle reagierten wir auf die steigende Nachfrage nach Expertise und Dienstleistungen im Nordbadischen, für die wir ebenfalls eine optimale Betreuung und Präsenz vor Ort garantieren möchten.

Die Geschäftsführung sieht die Ergänzung unserer Präsenz vor Ort als wichtiges Kriterium für Kundengewinnung und -bindung in den Dienstleistungssegmenten der Landsiedlung sowie der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH (KK) und Kommunalen StadtErneuerung GmbH (KSG): kommunale Dienstleistungen im Bereich Erschließung, Investorenauswahlverfahren, Stadtсанierung und -erneuerung sowie Beteiligungs- und Moderationsprozesse, aber auch umfangreiche Projektsteuerung. Seitens der Landsiedlung werden wir in den Aufgabenstellungen zu Bodenfonds, Ökopools und -konten, Projekte mit Erneuerbaren Energien oder der Hofbörse Baden-Württemberg unterstützt und ergänzt.

Unser Team der **Rüdiger Kunst-KommunalKonzept** ist Ihr kommunaler Partner für das Management von Bauland und Erschließung, städtebaulichen Mehrfachbeauftragungen und Investoren-Auswahlverfahren sowie EU-weiten Ausschreibungen. Das Unternehmen ist aber auch in der Beratung und im Agenda-Setting von Politik und Verwaltung tätig. Für kommunale und eigenwirtschaftliche Projekte werden Wirtschaftlichkeitsanalysen und Machbarkeitsstudien erstellt. Unser Team managt für Sie Flächenumlegungsvorhaben, führt Eigentümerverhandlungen und -gespräche durch und findet passende Ausgleichsflächen oder Ökopunkte.

Die Experten der **Kommunalen StadtErneuerung** managen Ihre kommunalen Vorhaben im Städtebau und der städtebaulichen Erneuerung sowie ganzheitliche Stadt- und Dorfsanierung mit Förderbetreuung. Unser Team bietet ein umfassendes „All-in-one-Paket“ für Kommunen – nun auch zunehmend im Nordbadischen – an: Beraten, Planen, Steuern, Analysieren, Finanzieren, Informieren, Moderieren, Verwalten, Vermitteln, Koordinieren und Realisieren, stets mit höchsten Qualitäts- und Effizienzansprüchen an unsere Dienstleistungen und Partner.

Unsere interdisziplinären Experten leisten darüber hinaus wertvolle Unterstützung bei der Beratung kommunaler und regionaler Entscheidungsträger über die oben erwähnten Geschäftsbereiche hinaus. Wir verfügen nicht nur über das notwendige fachliche Rüstzeug für Ihre Aufgaben, sondern sind auch in den Bereichen der Multi-medialen Kommunikation, der Bürgerbeteiligung und Mediation sowie der professionellen Öffentlichkeitsarbeit, Berichterstattung und Dokumentation geschult. Das Team der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH, der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH und der Kommunalen StadtErneuerung GmbH freut sich auf den neuen Wirkungskreis in Nordbaden und spannende Projekte mit Vor-Ort-Betreuung.



Schlüsselübergabe am neuen Standort Bruchsal



Gundelfingen

EU-weite Suche nach Investor, Planer und Konzept



Fachpreisrichter

Dr. Fred Gresens erläutert den Städtebau für das Auswahlgremium



Die Gemeinde Gundelfingen beabsichtigt, ein knapp 3.000 m² großes Areal durch ein innovatives Konzept des Mehrgenerationenwohnens neu zu entwickeln. In dem neu entstehenden Quartier soll bezahlbarer, inklusiver und altersgerechter Wohnraum vereint und wirtschaftlich realisiert werden. Da sich das Areal direkt am Ortseingang der Gemeinde Gundelfingen an der Alten Bundesstraße befindet, ist die Entwicklung des Quartiers zudem von großer städtebaulicher Bedeutung für die Gesamtgemeinde.

Deshalb unterstützen wir die Gemeinde in der Suche nach dem besonderen Team aus Investor und Planer, das als AG den vielseitigen und komplexen Ansprüchen des Projektes gerecht wird und auch die spätere Betreuung des Quartiers leisten kann. Nach einer europaweiten Auslobung wurden im Teilnehmerwettbewerb im Frühjahr 2018 drei AGs für qualifiziert befunden, sich bis Oktober mit der Herausforderung des umfangreichen Mehrgenerationenwohnens auf begrenzter Fläche zu befassen. Unser Projektteam, das Auswahlgremium und die Gemeinde Gundelfingen blickten nach dem gemeinsamen Kolloquium gespannt auf die Lösung dieser spannenden Planungs- und Konzeptaufgabe.

Die Ergebnisse der dreimonatigen Bearbeitungsphase dreier regional bekannter Büros und deren Partner wurden vom Team der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH in einer umfangreichen Vorprüfung unter die Lupe genommen. Die Arbeitsgemeinschaften hatten zudem am 28.11.2018 die Möglichkeit, während der Sitzung des Auswahlgremiums ihre Entwürfe und Konzepte selbst zu präsentieren und sich den direkten Nachfragen und hohen Ansprüchen des Gremiums zu stellen. Alle Entwürfe und Planungsideen, besonders aber die Nutzungs- und Betreuungskonzepte sowie deren Ideen zur Quartiersarbeit, wurden im Nachgang diskutiert und hinterfragt.

Im Ergebnis der Sitzung lieferten sich zwei der teilnehmenden AGs inhaltlich und qualitativ in verschiedenen Kriterien ein enges Kopf-an-Kopf-Rennen. Daher wurden diese beiden ersten Ränge im Nachgang zur Sitzung des Auswahlgremiums aufgefordert, Ihre Nutzerkonzepte und die genossenschaftlichen Rahmenbedingungen für den Gemeinderat und eine finale Entscheidung nochmals darzulegen.

Die umfassenden Informationen aus dem Gesamtverfahren veranlassten den Gemeinderat Gundelfingen letztlich dazu, gemeinsam mit der AG aus Bauverein Breisgau eG, mbpk Architekten und Stadtplaner und der Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. in die Realisierung des „Mehrgenerationenwohnens am Schobbach“ zu starten.

Tübingen

Städtebauliche Dynamik im Großprojekt Europaplatz



Das Großprojekt 'ZOB/Europaplatz' wird aus fünf verschiedenen Töpfen gefördert ...



Das seit 2013 laufende Sanierungsverfahren setzt die im städtebaulichen Entwicklungskonzept formulierten Ziele einer ganzheitlichen Aufwertung des südlichen Stadtzentrums um. Ziel ist die Realisierung eines attraktiven, leistungsfähigen und durchmischten Quartiers als südliches Eingangstor zur historischen Altstadt. Die Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Raums und Optimierung der Wegebeziehungen im Quartier sind dabei der räumliche Aspekt der städtebaulichen Erneuerung. Die Umgestaltung des „Zinserdreiecks“ und die Verbesserung des Busverkehrs konnten schon erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Ebenso ist eine Bauruine am Foyer einem ästhetisch ansprechenden Hotelneubau gewichen.

Ab 2019 beginnt die Umsetzung eines der größten städtebaulichen Projekte der vergangenen Jahrzehnte: der Umbau des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) am Europaplatz mit Umgestaltung des angrenzenden Anlagenparks. Die Investitionen belaufen sich auf rund 26 Millionen Euro. Die Stadt Tübingen begegnet dem Projekt mit viel Engagement und Ambitionen, denn die Maßnahme soll erreichen, dass „das Bahnhofsgebäude und der Anlagenpark in das südliche Stadtzentrum integriert werden kann“. Mit einem freiwerdenden Baufeld besteht die Chance, an zentraler Stelle weitere Nutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung zu realisieren. Zielsetzung ist hier, die Tübinger Innenstadt für die Bürgerschaft und für Gäste der Stadt gleichermaßen noch attraktiver zu gestalten.

Die KSG berät die Stadt bei allen Fragen rund um die Sanierung und betreut das Großprojekt Europaplatz in förderrechtlicher Hinsicht.



Neugestaltung ZOB / Europaplatz, Quelle: bhm Planungsgesellschaft



... Der Umbau des Verkehrsknotens verlangt daher ein ganzheitlich durchdachtes Fördermittelmanagement!“

Florestan Ballstaedt
Junior Projektleiter



Tübingen möchte sich nicht nur im Stadtzentrum weiterentwickeln, sondern auch in allen Stadtteilen als Wohnort attraktiv bleiben: Für das Programmjahr 2019 hat die Universitätsstadt einen Neuantrag im städtebaulichen Erneuerungsprogramm „Soziale Stadt“ für das Gebiet „Waldhäuser Ost“ gestellt. Während den vorbereitenden Untersuchungen und bei der Erstellung des Neuantrags stand die Kommunale StadtErneuerung GmbH der Universitätsstadt ebenfalls als Projektpartner und Berater in sanierungsrechtlichen Einzelfragen zur Seite.

Weil unsere Projekte für die Stadt Tübingen auch zukünftig so vielseitige, spannende Handlungsfelder mit sich bringen werden, wurde die Universitätsstadt im vergangenen Jahr auch zum Ziel unseres Betriebsausfluges erklärt. Auf dem Programm stand eine Stadtführung durch die mittelalterliche Innenstadt: vom Hölderlinturm bis zum Schloss Hohentübingen. Die Führung gestaltete sich für uns mit allerlei Anekdoten über die berühmtesten Köpfe der Stadt sowie eindrucksvollen Aussichten auf den Neckar und die Altstadt kurzweilig und lebendig. Gestärkt von einer Vielzahl schwäbischer Schmankerl, ging es mit einer Führung durch das von uns betreute Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ weiter. In unseren Projekten gilt es oft, die Perspektive zu wechseln und zu vermitteln. Ein Perspektivenwechsel stellte auch der nächste Programmpunkt dar: wir wagten uns auf den Neckar, um Tübingen vom Stocherkahn aus kennenzulernen. Glücklicherweise stehen unsere Projekte sehr viel solider da, als unser Team auf dem schmalen, wackeligen Holzkahn. Bei strahlendem Sonnenschein beendete das Team der Kommunalen StadtErneuerung GmbH und Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH den Tag bei einem kühlen Bier und mit ausschließlich positiven Bildern, die wir aus dem mittelalterlichen Flair Tübingens mit uns nach Freiburg nahmen.



Winden im Elztal

Fortsetzung der Erfolgsgeschichte in Niederwinden



Unser Dreiergespann
im Gremium vor Ort: Erfahrung,
Detailliebe & Städtebau



Siegerentwurf,
Quelle: Henne Korn
Landschaftsarchitekten



Durch die sich im Bau befindliche Ortsumfahrung der Bundesstraße 294 ergibt sich für den Ortsteil Niederwinden eine einmalige Gelegenheit zur Neugestaltung der Ortsmitte. Die Ortsumfahrung soll im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden und schafft neue Potenziale für die Innenentwicklung der Gemeinde durch die deutliche Entlastung der Hauptstraße. Erklärtes Ziel ist es, eine attraktive und barrierefreie Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, in der auch kulturelle Veranstaltungen im öffentlichen Raum stattfinden können. Damit dient die neue Ortsmitte als neuer Treffpunkt sowie gemeinsamer Begegnungsraum für alle Generationen.

Die Idee der Umgestaltung entwickelte 2015/2016 sich während des Bürgerbeteiligungsprozesses im Rahmen der Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK). Dabei erarbeiteten wir gemeinsam mit Partnerbüros, der Gemeinde und den Bürger_innen eine erste Vorstellung zu möglichen Umgestaltungen. Die Maßnahme zur Aufwertung der Ortsmitte wurde als zentrales Projekt in den ELR-Antrag zur Anerkennung als Schwerpunktgemeinde aufgenommen.

Die Kommunale StadtErneuerung GmbH unterstützt die Gemeinde Winden im Elztal aktuell bei der Umsetzung dieses Projekts im Rahmen der Ortskernsanierung. Nach erfolgreicher Aufnahme 2018 wird die Ortsmitte von Niederwinden über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) gefördert.

Zur Konkretisierung der vorgesehenen Überplanung wurde im Februar 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit Präqualifikation für Teilnehmer aus den Fachbereichen der Stadt- und Freiraumplanung sowie der Landschaftsarchitektur durchgeführt. Die Planungsentwürfe von drei ausgewählten Büros wurden im vergangenen September einem Auswahlgremium von Verwaltung, Politik und Experten vorgestellt. Das Gremium wählte einen Siegerentwurf aus, welcher eine qualitätsvolle Entwicklung der Ortsmitte in Niederwinden und eine vielseitige Nutzung für die Bürgerschaft verspricht. Die Planungskonkretisierungen sollen als weiterer Projektbaustein im ELR im Herbst 2019 in die Antragsstellung eingehen und 2020/21 umgesetzt werden. Wir freuen uns auf die Umsetzungsphase des spannenden Projektes und die Nutzung neuer Potenziale durch eine verkehrstechnische Entlastung und Fördergelder vom Land.

Freiburg

Stadtteil Haslach

fragt nach



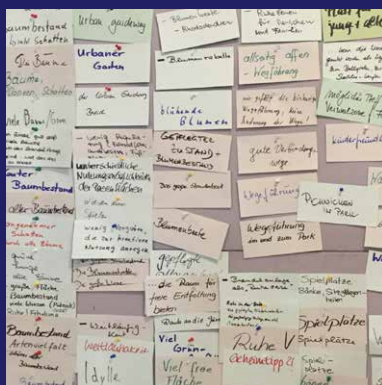
Jugend- und Bürgerbeteiligung zur Freifläche „Joseph-Brandl-Anlage“.

Eine wichtige Maßnahme in dem von uns als Träger betreuten Sanierungsgebiet „Haslach Südost“ ist die Neugestaltung der Parkanlage „Joseph-Brandl“. Um den öffentlichen Raum hier nachhaltig und nutzergerecht zu erneuern, wurden Ideen, Anregungen und Wünsche der Anwohner_innen durch verschiedene Formate der Beteiligung abgefragt und diskutiert. Der Stadt Freiburg war es auch hier ein besonderes Anliegen, die Jugend in einer speziell für ihre Bedürfnisse ausgerichteten Veranstaltung vor Ort und im Freien miteinzubinden. Somit konnten generationsübergreifende Anreize für die Gestaltung des Parks gesammelt und Ideen zwischen Jung und Alt ausgetauscht werden.

In Zusammenarbeit mit dem Garten- und Tiefbauamt der Stadt Freiburg entwarf unser Team ein Konzept zur Beteiligung der anliegenden Bürger_innen und explizit der Jugendlichen. Sowohl die Gespräche „unter freiem Himmel“ als auch die „Indoor-Veranstaltungen“ fanden großen Anklang und konnten einen breiten Querschnitt der Bürger_innen für eine gemeinsame Zukunft ihrer Parkanlage begeistern. Die Ergebnisse der Veranstaltungen wurden dokumentiert und dienen dem beauftragten Planungsbüro nun als Grundlage für die Umnutzungsplanung. Durch die gut angenommenen Beteiligungsformate konnte insbesondere die Akzeptanz für notwendige Veränderungen in der Bevölkerung erhöht werden. Die eingebundene Bürgerschaft wird in den partizipativen Prozessen aber auch gleichzeitig für die Komplexität städtebaulicher Projekte sensibilisiert.



Ideenreichtum
von Jung und Alt



**FRÜHJAHR
2018**

**BETEILIGUNGS-
BEDARF/
PARTIZIPATIONS-
KONZEPT**
mit GuT Freiburg

**SOMMER
2018**

**KINDER-
BETEILIGUNG**

**JUGEND-
BETEILIGUNG**

**ERWACHSENEN-
BETEILIGUNG**

+ Vorstellung und
Diskussion der
Ergebnisse Kinder-
und Jugend-
beteiligung

**KONZEPT-
ERSTELLUNG**
durch Planer,
Architekt

**HERBST
2019**

**VORSTELLUNG
DER PLAN-
ERGEBNISSE**

Löffingen

Abrechnung als Programmendspurt



**10 Jahre
Innenstadtsanierung -**
fast 40 abgeschlossene
Maßnahmen

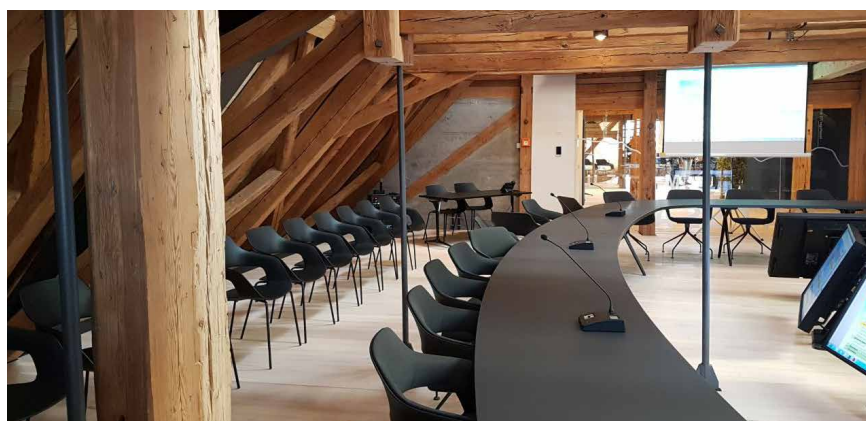


Endspurt für die Stadt Löffingen im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. In den über 10 Jahren Betreuung durch die Kommunale StadtErneuerung GmbH wurden von Bund und Land anrechenbare Kosten im Förderrahmen von fast neun Millionen Euro bewilligt. Diese ermöglichten privaten Eigentümer_innen ebenso wie öffentlichen Stellen, den zum Teil bereits lang ausstehenden Modernisierungstau anzugehen.

Seit 2008 konnten im Gebiet „Löffingen Ost“ bis heute fast 40 private Modernisierungsmaßnahmen erfolgreich fertiggestellt und abgerechnet werden. Neben der Behebung der Mängel, die sich besonders im starken Modernisierungstau privater Wohngebäudestrukturen zeigte, wurde zudem ein Ärztehaus mit einem barrierefreien Zugang versehen sowie der Bau einer neuen Sporthalle fertiggestellt. Auch die neue Festhalle erhielt eine behindertengerechte und barrierefreie Zuwegung. Zahlreiche Flächen und Parkplätze wurden im Zuge der Modernisierungen erschlossen und verkehrliche Einrichtungen dazu freigegeben.

Eines der Mammutprojekte im Bewilligungszeitraum war der notwendige Umzug der Mitarbeiter_innen des Löffinger Rathauses in eine Zwischenlösung, bis das alte Rathaus für den Rückzug wieder bereitstand. Nach 20 Monaten umfangreicher Modernisierungsarbeiten, konnten die Räumlichkeiten im sanierten Altbau wieder bezogen werden. Für die letzten Monate im Sanierungsgebiet „Löffingen Ost“ stehen daher lediglich noch die Gestaltung des Außenbereichs des neuen Rathauses sowie die Abrechnung einzelner Maßnahmen und des Gesamtprogramms aus.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt im Gebiet „Löffingen Ost“ war während des gesamten Verfahrens effizient, unkompliziert und konstruktiv. Ein bisschen Wehmut wird daher mitschwingen, wenn wir die letzten Einzelmaßnahmen sowie die Gesamtmaßnahme im Sommer 2019 abrechnen und uns an die nächsten Projekte und Herausforderungen mit der Stadt heranwagen werden. Unser Team der KSG freut sich bereits darauf.



Steinach im Kinzigtal

Gemeinde hört ihre Bürgerschaft zur Zukunft an



Sybille Hurter
als Moderatorin im bunten
Ideen-Dschungel



Moderation der Ideenwerkstatt „Gemeinsam, Ortsmitte, gestalten“

Die Gemeinde Steinach befindet sich mit dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ quasi in der Halbzeit des Sanierungsverfahrens. Grundlage für das Verfahren war eine breit angelegte Bürgerbeteiligung im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines orts- teilübergreifenden Gemeindeentwicklungskonzeptes von 2012 bis 2013. Aus der Bürgerschaft wurden damals die Wünsche und Hinweise aufgegriffen und in das Maßnahmenkonzept aufgenommen. Einige der im Rahmen des Sanierungsverfahrens geplanten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt bzw. befinden sich derzeit noch in Durchführung.

Ziel der Ideenwerkstatt war es, zum einen eine Rückmeldung zu den bisher umgesetzten Projekten zu erhalten und zum anderen, die Zielrichtung der künftigen Projekte zu überprüfen sowie die Meinung und Expertise der betroffenen Bürger_innen in Erfahrung zu bringen.

In Zusammenarbeit mit den Bürger_innen sollten zukünftige Projekte für die Ortsmitte identifiziert sowie priorisiert werden. Die Veranstaltung ist hinsichtlich ihrer Beteiligungsstufe als konsultative Bürgerbeteiligung einzuordnen. Bei Konsultation geht es darum, dass die Bürgerschaft ihre Meinung und Ideen als „Experten vor Ort“ miteinbringen und die Ergebnisse in den weiteren Planungen oder Abwägungsprozessen miteinbezogen werden. Die letztendliche Entscheidungsbefugnis liegt jedoch in den Händen des Gemeinderates.

An vier Tischen arbeiteten 20 Freiwillige unter der Anleitung unseres Teams an der Zukunft Steinachs. „Die Ortsmitte ist ein zentraler Bereich, der die Gemeinde schon längere Zeit beschäftigt“, erklärte Bürgermeister Nicolai Bischler. Die Gemeinde stellte den Bürger_innen keinen fertigen Plan vor, sondern wollte sie bewusst ermutigen, Ideen und Anregungen unvoreingenommen vortragen zu können.

Die lange Liste der von Bürger_innen eingebrachten Vorschläge wurde intensiv diskutiert, besonders auch vor dem Hintergrund der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Ansprüche des Lärmschutzes, der Sicherheit, des Denkmalschutzes und des Baurechts. Die gesammelten Ideen werden nun an den Gemeinderat zur Entscheidung weitergegeben. Am Ende eines erfolgreichen Beteiligungs-Events wurde zudem der Wunsch aufgenommen, auch weiterhin die Öffentlichkeit in die Planungsdebatten der Gemeinde einzubinden.

Nürtingen Wohnraumpolitik neu denken



Unsere Kommunen müssen auf so vielfältige Weise dem Thema 'Wohnraum' gerecht werden. Zielgerichteter Austausch kann aus reinen Gedanken realisierbare Konzepte machen!"

Rüdiger Kunst
Geschäftsführer und Projektleiter



Eine steigende Nachfrage und steigende Mietpreise betreffen auch den Wohnungsmarkt in der Stadt Nürtingen. Diese machte es sich daher im vergangenen Jahr zur Aufgabe, ihre bisherige wohnraumpolitische Ausrichtung und Grundätze in den allgegenwärtigen Diskurs zu stellen und kommunale Ansätze dazu neu zu überdenken.

So viele Facetten das Thema Wohnraum und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums haben, so viele Akteure, Perspektiven und Meinungen müssen in einem neuen Ansatz gehört, geprüft und berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck haben wir gemeinsam mit der Stadtverwaltung eine Klausurtagung mit dem Gemeinderat vorbereitet und durchgeführt. Im Plenum sollten wir als erfahrene Fachleute, Moderatoren und Koordinatoren mit den verschiedenen Akteuren nicht nur die Frage nach der Verfügbarkeit von Grundstücken stellen, sondern auch die verschiedenen Möglichkeiten der Grundstücksvergabe.

Eine konstruktive eintägige Klausurtagung widmete sich genau dieser Agenda und trug Fakten, Meinungsbilder und Schlüsselmomente zusammen. Gemeinsam werden wir die Stadt und den Gemeinderat mit der konkreten Beschlussfassung und der Umsetzung dieser Beschlüsse beraten und den Entscheidungsträgern betreuend zur Seite stehen. Wichtig ist es hier besonders, dass passend für die individuelle Sachlage der Stadt Nürtingen Instrumente ausgelotet und die Weichen gestellt werden können.



Freiburg

„Dietenbach“: Heiß diskutiert, aber klar kalkuliert!



Eine klare Kostenkalkulation der Finanzierung ist auch Grundlage für die Projektzukunft in einer so hitzigen Debatte!“

Rüdiger Kunst
Geschäftsführer und Projektleiter



Die KSG in der Kosten- und Finanzierungsplanung von rund 60 ha Bauland

Die Stadt Freiburg bereitet derzeit die Entwicklung eines neuen Stadtteils in Freiburg vor. „Dietenbach“ soll bezahlbaren Wohnraum für tausende neuer Bürger_innen zur Verfügung stellen. Politisch und gesellschaftlich in der hitzigen Debatte laufen hinter den Kulissen die Grundlagenarbeiten und Wirtschaftlichkeitsprüfung für das Großvorhaben eines neuen Stadtteils weiter. Die Entwicklung von insgesamt rund 110 ha Land wird im Februar 2019 Inhalt eines Bürgerentscheides der Stadt Freiburg. Ungeachtet des Ausgangs dieses kommunalen Referendums konnten wir die Projektgruppe Dietenbach der Stadt Freiburg 2018 bei den spannenden Aufgaben der Entwicklung dieses neuen Stadtteils unterstützen und besonders bei der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsrechnungen mitwirken.

Eine besondere Herausforderung in diesem Zusammenhang waren Überlegungen dazu, wie eine mögliche Entwicklungsmaßnahme außerhalb des kommunalen Haushaltes treuhänderisch finanziert werden kann. Dabei sollten auch die Grundsätze des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens (NKHR) nicht vernachlässigt werden. Welche Kriterien dabei berücksichtigt werden sollten, gibt der sogenannte „Leitfaden städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ vor. Diesen allerdings in der täglichen, kommunalen Praxis umzusetzen, ist eine besondere Herausforderung für alle Kommunen. Auch bei der Anwendung in einem so bedeutenden und kontrovers diskutierten Mammutprojekt wie dem Stadtteil Dietenbach waren zur internen Expertise der Stadt externe Fachleute gefragt. Wir blicken gespannt auf die weiteren Entwicklungen im Hoffnungsträger der Freiburger Wohnungsnot.



Siegerentwurf Dietenbach,

Quelle: K9 Architekten GmbH und Team/aus Abschlussdokumentation

Heitersheim-Gallenweiler Antragstellung für das Programmjahr 2019



Heitersheim Gallenweiler -
mit druckfrischem
Gemeindeentwicklungs-
konzept in den Antrag



Die Stadt Heitersheim veranlasste im Jahr 2017 und 2018 die Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes mit umfassender Bürgerbeteiligung. Bei der erfolgreichen Antragstellung im Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ konnte unser Team die Stadt maßgeblich unterstützen. Durch individuelle aber auch gemeinsame Formate der Ortsteile mit Bürgerwerkstätten und „World-Cafés“ wurden zusammen mit der Stadt und dem Büro memoU die Möglichkeit geschaffen, Veränderungen ortsteilübergreifend neu zu denken und sich dazu auszutauschen. Wir konnten diesen Prozess mit unseren Erfahrungswerten und Fachwissen begleiten und die Bürger_innen für Zusammenhänge, Abläufe und Ziel-

konflikte der Stadtentwicklung sensibilisieren. Die Anhörung interessierter Einwohner_innen von Heitersheim und Gallenweiler bildet für unsere Arbeit und das GEK einen unerlässlichen Grundlage, die Türen zu Folgeprojekten oder Finanzmittel öffnet. So konnte als Ergebnis des ortsteilübergreifenden GEKs ein neues Sanierungsgebiet im Ortsteil Gallenweiler ins Rennen um Städtebauförderungsmittel geschickt werden.

Auch, wenn Förderanträge zu unserem Kerngeschäft und unseren Kernkompetenzen zählen, ist jede Antragsstellung mit den Kommunen eine fordernde Aufgabe. Hier wurden wir bei der Fördermittelbeantragung vom Büro FSP Stadtplanung aus Freiburg unterstützt, die sich um die planerischen Aspekte des GEKs gekümmert hatten. Grundlage des

Antrages ist die Ausarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Feststellung von städtebaulichen und strukturellen Missständen. Für Gallenweiler werden die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskernes, die Errichtung eines bürgerschaftlich getragenen Dorfladens sowie die Erarbeitung eines zukunftsfähigen Mobilitätskonzepts als Grobziele angestrebt. Erhaltenswerte auch denkmalgeschützte Bausubstanz im Ortskern gilt es zu erhalten, um den Ortsbildprägenden Charakter nachhaltig zu sichern. Im Vorfeld der Antragsstellung hatten sowohl eine umfassende Bestandsaufnahme des Gebietes sowie eine intensive Beratung der privaten Eigentümer_innen im geplanten Gebiet stattgefunden.

Durch Neu- und Umbaumaßnahmen soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Damit trifft das geplante Sanierungsgebiet die Kernbotschaft des zuvor in Anspruch genommenen Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg.

Ettenheim Supperten Archäologische Funde von Bedeutung



Archäologen am Werk:

Schätze aus verschiedensten Zeitaltern kommen zum Vorschein



2018 stand das Neubaugebiet Supperten I ganz unter dem Zeichen der archäologischen Rettungsgrabungen. Die Funde deuten darauf hin, dass schon vor Tausenden von Jahren im Westen der Stadt gesiedelt wurde.

Die Funde in Supperten I sind etwas weniger spektakulär als Funde aus dem Baugebiet Fürstenfeld 2013 mit Gräberskeletten aus der Glockenbecherzeit (2200 vor Christus als neolithische Jungsteinzeit endend). Aber ebenso wie im Baugebiet Radackern wurden auch hier frühe Siedlungsspuren verschiedener Zeitepochen gefunden.

Die Funde liefern weitere Beweise dazu, dass bereits in der Jungsteinzeit im heutigen Ettenheimer Gebiet gesiedelt wurde, ebenso in der anschließenden Bronzezeit und frühen Eisenzeit (bis 500 vor Christus). Ob auch die Römer die Ettenheimer Siedlungsgeschichte mitprägten, wie etwa in der Nachbargemeinde Mahlberg, kann trotz römer-kaiserzeitliche Einzelfunde bislang nicht nachgewiesen werden.

Im Gebiet Supperten I, das wir als Erschließungsträger zur Baureife entwickeln, wurden in 40 Tagen zwischen Juni und August Rettungsgrabungen durchgeführt. Die letztjährige Hitzewelle hatte die Grabungen erschwert. Die insgesamt 3.350 m² Grabungsflächen mussten aufgrund der Trockenheit fast täglich bewässert werden.

Gefunden wurden zwei bis drei nahezu identische, etwa 8 m mal 9 m große Wohngebäude und Speicherbauten, mehrere Gräben und zwei große Gruben mit Hüttenlehm- und Holzkohlefunden. Zudem wurden zahlreiche Siedlungsgruben aufgedeckt, die vor Jahrtausenden zur Abfallentsorgung dienten und daher eine Vielzahl von interessanten Einzelfunden zu Tage brachten. Diese seien zwar nicht spektakulär, so die Expertenstimme des Grabungsleiters, jedoch aufgrund Ihrer Chronologie durchaus aufschlussreich.

Die Zeitpanne der Funde reicht von der späten Bronze- und frühe Eisenzeit (rund 1000 bis 700 vor Christus) bis hin zur späten Eisenzeit (450 bis 50 vor Christus). Das bedeutet, dass die selben Flächen etwa seit bis vor 6000 Jahren immer wieder besiedelt wurden. Allerdings gestaltet diese Chronologie eine genaue Zuordnung der Funde schwierig. Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Ausschreibungen. Die Erschließungsarbeiten werden im Februar beginnen und bis Mitte des Jahres abgeschlossen sein.

Ettenheim Ettenheimweiler „Am Sportplatz“ – Erschlossen in nur einem Jahr



Die vierte Erschließung in den Händen unseres Teams der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH für die Stadt Ettenheim umfasst ein Areal von rund einem Hektar im Ortsteil Ettenheimweiler. Das neue Baugebiet „Am Sportplatz“ wurde mit Investitionen in Höhe von etwa einer Million Euro entwickelt. Es bietet nun Platz für neun Einfamilien- und zwei Mehrfamilienhäuser, die von der Stadtbau Ettenheim gebaut werden.

Als von der Stadt beauftragter Erschließungsträger war es unser erklärtes Ziel, alle Planungsaufgaben und Erschließungsanlagen in nur einem Jahr zu bewerkstelligen.

Die Herausforderung, die das Gebiet „Am Sportplatz“ mit sich bringt, ist maßvolle Innenentwicklung mit heterogenen Wohnflächenformen zu vereinbaren und dabei besonders Raum für sozialen Mietwohnungsbau zu lassen.

Neben dem Tiefbau wurde bereits parallel der Ausbau der angrenzenden Sportplatzstraße vorangetrieben sowie Hochbautätigkeiten im Erschließungsgebiet begonnen. Auch der weiterlaufende

Sportplatzbetrieb in unmittelbarer Nähe bedurfte zusätzlicher Koordination mit allen Maßnahmen während der laufenden Erschließungsphase „Am Sportplatz“.

Das Gebiet liegt quasi in einer Baulücke, in der nun zukünftig vor allem der Markt für preisgünstigen Wohnraum bedient werden soll. Bauflächen in innerörtlicher Lage sind auch besonders deshalb von großer Bedeutung, weil die Stadt so Entwicklungspotenziale für junge Familien auf der Suche nach Wohneigentum bieten kann. Mit rund 130 € pro Quadratmeter blieb das relativ kleine Baugebiet trotz Zeitdruck und Parallelarbeiten im Kostenrahmen. Bedenkt man die derzeit stetig steigenden Kosten im Bereich Tiefbau und Erschließungsdienstleistungen sowie Handwerk im Allgemeinen, ziehen unsere Projektleiter eine sehr positive Bilanz zum Gebiet „Am Sportplatz“. Zwischen Januar und Juli 2018 wurden 2.500 Kubikmeter Erde ausgehoben, 1.300 Quadratmeter Asphalt aufgebracht, 400 Meter Bordsteine, 120 Quadratmeter Betonpflaster, 360 Meter Abwasserkanäle und 360 Meter Trinkwasserleitungen verlegt.

Im Juli 2018 feierten Bürgermeister Bruno Metz, Planer und Vertreter der bauausführenden Firmen mit einem symbolischen Banddurchschnitt. Damit waren die Erschließungsarbeiten für das neue Wohngebiet in Ettenheimweiler offiziell abgeschlossen. Die Bauherren im Gebiet können seither mit der Wohnbebauung im Gebiet beginnen und neuen Wohnraum in Ettenheim garantieren.



Feierliche Eröffnung

mit allen beteiligten
Projektpartnern vor Ort



Seelbach

Entwicklung zeitgemäßer Baulandmodelle mit der KK



Im Ergebnis konnten wir gemeinsam ein passendes Modell für die Erschließungsträgerschaft in Seelbach entwickeln!“

Frank Edelmann
Geschäftsführer und Projektleiter



Wie kann eine Gemeinde vermeiden, dass bei der Erschließung von Wohngebieten die anfallenden Kosten der Allgemeinheit angelastet werden? Vor allem aber: Wie kann die Gemeinde darauf hinwirken, dass eine ausreichende Anzahl an Bauplätzen tatsächlich auf den Markt gebracht werden und junge Familien eine Perspektive für den Bau eines Eigenheims erhalten? Mit diesen Fragestellungen stieg die Gemeinde Seelbach gemeinsam mit unserem Team der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH in eine wegweisende Klausurtagung. Gemeinsam mit dem Gemeinderat, dem Ortschaftsrat und der Verwaltung wurden die verschiedenen Perspektiven der Aufgabenstellung diskutiert und konstruktive Lösungsansätze für potenzielle Baugebiete aufs Tableau gebracht.

Im Ergebnis stehen das Modell einer Erschließungsträgerschaft und ein gemeinschaftlich aufgestelltes zukunftsfähiges Baulandmodell. Mit einer vereinbarten, amtlichen bzw. gesetzlichen Umliegung kann der Gemeinde Bauland zur Verfügung gestellt werden, ohne dabei die Partikularinteressen der privaten Eigentümer_innen zu vernachlässigen. Hier gelten die Grundsätze der Anhörung beteiligter Eigentümer_innen und das Anrecht auf gleiche Lage und Qualität der zugewiesenen Baugrundstücke. Die Gemeinde hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ausreichend effiziente Instrumente zur Verfügung und kann von diesen auch im Konsens aller Gebrauch machen. So kann ein Weg zu bezahlbarem Bauland aussehen und den Markt auch für junge Bürger_innen mit Eigenheimplänen zugänglich machen.



Landratsamt Karlsruhe

Förderung eines 200 Millionen Projektes



Landratsamt Karlsruhe

Perspektiven auf eine
spannende Zukunft.



Der Landkreis Karlsruhe beabsichtigt das Gebäude des Landratsamts baulich neu aufzustellen. Hierbei soll das bestehende Hochhaus mit 20 Stockwerken, welches als Denkmal eingetragen ist, auf Rohbauqualität zurückgebaut werden. Mit neuem Gesicht kann es dann als neues Verwaltungsgebäude wieder seinem Landkreis und allen Angestellten zur Verfügung stehen. Durch den geplanten Rückbau wird das Landratsamt seine Denkmaleigenschaft leider verlieren. Im Vorfeld wurden die Pläne und alle notwendigen Denkmalschutzmaßnahmen zur Erneuerung jedoch mit der zuständigen Denkmalpflege abgestimmt.

Zur Realisierung der baulichen Erneuerung muss zunächst ein Neubau Raum für die derzeitigen Nutzer des Altbaus schaffen. Dieser steht den bis zu 1000 Mitarbeiter_innen während der Modernisierungsarbeiten als Ersatzgebäude zur Verfügung. Mit Fertigstellung des Neubaus und der Umsetzung der Angestellten kann es mit der heißen Phase der Modernisierung des Altbaus losgehen. Für die Machbarkeit der Gesamtmaßnahme wurde eigens eine Studie durchgeführt, die erste Überlegungen für die Realisierung des Projektes erörtert. Diese wird in Kürze im Kreistag behandelt und ist damit wegebend für die Projektstrukturplanung. Die Kosten des Gesamtprojektes werden derzeit auf rund 200 Millionen Euro geschätzt, wobei eine Tiefgarage mit Gestehungskosten in Höhe von rund 60 Millionen einen nicht unerheblichen Anteil der Investitionskosten ausmacht. 100 Millionen Euro wird die Modernisierung des Hochhauses voraussichtlich kosten, der Neubau und die zugehörigen Außenanlagen in etwa 40 Millionen Euro.

Bei einem solchen finanziell und administrativ umfangreichen Sanierungsprojekt mitzuwirken, ist für die KSG bei weitem kein Neuland. Das besonders spannende am Projekt war für unser Team aber vor allem, die verschiedenen förderrechtlichen und finanziellen Aspekte auszuloten. Welche Förderprogramme und Instrumente tatsächlich erfolgreich sein könnten für das anstehende Projekt? Nach ausführlicher Recherche zu passenden Fördertöpfen, nahmen wir mit den entsprechenden Beviligungsstellen Kontakt auf, um die Möglichkeiten abschätzen und dem Landkreis eine förderrechtliche Empfehlung aussprechen zu können. Die Ergebnisse wurden als übersichtliche Dokumentation dem Landkreis ausgehändigt und dienen diesem nun bei den anstehenden Entscheidungen zur Finanzierung und Förderung im kommenden Projektjahr. Wie es mit diesem Projekt weitergeht, bleibt spannend und wird sich wohl – zumindest förderrechtlich – im Laufe des Jahres 2019 entscheiden.

Vaihingen

Die Entwicklungsmaßnahme als ultima ratio in der Praxis



Entwicklungsmaßnahmen

werden nur sehr vorsichtig eingesetzt.



Die **städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** ist die ultima ratio zur Umsetzung einer öffentlichen Aufgabenstellung. Sie dient als Instrument des Baugesetzbuches, das die Möglichkeit bietet, öffentliche Aufgabenstellungen zum Gemeinwohl auch gegen die Interessen einzelner Privateigentümer_innen durch- bzw. umzusetzen. Erst wenn alle anderen baurechtlichen Instrumente nicht zur Lösung der öffentlichen Aufgabe führen, wird der Weg einer Entwicklungsmaßnahme beschritten. In vielen Gemeinden und Städten heiß diskutiert und letztlich häufig beschlossen, wird sie zum Wohle aller nur allzu selten tatsächlich zur Ausführung gebracht. Die Hemmschwelle ist oft höher als der politische Wille, dem Allgemeinwohl den Vorrang einzuräumen. Der Respekt vor privatem Eigentum ebenfalls. Die Entwicklungsmaßnahme ist meist nur Drohinstrument zur sanften Einigung.

Um den Weg der Entwicklungsmaßnahme einzuschlagen, sind zunächst umfassende Untersuchungen notwendig, die im Ergebnis zeigen sollen, ob kein sonstiges geeignetes Mittel zur Verfügung steht, die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen. Diese Aufgabenstellung wurde an die Landsiedlung Baden-Württemberg herangetragen und ist nun eines unserer gemeinsamen Kooperations-Projekte mit unserer Gesellschafterin. Auch in vielen anderen unserer Auftraggeber-Gemeinden sehen wir uns mit dieser Debatte konfrontiert und erwarten, dass die Diskussionen und die damit verbundenen moralischen Konflikte vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in den Städten nicht abebben werden. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird uns sicherlich auch in den derzeit anstehenden Projekten weiter fordern und Stadtentwicklung als zielführendes „Tool“ auch fördern.

Singen am Hohentwiel

Der elegante Abgang des „Conti“-Hochhauses



Das „Conti“-Hochhaus gehört nicht nur zum Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ der Stadt Singen, sondern auch zu ihren sogenannten „Landmarks“, den städtebaulich, markanten Orientierungspunkten einer Stadtlandschaft. Stadtgeschichtlich ist das Gebäude voll von Geschichten und Anekdoten, aber auch sanierungsgeschichtlich war es stets ein spannendes und vor allem langwieriges Projekt.

Die Stadtplanung Singen und die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH befassen sich mit der Zukunft des Grundstücks bereits seit den frühen Zweitausendern. In den 1960er Jahren als Hotel erbaut, fand bald eine Umnutzung zu Wohnungen und später im Erdgeschoss zu einem Strip-Lokal statt.

Mit der von uns durchgeführten städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde dem gesamten Quartier in direkter Nähe zum Conti-Hochhaus, dem „Scheffelareal“, eine neue Nutzung und Wertigkeit im gesamtstädtischen Zusammenhang attestiert. Die



Abbruch des „Conti“:

Jahrelange Planung,
eleganter Abbruch
in wenigen Monaten



Entwürfe sehen vor, an Ort und Stelle, auf den Fundamenten des einstigen Hochhauses, eine städtebaulich ähnlich markante Gebäudestruktur mit etwas geringerer Stockwerksanzahl zu errichten.

Nach und nach hatte die Stadt Singen die Wohnungen aufgekauft, um das Areal langfristig und ganzheitlich für die Weiterentwicklung frei zu machen. Zwischen Mai und Herbst 2018 war es dann soweit: nach einigen Herausforderungen, vor allem im Bereich der Altlasten und Verzögerungen während des Abbruchs, konnte das Conti-Hochhaus endgültig der vorgesehenen Neuplanung weichen.

Das Scheffelareal und mit ihm die Fläche des ehemaligen „Conti“ hatte bisher eine eher ungeordnete Rolle im gesamtstädtischen Kontext erfahren und war weitestgehend unter- bzw. ungenutzt. Die Freilegung des Schlüsselgrundstückes an der Quartiersecke ist ein Meilenstein für die weitere Entwicklung im Herzen Singens. Nun steht zwischen der Brachfläche und der Neuentwicklung des Gebietes lediglich noch eine durchzuführende vereinbarte, amtliche Umlegung. Damit werden in zentraler Lage in Singen viele neue Wohnungen und Raum für ein lebendiges Quartiersleben geschaffen.

Gemeinden und Investoren Ein Dankeschön an Sie



Dankeschön für Vertrauen und Kooperation auf allen Ebenen.

Als Hauptgeschäftsfeld der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH galt bislang vor allem die Begleitung von Kommunen in der Entwicklung und Aufbereitung von Neubauland, Brachflächen oder Hochbauvorhaben. Nun findet sich zunehmend auch die Betreuung und Projektsteuerung privatwirtschaftlicher Investoren in unserem Portfolio. In Emmendingen, im Ortsteil Windenreute steuert die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH gemeinsam mit Investoren vor Ort eine innerörtliche Erschließung eines Wohngebietes. In Villingen-Schwenningen den Neubau zweier Hochhäuser. Durch unsere interdisziplinäre Projektsteuerung mit verschiedenen Perspektiven und Institutionen werden der Investor ebenso wie die Kommune und Verwaltung entlastet und haben einen gemeinsamen, neutralen Ansprechpartner, der koordinierend zum Erfolg von Tief- und Hochbauprojekten aktiv beitragen kann.

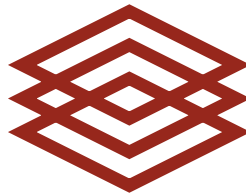


Wir pflegen eine für alle verträgliche und Konsens-orientierte Perspektive auf solche Projekte und sind nur der Zielsetzung unserer Auftraggeber verpflichtet. Damit vermeiden wir durch klare interne und externe Strukturierung unserer Projektteams die lauernden Gefahren von Interessenskonflikten. Die Dienstleistungsidee und Unabhängigkeit unserer Tätigkeiten für Sie ist in unserer Firmenphilosophie und in der Praxis tief verwurzelt. Wir möchten uns gerne für Ihr immer fortwährendes und auch zunehmendes Vertrauen in unsere Integrität und Loyalität Ihnen gegenüber als Kunden bedanken. Auch zukünftig werden wir nach bestem Wissen und Gewissen dieser moralischen Verpflichtung und Ihren Dienstleistungsansprüchen gerecht werden. Ruhend auf dem uns entgegengebrachten Vertrauen der Auftraggeberseite können wir für den Investor nicht nur Interessen, Projektabläufe und Finanzen gebündelt und ökonomisch effizient gestalten, sondern auch durch schnellere Prozessschritte und direkte Kommunikationswege öffentliche Ressourcen der Gemeinden einsparen. Eine Win-Win-Situation, die wir auch zukünftig weiter ausbauen und verfolgen werden.





Rüdiger Kunst
KommunalKonzept
GmbH



Kommunale
StadtErneuerung
GmbH

Impressum:

**Rüdiger Kunst-
KommunalKonzept GmbH**

**Kommunale
StadtErneuerung GmbH**

Geschäftsführer:
Rüdiger Kunst
Frank Edelmann
Markus Schnabel
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau
Telefon 0761/55 73 89-0
Fax 0761/55 73 89-9
www.kommunalkonzept.de
www.kommunale-stadterneuerung.de

Redaktion:

Marion Schweighart

Gestaltung:

Bente Kommunikation & Design,
www.svenbente.de

Fotos:

Arno Kohlem, www.arnokohlem.de
Kommunale StadtErneuerung GmbH
shutterstock