

## Unsere Planungsleistungen auf einen Blick



**KommunalKonzept BW GmbH**  
Jechtinger Straße 9  
79111 Freiburg  
info@kommunalkonzept.de  
www.kommunalkonzept-gmbh.de

### Verfahrensbetreuung von Mehrfachbeauftragungen

Mehrfachbeauftragungen können einen wichtigen Beitrag für eine hohe Baukultur in Ihrer Kommune leisten. Wir unterstützen Sie bei der Konzeption passgenauer Mehrfachbeauftragungen für Ihr Vorhaben. Diese sind ein gutes und zielführendes Instrument, um sich mit verschiedenen Lösungsansätzen auseinanderzusetzen und so die beste Lösung für ein Bauvorhaben zu finden.

Wir bieten die Ausarbeitung einer passgenauen Auslobung unter Berücksichtigung aller relevanten Kenngrößen und Bedarfe sowie planungsrechtlicher Vorgaben bei gleichzeitiger Rechtssicherheit. Des Weiteren beraten wir Sie bei der Auswahl von geeigneten Architektur- oder Stadtplanungsbüros und bei der Besetzung der Jury. Neben der Vorprüfung übernehmen wir ebenfalls die Vorbereitung von Kolloquien und Preisgerichten.

### Bestandsanalysen für erfolgreiche Quartiersentwicklungen

Die kommunalen Ressourcen (Zeit, Finanzen, Personal) sind meist beschränkt und müssen daher effizient eingesetzt werden, um geeignete Maßnahmen zu definieren und zielgerichtet und erfolgreich umzusetzen. Damit Sie sich als Kommune und Entscheidungsträger\_innen einen Überblick über die Potentiale und Bedarfe von Orts- und Stadtteilen oder auch einzelnen Quartieren und Siedlungsbereichen verschaffen können, bieten wir Ihnen die Erstellung einer umfassenden Bestandsanalyse an. Dabei werden systematisch die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse erhoben und bewertet und eine umfassende Stärken-Schwächen-Analyse erstellt. Entwicklungspotentiale werden von uns erfasst und gemeinsam Ziele definiert, an deren Erreichung sich die Maßnahmen messen lassen müssen. Die Kombination mit einer passgenauen Beteiligung der Betroffenen im Quartier ist sinnvoll,

um zukunftsweisende und von der Bürgerschaft mitgetragene Entwicklungsstrategien zu erarbeiten. Hierbei beraten wir Sie hinsichtlich der Konzeption von Beteiligungsformaten, führen diese durch und arbeiten die Ergebnisse in die Analyse ein. Zur Umsetzung der definierten Maßnahmen können wir zudem Förderungsmöglichkeiten prüfen und Antragstellungen vorbereiten.

### Betreuung von Konzeptvergaben und Investorenauswahlverfahren

Werden Grundstücke **nach Konzept vergeben**, bedeutet das, dass der Preis, zu dem das Grundstück gekauft werden soll, weder das ausschlaggebende noch das wichtigste Kriterium bei der Auswahl der Käuferin oder des Käufers ist. Vielmehr bestimmt das angebotene Konzept die Vergabeentscheidung. Woraus das Konzept besteht, das verlangt und anschließend bewertet wird, kann von der Gemeinde maßgeblich beeinflusst werden. Bewertet werden kann z.B. die Architektur, das Nutzungskonzept, verwendete Materialien oder der Energiestandard des Gebäudes.

Soll hingegen der Grundstückspreis bei der Vergabe, neben anderen Kriterien, eine wichtige Rolle spielen und wenn gezielt finanzstarke investierende Unternehmen gesucht werden, spricht man von **Investorenauswahlverfahren**.

Wir bieten Ihnen die Beratung im Vorfeld sowie die Durchführung und Abwicklung von Investorenauswahlverfahren unter Berücksichtigung aller relevanten Bedarfe und planungsrechtlicher Vorgaben bei gleichzeitiger Rechtssicherheit an. Zudem unterstützen wir Sie gerne bei der Besetzung eines Beratungsgremiums für die Prüfung und Bewertung der eingehenden Angebote.

### Städtebauliche Machbarkeitsstudien und Potentialanalysen

Viele Kommunen haben leerstehende Industrieanlagen, einzelne brachliegende Flächen oder auch größere Gebiete, die sie entwickeln möchten. Wir bieten Lösungen für die sogenannte Phase Null Ihres Vorhabens, wenn Sie mit Ihren Ideen für die zukünftige Entwicklung von einzelnen Bausteinen oder ganzen Quartieren noch ganz am Anfang stehen.

Eine passgenaue Raum- und Standortanalyse ist der erste Schritt für eine qualitätsvolle Entwicklung. Auf Grundlage einer systematischen räumlichen Untersuchung und unter Berücksichtigung von weiteren wichtigen Faktoren entwickeln wir gemeinsam mit Ihnen Strategien zur zielorientierten Umsetzung Ihres Vorhabens. Unser Ansatz zeichnet sich durch eine hohe Interdisziplinarität und eine ganzheitliche Sichtweise aus: dieser reicht von nachhaltigen und klimaangepassten Quartieren, den Umgang mit dem demografischen Wandel, vitalen Ortskernen, der Entwicklung passender Wohnformen bis hin zu nachhaltigen Mobilitätsformen. Gerne beraten wir Sie auch bei der Frage von innovativen und flächensparenden Wohnformen.

Neben der räumlichen Gestaltung müssen auch die Prozesse qualitativ gestaltet werden und passgenaue Informationen für die verschiedenen Zielgruppen eines Vorhabens erstellt werden. Hierfür können wir auf unsere langjährigen Erfahrungen in der Kommunalentwicklung zurückgreifen. Unsere Leistungsbausteine umfassen Dialogprozesse mit allen relevanten Akteuren aus Verwaltung, politischen Gremien, Öffentlichkeit, Planung und Investition.

### Standortsuche und Flächenscreening

Besondere Fragestellungen ergeben sich aus dem Thema Standortsuche, z.B. wenn eine Gemeinde einen neuen Werkhof bauen möchte und dafür die geeignetste Fläche sucht oder wenn eine Kommune einen Flächenscreen des Gemeindegebietes für eine weitere Gewerbeentwicklung benötigt. Hierbei gilt es, einen geeigneten neuen Standort zu finden, der sowohl funktionalen wie auch rechtlichen Rahmenbedingungen gerecht wird. Wir erstellen für Sie strukturierte und detaillierte Standortanalysen, welche für Sie eine Entscheidungsgrundlage bilden und den Ausgangspunkt für nächste Schritte darstellen können. Mit Hilfe einer Vergleichsmatrix kann die Standortdiskussion transparent und nachvollziehbar mit den politischen Entscheidungsträger\_innen, der Bevölkerung sowie mit Betroffenen geführt werden.

## **Planungsrechtliche Einschätzungen und Empfehlungen**

Kommunale Planungen zeichnen sich heutzutage durch einen zunehmenden Komplexitätsgrad aus. Wir können Ihnen ein Komplettpaket anbieten und begleiten Sie bei Bedarf während der gesamten Entwicklung Ihres Projekts mit unserer fachlichen Kompetenz und Erfahrung. So gelangen Sie vom Prozess der Lösungsfindung, der Konzeption und Entwicklung bis zur Entscheidung und Umsetzung. Dabei unterstützen wir Sie bei der Strategie zur Konkretisierung von Vorhaben, bei der Einschätzung der Umsetzbarkeit, koordinieren die unterschiedlichen Akteure aus Verwaltung, Gemeinderat und beteiligten Planungsdisziplinen und übernehmen die Moderation von Gemeinderatsklausuren.

Zu unserem Leistungsangebot gehört außerdem die Vermittlung von Kontakten zu passenden Fachbüros und Expert\_innen, um passgenaue Lösungen für Ihr Projekt zu ermöglichen.

Im Bereich der Bauleitplanung übernehmen wir für Sie die Koordination des gesamten Prozesses von der Findung eines passenden Büros für die Bauleitplanung, der Wahl des richtigen Bauleitplanverfahrens über die notwendigen Gutachten bis hin zu Projekt- und Ablaufplänen.

Auch zu den Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung beraten wir Sie gerne und können Ihnen maßgeschneiderte Formate dafür anbieten.

## **Baulücken- und Leerstandskataster – erfolgreiche Instrumente zur Aktivierung und Mobilisierung vorhandener Potentiale**

Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung einer hohen Nachfrage nach Wohnraum oder Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Flächenknappheit. Ein Baulücken- und Leerstandskataster kann Ihnen dabei helfen, sich einen umfassenden Überblick über potenzielle Flächen zu verschaffen, die kurzfristig bebaubar sind. Gleichzeitig sind solche Kataster ein wichtiges Instrument in der Abstimmung mit Behörden, z. B. im Zusammenhang mit der Fortschreibung von Flächennutzungsplänen.

Unser Leistungsangebot für ein Baulücken- und Leerstandskataster besteht aus der systematischen Erfassung aller städtischen und privaten Baulücken und Leerstände in Ihrer Kommune sowie die grafische Verortung der Potentiale in einem Lageplan. Ein weiteres Ergebnis kann die Erstellung von Steckbriefen zu den einzelnen Baulücken und Leerständen mit Beschreibung, Luftbild, Flächengröße, Vorschlag geeigneter Nutzungen oder Anzahl von Wohneinheiten sein.

Der nächste Schritt ist die Aktivierung der festgestellten Potentiale, um die Innenentwicklung voranzutreiben und ein vitales Dorf- oder Stadtleben zu erhalten. Ergänzend bieten wir daher auch die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen und Aktivierungsstrategien an.