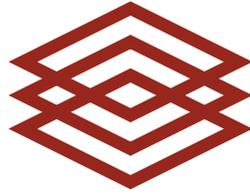




Rüdiger **Kunst**
KommunalKonzept
GmbH



Kommunale
Stadt**Erneuerung**
GmbH

19 | 20

Jahresbericht 2019. Unser ReStart 2020.



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

Inhalt

Jahresbericht 2019. Unser ReStart 2020.



- 03 | Grußwort der Geschäftsführung
- 04 | Rückblick auf vier Jahrzehnte im Städtebau und in der Gemeindeentwicklung – Ausblick auf Wohnraumoffensive Baden-Württemberg
- 06 | Neu im Portfolio –
Management von Baugruppen
Europaweite Investorensuche für neue Wohnformen
- 09 | Gemeinde Reute – Erfolgreicher Abschluss im Sanierungsgebiet
„Neue Ortsmitte“ und weiter mit Erschließung
- 11 | Achern – Erschließung von zwei zeitgleichen Gebieten
- 12 | Gundelfingen – EU-weite Suche nach AGs aus Investor und Planer
für das „Mehrgenerationenwohnen am Schobbach“
- 14 | Freiburg – Happy Birthday Stadt Freiburg –
2 neue Spielplätze zum 900. Geburtstag
- 15 | Endingen am Kaiserstuhl – Erfolgreiche Antragsstellung LSP
für Kiechlingsbergen und die Zukunft der Lederfabrik
- 17 | Winden im Elztal – Für Niederwinden geht es weiter voran
- 19 | FSB Freiburg – EU-weite Vergabe
für den „Neubau Freibadeanlage Westbad“
- 20 | Seelbach – Moderation der zweitägigen Klausurtagung
- 21 | Biberach – EU-weite Vergabe Kindergartenplanung
- 22 | Freiburg – Endspurt für Weingarten mit letztem Bauabschnitt
am Else-Liefmann-Platz
- 23 | Weil am Rhein – Bürgerbeteiligung für einen neuen Rheinpark
- 24 | Friesenheim – Erfolgreicher Förderantrag und GEK
- 25 | Lahr – Vorbereitende Untersuchungen im Roth-Händle-Areal
- 27 | Ihringen – Antragsstellung und GEK mit Bürgerbeteiligung
- 28 | Waldbronn – Quartiersimpulse und Bürgerbeteiligung für „Rück II“

Grußwort der Geschäftsführung



Frank Edelmann
Geschäftsführer



„RE-START 2020“....so könnte man den Jahreswechsel für die **Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH** und **Kommunale StadtErneuerung GmbH** aus unserer Sicht am besten betiteln. Nach dem Gesellschafterwechsel zu Jahresanfang 2018 und jetzt, mit dem Ausscheiden des jahrzehntelang erfolgreichen Geschäftsführers und Firmengründers Rüdiger Kunst, beginnt für uns ab Januar 2020 eine neue Zeitrechnung. Mit einem hoch motivierten und fachlich bestens aufgestellten Team starten wir voller Energie in das neue Jahrzehnt.

Das neue Jahr bringt viele neue Herausforderungen, die wir gemeinsam mit Ihnen, unseren Kunden und Partnern aus Städten und Gemeinden sowie aus der Privatwirtschaft, angehen und erfolgreich stemmen werden. Auch wenn sich bei uns intern ab dem neuen Jahr einiges verändern wird, stehen Sie als Kunden und Partner mit Ihren Projektzielen und angestrebten Ergebnissen auch weiterhin wie gewohnt im Zentrum unserer Aufmerksamkeit.

Viele Prozesse unserer diversen Geschäftsbereiche werden zunehmend vielfältiger und anspruchsvoller, auch für uns als Ihren Dienstleister. Bei diesen spannenden und immer wieder neuen Projektbestandteilen wollen wir Ihnen unsere vollste Unterstützung anbieten. Sei es bei aufwendigen EU-weiten Ausschreibungsverfahren, komplexen und verzwickten Bürgerbeteiligungsprozessen, sensiblen Baulandentwicklungsverfahren oder umfangreichen Gemeindeentwicklungskonzepten. Wir entlasten dabei nicht nur Ihre personellen Kapazitäten, sondern werden dabei auch unserem Anspruch und Versprechen an Sie gerecht, Ihr Projektziel gemeinsam nach Ihren Wünschen voran und zum Erfolg zu bringen!

In unserem Jahresaus- und rückblick möchten wir Ihnen eine kleine Auswahl unserer aktuellen Projekte und Aufgabenstellungen geben, Sie über Branchennews informieren und einen Blick hinter die Kulissen der **Rüdiger Kunst-Kommunal-Konzept GmbH** und **Kommunale StadtErneuerung GmbH** werfen. Lassen Sie uns jederzeit gerne wissen, was wir für Sie tun können. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Teams stehen Ihnen wie gewohnt mit ihrem Fachwissen, ihrem Rat und ihrer vollsten Unterstützung zur Verfügung.

Ich freue mich auf viele Begegnungen im neuen Jahr mit Ihnen.

Herzliche Grüße

Ihr

Frank Edelmann | Geschäftsführer
Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH &
Kommunale StadtErneuerung GmbH

Rückblick auf vier Jahrzehnte im Städtebau und in der Gemeindeentwicklung – Ausblick auf Wohnraumoffensive Baden-Württemberg



Rüdiger Kunst

Gründer und ehemaliger
Geschäftsführer beider Firmen



Zum 01.12.2019 sind es tatsächlich auf den Tag genau 40 Jahre, dass Rüdiger Kunst in dem Bereich Städtebau und Gemeindeentwicklung tätig ist. Dabei waren es die ersten zehn Jahre im Angestelltenverhältnis als Projektleiter und zum Schluss als Fachbereichsleiter bei der Landsiedlung Baden-Württemberg. Zunächst startete er als Projektleiter in Ettlingen und dann beim Aufbau dieses Geschäftszweiges in Freiburg. Schwerpunktmäßig waren die Stadtsanierung, die Dorfentwicklung und die Erschließung zentrale Aufgaben von Rüdiger Kunst und auch die der heutigen Geschäftsbereiche der **Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH** und **Kommunale StadtErneuerung GmbH** in Städten und Gemeinden unterschiedlicher Größe.

Im Jahr 1990 startete Herr Kunst in die Selbstständigkeit. Im Aufbau als Gesellschafter und auch als Geschäftsführer war er sowohl in Freiburg, in Karlsruhe als auch in den damals neuen Bundesländern, insbesondere in Sachsen und Thüringen, unterwegs und betreute dabei dieselben Aufgabenstellungen wie zu Anfang. Eines der größten Projekte dieser Zeit war die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Stadt Leipzig mit einem eigens dafür eingerichteten Bürostandort mit vier Mitarbeitenden vor Ort. Im Zuge einer Vielzahl von z.T. besonders kostenintensiven Maßnahmen gewann auch das Thema Erschließungsträgerschaft zunehmend an Bedeutung und wurde ein weiteres Standbein unseres Portfolios. Wie auch politisch forciert, nahmen in den vergangenen Jahren besonders die Themen Bürgerbeteiligung und städtebauliche Gesamtkonzeptionen mehr Raum bei kommunalen Projekten und folglich auch in unseren Dienstleistungen ein. Auch, wenn seit den Anfängen der Stadterneuerung sowohl die Rahmenplanung, als auch die Bürgerinformation immer schon Bestandteil unserer Aufgaben war, wurde den beiden Prozessen durch die Verankerung in diversen Förderprogrammen wesentlich mehr Bedeutung zugesprochen. Im Laufe unserer vielen Projekte sind heute die GEKs mit aktiver Bürgerbeteiligung nicht mehr wegzudenken und bereichern die Ergebnisse unserer Verfahren merklich.

Nach nun 40-jähriger Tätigkeit in diesen umfassenden Aufgabenbereichen hat der Firmengründer die Gesellschafter- und Geschäftsführungsposition abgegeben, um sich einem Thema zu widmen, das der Landesregierung sehr am Herzen liegt: die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Im Kabinett wurde die Wohnraumoffensive Baden-Württemberg beschlossen und stellt es nun dem Expertenteam zur Aufgabe, innerhalb der verschiedenen Sektoren, geeignete Mittel und Möglichkeiten zur Erreichung dieses gesetzten Ziels zu erarbeiten.





Nach 40 Jahren
lautet nun das
Ziel: **Bezahlbares
Wohnen.**



Die Federführung wurde schwerpunktmäßig der Landsiedlung Baden-Württemberg, der Gesellschafterin der **Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH** und **Kommunale StadtErneuerung GmbH**, übertragen. Für diese herausfordernde Aufgabestellung wird sich Rüdiger Kunst als Abteilungsleiter bei der Landsiedlung Baden-Württemberg für die Umsetzung der Wohnraumoffensive ab 01.01.2020 einsetzen. Herr Kunst verabschiedet sich daher weitestgehend aus den Tätigkeiten der **Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH** und **Kommunale StadtErneuerung GmbH** und freut sich darauf, seine langjährige Erfahrung bei einem so wichtigen Thema einbringen zu dürfen, um das Ziel der Schaffung von innovativem und bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg aktiv anzugehen.



Das Team der KommunalKonzept GmbH im Jahr 2002 vor dem Büro Weiherhofstraße in Freiburg

Neu im Portfolio – Management von Baugruppen.



Management von Baugruppen

Als ein neues Tätigkeitsfeld eröffnete sich uns dieses Jahr die Gelegenheit ein Konzept zum Management von Bauherrngruppen zur gemeinsamen Erschließung zusammenhängender Reihenhausgrundstücke. Die Grundstücke befinden sich noch im Eigentum unserer zu beratenden Gemeinde und sollen aber an private Eigentümer_innen gemeinsam verkauft werden. Der Kauf erfolgt mit der Vorgabe, dass sich die potenziellen Eigentümer_innen zu einer sogenannten Bauherrngemeinschaft zusammenschließen. Ziel ist zunächst die bewusste Vermeidung der Einbindung eines Bauträgers, v.a. um den Eigentümer_innen ein individuelles Bauen zu ermöglichen. Dennoch muss es auch Ziel sein, dass sich die Bauherren zumindest auf einen gemeinsamen Architekten einigen können, um trotz Individualität im Bau ein einheitliches Erscheinungsbild und eine koordinierte Planung und einen abgestimmten Bau zu gewährleisten. Die Auswahl der Eigentümer_innen soll über einen gezielt zusammengestellten Kriterienkatalog erfolgen. Die Herausforderung besteht darin, sich über die unbedingt erforderlichen Kriterien gemeinsam abzustimmen und zu einigen, aber dennoch soweit möglich Individualitäten in Planung und Bau zuzulassen.

Für eine solche Konstellation sich zusammengeschlossener Bauherren kann die Unterstützung seitens der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH folgendermaßen aussehen:

Von der Beratung und Begleitung der künftigen Bauherrngemeinschaft bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages betreuen wir die privaten Bauherren. Eine umfassendere Betreuung würde zusätzlich die Baubetreuung, Projektkoordination, Finanzierungsmanagement beinhalten.



Eine Lösung für
private Bauvorhaben
mit einem gemeinsa-
men Ziel.





Sprechen Sie uns
an für innovative
Lösungen!

>>>

Für die erste Variante wäre die Beratung und Begleitung beispielsweise eine Dienstleistung, die von der Gemeinde beauftragt würde und sich im Grundstückspreis wiederfindet. Sofern die zweite Variante zum Tragen käme, wäre ab dem Zeitpunkt des Notartermins die gegründete Bauherrengemeinschaft Auftraggeber der Beratung und Projektsteuerung der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH.

Wir empfehlen grundsätzlich als ersten Schritt eine Markterkundung bei den in Frage kommenden Eigentümer_innen durchzuführen. Besteht grundsätzlich Interesse an einem Modell der begleiteten Bauherrengemeinschaft? Ist die Bereitschaft für ein gemeinschaftliches Projekt und die Beauftragung der Rund-um-Sorglos-Betreuung von A bis Z bei den potenziellen Käufern da? Im Falle, dass keine Einigung mit den künftigen Eigentümern herbeigeführt werden kann und klar werden sollte, dass potenzielle zukünftige Bauherren überhaupt kein Interesse an einem individualisierten Bauen auf den Reihenhausparzellen haben, ist der Systemwechsel hin zu einem Bauträgermodell problemlos möglich und zu empfehlen.

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne mit kreativen und individuellen Lösungen für Ihre Aufgabenstellung!

>>>



**Für erfolgreiches
Ineinandergreifen aller
Verfahrensschritte.**



>>>

Neu im Portfolio: Europaweite Investorensuche für neue Wohnformen

Die immer komplexer werdenden Anforderungen bei der Suche nach Auftragnehmern im Bereich Bau oder Planung und auch die zum 01.01.2020 erneut herabgesetzten Schwellenwerte für eine EU-weite Vergabepflicht nach VgV machen unseren Kunden, Kommunen und Auftraggebern immer mehr zu schaffen.

Die Notwendigkeit der EU-Vergabe und auch der digitalen Vergabepflicht über sogenannte eVergabeportale oder -plattformen stößt häufig, besonders in den kleineren Kommunen, eher auf politisches Unverständnis und Kapazitätsengpässe im Personal und Knowhow.

Die Schwellenwerte zum 01.01.2020 sind wie folgt festgelegt:

Auftragsart	Neu ab 01.01.2020	Bisher seit 01.01.2018
Baufträge	5.350.000 EUR	5.548.000 EUR
Liefer- und Dienstleistungsaufträge	214.000 EUR	221.000 EUR
Liefer- und Dienstleistungsaufträge für obere und oberste Bundesbehörden	139.000 EUR	144.000 EUR
Liefer- und Dienstleistungsaufträge im Sektorenbereich und Verteidigung/Sicherheit	428.000 EUR	443.000 EUR

Wir unterstützen Sie bei der Suche nach dem passenden Partner für Ihr Bauvorhaben, Investoren oder Planerleistungen im Hochbau. Die zum Projekt passendsten, fähigsten und wirtschaftlichsten Partner finden Sie am besten durch ein digital abgewickelter Investorenauswahlverfahren bzw. Vergabeverfahren auf EU-Ebene. Hier können sich in der europäischen Oberschwellenvergabe nach VgV Büros oder Arbeitsgemeinschaften im Teilnahmewettbewerb qualifizieren und in Verhandlungen treten oder einen direkten Zuschlag von Ihnen erhalten. Wir finden gemeinsam mit unseren fachjuristischen Beraterbüros die perfekte und effizienteste Verfahrensform für Ihre Oberschwellenvergabe, egal ob auf der Suche nach einem Planer/ Architekten oder einem Bauträger / Investor inkl. Planer / Architekten. Als starkes Team begleiten und beraten wir Sie gerne von der gemeinsamen Definierung des Vergabeziels bis hin zur Dokumentation nach erfolgreicher Vergabe bzw. Zuschlagserteilung.



Gemeinde Reute – Erfolgreicher Abschluss im Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte“ und weiter mit Erschließung



Bevor die Vorlage eines GEKs für Gemeinden verpflichtend wurde, hat die Gemeinde Reute bereits Vorbildcharakter bewiesen, da sie diese Aufgabe unter aktiver Einbeziehung der Bürgerschaft vollumfänglich und seinerzeit 2006 bereits eigenständig und innovativ erfüllte. Dieses Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 „Reute 2020“ definierte die Entwicklungsziele der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre und identifizierte bereits zahlreiche Maßnahmen und Projekte, zu deren Umsetzung finanzielle Mittel beantragt wurden.

Nachdem die Antragstellung für das Programmjahr 2007 auf Aufnahme ins Landes-sanierungsprogramm bereits im „ersten Anlauf“ erfolgreich war, wurde das Sanierungsgebiet 2011 dann in das Bund-Länderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ (LRP) überführt. Der Bewilligungszeitraum dafür läuft zum Jahresende 2019 aus.

In diesem Zeitraum konnten nun neben dem Leuchtturmprojekt der Gemeinde, dem Grunderwerb und der umfassenden Modernisierung des Försterhauses mit Einweihung im September 2019, auch die sonstigen Sanierungsziele angegangen werden:

- Die Schaffung einer neuen Ortsmitte mit den planerischen Voraussetzungen für den Bau weiterer notwendiger Infrastruktureinrichtungen (Bürgerhaus, Rathaus, Einrichtung für Senioren und Jugendliche), die bislang fehlten;
- Stärkung der Wohnqualität und des Wohnstandortes Reute; sowie
- Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz und Schaffung einer identitätsstiftenden Gemeinbedarfseinrichtung (Försterhaus)



13 Jahre Sanierung prägen nun das frische Ortsbild in Reute.





Das Försterhaus
ist für alle da!



Da die Gemeinde die einmalige Chance ergriff, auch den Grunderwerb des Försterhauses flexibel durch Erweiterung des Sanierungsgebietes 2012 miteinzubeziehen, konnte durch die Unterstützung des Fördermittelgebers auch der Förderrahmen entsprechend angepasst werden. Damit wurden der Gemeinde die finanziellen Möglichkeiten für die Modernisierung des Försterhauses eingeräumt, das als Gemeinbedarfseinrichtung langfristiges, intensives bürgerschaftliches Engagement katalysierte und sicherlich über die Dauer des Sanierungsgebietes hinaus große Bedeutung für die engagierte Bürgerschaft von Reute haben wird.

Neben den kommunalen Maßnahmen waren auch private Eigentümer_innen ausdrücklich erwünschte Adressaten der städtebaulichen Erneuerung in Reute. Der vorhandene Gebäudebestand in einem Sanierungsgebiet soll nicht nur energetisch ertüchtigt werden, sondern auch gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen entsprechen sowie auf die sich verändernden Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft angepasst werden. Hierzu können Gemeinden, wie hier auch Reute, über die Städtebauförderung gezielt Impulse zur Stärkung der Investitionsbereitschaft setzen. In Reute wurde im Zeitraum von 2006 bis 2019 die Modernisierung privater Gebäude mit 15 % bis 20 % der förderfähigen Kosten bezuschusst, unter Berücksichtigung einer maximalen Zuschusshöhe von 20.000 € bis 25.000 €. Ergänzend können die Eigentümer die einzig in Sanierungsgebieten mögliche Sonderabschreibung für die getätigten Investitionen geltend machen. Durch die finanziellen Anreize in der Summe von insgesamt 90.000 €, die von der Gemeinde an die Eigentümer ausgezahlt wurden, konnten in Reute innerhalb des Sanierungsgebietes sieben Maßnahmen bzw. rund 10 Wohneinheiten an die Standards heutiger Wohnqualität angepasst werden.

Insgesamt flossen aus dem Fördertopf beider Programme LSP und LRP für die Umsetzung der diversen Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele **3,6 Millionen Euro**.

Damit erzielten wir mit der Gemeinde Reute nicht nur im Timing der Abwicklung aller Maßnahmen eine Punktlandung! Auch der Einsatz der zur Verfügung gestellten Fördermittel war auskömmlich zur Erreichung aller gesetzten Sanierungsziele. Wir dürfen daher auch weiterhin mit der Gemeinde die Wohnraumschaffung fortführen und das Baugebiet „Neue Ortsmitte“ mit der Schaffung neuer wichtiger Infrastruktur und Bauplätze gemeinsam entwickeln.



Achern - Erschließung von zwei zeitgleichen Gebieten



In Achern konnten wir durch unsere Kompetenzen und Referenzen im Bereich Erschließung und Baureifmachung von Bauland gleich doppelt überzeugen. Die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH konnte sich in einem umfassenden Bewerbungsverfahren als neuer Erschließungsträger für die Stadt Achern durchsetzen. Nach intensiver Vorbereitungszeit gemeinsam mit der Stadt Achern zur Erarbeitung eines innovativen Erschließungsvertragsmodells sollen nun 2020 gleich zwei Wohnbaugebiete in zwei Ortsteilen der Stadt Achern parallel erschlossen werden. Im Sinne des neuen Erschließungsträgermodells machen wir uns daher im neuen Jahr gespannt auf den Weg in eine zukunftssträchtige Zusammenarbeit mit der Stadt und ihren Ortsteilen und freuen uns darauf, die ersten Schritte dafür zu gehen.



Unser Ziel:
„Zweimal erfolgreich
erschließen!“

Bildquelle: Emeul



Gundelfingen – EU-weite Suche nach AGs aus Investor und Planer für das „Mehrgenerationenwohnen am Schobbach“



Die Gemeinde Gundelfingen suchte 2018 für ihr knapp 3.000 m² großes Areal einen passenden Investor mit Planer und Träger, der mit einem innovativen Konzept ein Mehrgenerationenwohnprojekt für die Gemeinde realisieren soll. In dem neu entstehenden Quartier soll einerseits bezahlbarer aber auch besonders inklusiver und altersgerechter Wohnraum vereint 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 im ersten Schritt die Gemeinde Gundelfingen in der Suche nach dem besonderen Team, das den vielseitigen und komplexen Ansprüchen des Projektes und der Arbeitsgruppen aus der Bürgerschaft gerecht werden und vor allem auch die spätere Betreuung des Quartiers leisten kann. Nach einer europaweiten Auslobung im EU-Amtsblatt TED und lokalen Plattformen 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 (KK)** in einer umfangreichen Vorprüfung unter die Lupe genommen. Die Arbeitsgemeinschaften hatten zudem in der ersten Sitzung des Auswahlgremiums die Gelegenheit, 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 intensiv diskutiert.

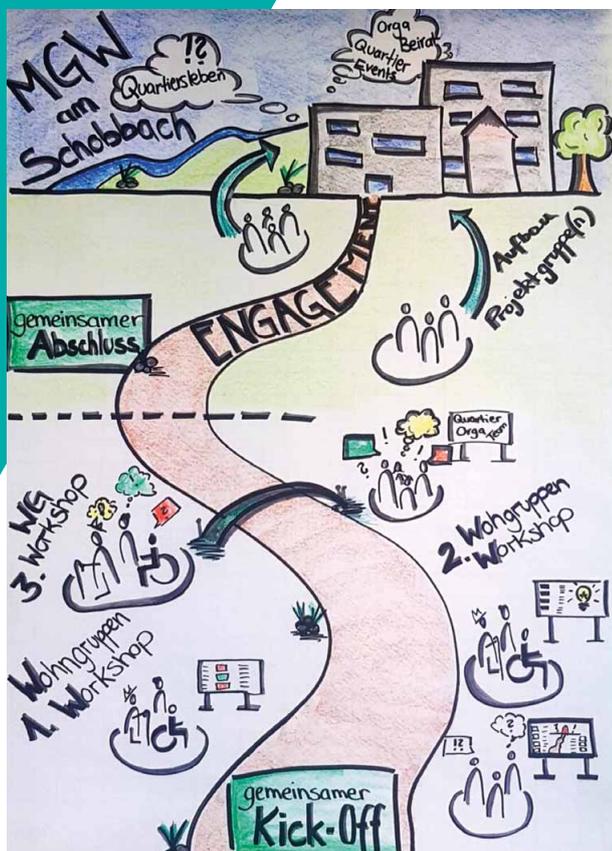
Im Ergebnis der Sitzung lieferten sich zwei der teilnehmenden AGs inhaltlich und qualitativ in verschiedenen Kriterien ein enges Kopf-an-Kopf-Rennen. Daher wurden diese beiden ersten Ränge

im Nachgang zur Sitzung des Auswahlgremiums aufgefordert, Ihre Nutzerkonzepte und die genossenschaftlichen Rahmenbedingungen für den Gemeinderat und eine finale Entscheidung nochmals darzulegen. Die gesammelten Aspekte veranlassten den Gemeinderat letztlich dazu, gemeinsam mit der favorisierten AG in die Realisierung des „Mehrgenerationenwohnens am Schobbach“ zu starten.



Ausblick auf 2020

Bürgerbeteiligung
für das MWG





Nach einem so spannenden Auswahlverfahren waren die Ansprüche an die Gemeindeverwaltung und den zukünftigen Investor, Bauträger, Planer und potenziellen Betreiber natürlich besonders hoch angesetzt seitens der aktiven und engagierten Bürgerschaft. Um dem Projekt auch weiterhin in seiner Wichtigkeit gerecht zu werden, wurde die KK von der Gemeinde auch mit der fortlaufenden Projektsteuerung beauftragt und vermittelt nun zwischen Interessen und führt das Projekt gemeinsam mit allen Beteiligten in die umfangreiche Bürgerbeteiligung bis hin zur Realisierung.

Durch einen fortlaufenden Bürgerbeteiligungsprozess will der Investor und die Gemeinde so früh wie möglich, bereits in der Planungsphase aktiv an Bürger_innen herantreten, um ein Meinungsbild zur Ausrichtung der Wohngruppen für Assistenzbedürftige und Handicap Bewohner im „Mehrgenerationenwohnen“ in der Bürgerschaft abzufragen. Außerdem soll das zukünftig notwendige Engagement für das Quartiersleben und das gesamtgemeindliche Vereinsleben eine Stärkung und Initialisierung erfahren. Dafür stellte die KK zudem im Namen der Gemeinde Gundelfingen einen Antrag bei der „Allianz für Beteiligung“ für das Förderprogramm „Quartiersimpulse“. Die mögliche Fördersumme könnte die Türen für weitere Beteiligungsformate öffnen. 2020 wird die KK daher gemeinsam mit der Katholischen Hochschule Freiburg nicht nur die Umsetzung vorantreiben, sondern auch die Schritte der Planung und des Hinhörens für das Projekt „Mehrgenerationenwohnen am Schobbach“ moderieren. Unser Team der KK freut sich auf diese Begleitung und Moderation einer so spannenden und dynamischen Entwicklung.





Kinder und Jugendliche
gestalten ihre Spielplätze



Freiburg - Happy Birthday Freiburg - 2 Spielplätze zum 900. Geburtstag



Im Rahmen der 2020 anstehenden 900-Jahrfeier der Stadt Freiburg schenkt die Stadt ihren Bürger_innen 2 neue Spielplätze für Jung und Alt. Die Spielplätze im Dietenbachpark und Seepark wurden daher vom Team der **Kommunalen StadtErneuerung GmbH (KSG)** im Rahmen einer umfassenden Bürgerbeteiligung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene in den Diskurs der Anwohner und Interessierten allen Alters gebracht.

Dietenbach: Dafür wurden im Zuge der Planungsvorbereitungen die Kinder, Jugendliche und Erwachsene zu zwei Beteiligungsveranstaltungen eingeladen und nach ihren Bedürfnissen und Ideen im Zusammenhang mit dem Mehrgenerationenplatz befragt. Das für die Umgestaltung des Spielplatzes beauftragte Planungsbüro Freiraum AG war bei den Veranstaltungen mit dabei, um direkt auf Fragen eingehen zu können und die Wünsche der Beteiligten direkt mit aufzunehmen. Des Weiteren wurde ein sogenannter „Wunschbriefkasten“ aufgehängt. Darin können Personen, die den Spielplatz nutzen, Wünsche in Form von Bildern oder Texten einwerfen. Die **Kommunale StadtErneuerung GmbH (KSG)** aus Freiburg wurde mit der Moderation und Begleitung der Beteiligung der Öffentlichkeit beauftragt.

Die Wünsche, Anregungen und Ideen wurden gesammelt und an den verantwortlichen Planer und die Stadt im Rahmen einer Dokumentation übergeben. Im ersten Halbjahr 2020 soll der Spielplatz fertig gestellt sein und zur Nutzung für Klein und Groß zur Verfügung stehen. Die besondere Lage und das großzügige Platzangebot lassen hier neben tollen Spielgeräten den Bau einer Parcouring-Anlage zu. Dies wird die erste Anlage dieser Art in Freiburg sein.

Seepark: Beim Kraterspielplatz im Seepark wurde das gleiche Konzept der Beteiligung gewählt, mit dem Ziel diesen Spielplatz aus seinem Dornröschenschlaf zu wecken. Kinder, Jugendliche und Erwachsene konnten an zwei Veranstaltungen mit dem Planer vom Planungsbüro Ramboll Studio Dreiseitl zusammen Wünsche, Ideen und Anregungen äußern. Und auch hier wurde über mehrere Wochen ein Wunschbriefkasten aufgestellt. Der Prozess wurde in einer Dokumentation für die Stadt und den Planer dargestellt.

Die Rahmenbedingungen waren für diesen Spielplatz in einem Bereich schon vorgegeben: Es wird eine Öffnung des Kraters Richtung Liegewiese geben, um den Spielplatz zum einen mit der Wiese als Spielmöglichkeit zu verbinden und zum anderen, um den ansonsten von einem Krater umringten Spielplatz aus seinem Versteck zu holen. Des Weiteren war bei diesem Spielplatz das Thema sehr schnell klar: „Wasser“. Auch hier soll der Spielplatz für alle Generationen pünktlich zur 900-Jahr-Feier 2020 für die warme Jahreszeit fertiggestellt werden.

Im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Ergebnisse an den beauftragten Planer der Ramboll Studio Dreiseitl Herr Baur übergeben. Ende Juni fand eine weitere Beteiligungsveranstaltung statt, bei der die ersten Planentwürfe der Öffentlichkeit vorgestellt werden.



Der Kamin der Lederfabrik in Endingen (oben) und das Ortschaftsamt in Kiechlinsbergen (unten) vor der Sanierung



Endingen am Kaiserstuhl - Erfolgreiche Antragsstellung LSP für Kiechlinsbergen und die Zukunft der Lederfabrik



Grande Finale Sanierungsgebiet Stadtkern III und die Lederfabrik

Kurz vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Lederfabrik“ in Endingen zeichnet sich ab, dass das eigentlich namensgebende Projekt der Sanierung, nämlich die Neuordnung und Neubebauung des ehemaligen Lederfabrikareals nun zum Tragen kommen kann. Der Investor hat nach vielen Planungs- und Abstimmungsterminen mit Stadt, Landratsamt, unterer Denkmalschutzbehörde und weiteren Akteuren den Abbruchartrag und die Bauvoranfrage für den anschließenden Neubau gestellt. Es ist ein sehr komplexes und herausforderndes Vorhaben, da es mitten in der Stadt gelegen und von unmittelbar angrenzender Bebauung umgeben ist. Sowohl der Abbruch als auch die künftige Folgenutzung stellten alle Beteiligten vor große Herausforderungen und lösen immer wieder umfangreichen Abstimmungsbedarf sowie Informationsbedürfnis in der Bürgerschaft und beteiligten Behörden aus.

Mit dem Abbruch und dem Beginn des Neubaus kann diese Maßnahme aller Voraussicht nach Ende 2020 als letzte Maßnahme im Sanierungsgebiet Stadtkern III abgeschlossen werden. Der Abschluss gemeinsam mit Investor, Gemeinde, Behörden und unserem Team ist nun auch zeitlich drängend, da bereits weitere Aufgaben für ein neues Sanierungsgebiet auf die Verwaltung und den Gemeinderat warten.

VU und erfolgreiche Antragsstellung in das LSP für Kiechlinsbergen Endingen

Die Stadt Endingen am Kaiserstuhl hat mit dem seit 18.10.2019 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsetter-Kiechlinsbergen“ für das ländlich geprägte Winzerdorf Kiechlinsbergen Entwicklungsmöglichkeiten der Modernisierung und Revitalisierung des Ortskerns geschaffen. Neben den potenziellen privaten Maßnahmen bieten vor allem die beiden Betriebsverlagerungen der metallverarbeitenden Gewerbe Späth und Trenkle große Entwicklungspotenziale für neuen, modernen und energieeffizienten Wohnraum nahe des Ortskerns. Damit verbunden ist natürlich auch die Aussiedlung beider Betriebe. Dazu soll eine Mehrfachbeauftragung stattfinden, um das Entwicklungspotential mit unterschiedlichen Entwürfen von drei Planungsbüros optimal auszuschöpfen. Eines der Ziele des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ vom Jahr 2017 war es, innerörtliche Entwicklungspotenziale der Gemeinde zu untersuchen und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die wesentlichen Bestandteile des Gemeindeentwicklungskonzeptes haben diese Möglichkeit zur Schaffung von weiterem Wohnraum innerhalb der Ortsgrenze aufgezeigt und städtebauliche sowie strukturelle Mängel des Ortsteils hervorgebracht, die in der VU nochmal im Detail aufgenommen und in Befragungen mit den direkten Anwohner_innen und Eigentümer_innen zusammengetragen wurden.



Daraus ergaben sich folgende grobe Sanierungsziele für den Ortsteil Kiechlinsbergen:

- Auslagerung und Weiterentwicklung der beiden metallverarbeitenden Betriebe Späth und Trenkle in das nahegelegene Gewerbegebiet und Lösung der bestehenden Gemengelage durch Umnutzung der freiwerdenden Gewerbefläche
- Nachverdichtung im Innenbereich mit Wohnraum durch Schaffung von neuem, energieeffizientem Wohnraum (gem. GEK 2017)
- Schließen von Baulücken und Reduktion von Leerständen
- Neugestaltung der Freiflächen im Bereich des Spielplatzes am Weiherplatz
- Strategie-/Konzeptentwicklung zur Umnutzung der jetzigen Grundschule
- Modernisierung und Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes der Ortsverwaltung
- Aufwertung, Neuordnung und Abbau von Barrieren der fußläufigen Geh- und Radwegeverbindungen im Gebiet sowie verbesserte Straßenführung (Weiherstraße/Guldenstraße)
- Erhalt und Modernisierung der bestehenden, erhaltenswürdigen (insbesondere ortsbildprägender) Gebäudestrukturen und damit des traditionellen Ortsbildes
- Stärkung der dörflichen Struktur und Funktion
- Aufwertung des Ortsbilds für Aufrechterhaltung touristischer Attraktivität

Die Stadt Endingen und die Ortschaft Kiechlinsbergen haben durch die Fördermittel nun offiziell die notwendigen Kapazitäten, die gesetzten Ziele anzugehen und zu erreichen.



Winden im Elztal – Für Niederwinden geht es weiter voran



Als langjähriger verlässlicher Partner von Verwaltung und Gemeinde in der Gemeindeentwicklung und in allen Fragen zur Förderung begleitet die **Kommunale StadtErneuerung GmbH** auch weiterhin Winden im Elztal.

Durch die sich im Bau befindliche Ortsumfahrung der Bundesstraße 294 ergibt sich für den Ortsteil Niederwinden eine einmalige Gelegenheit zur Neugestaltung seiner Ortsmitte. Die Ortsumfahrung soll im Sommer 2020 fertiggestellt werden und schafft durch die deutliche Entlastung der Hauptstraße vom Durchgangsverkehr neue Potenziale für die Innenentwicklung der Gemeinde Winden im Elztal. 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 den Bürger_innen als neuer Treffpunkt sowie gemeinsamer Begegnungsraum.

Das Großprojekt in Niederwinden geht nach Auswahl eines Landschaftsplanerbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung weiter voran. Die neuzugestaltende Ortsmitte stellt das Herzstück im Rahmen der Förderung als Schwerpunktgemeinde im ELR dar. In der Zwischenzeit wurde die Planung konkretisiert, die Entwurfsplanung fertiggestellt und eine detaillierte Kostenberechnung in Höhe von rund 2 Millionen Euro brutto Gesamtkosten vorgelegt. Hauptaugenmerk der Neugestaltung ist der gepflasterte Platz vor dem ehemaligen Rathaus und der gepflasterte Abschnitt der Hauptstraße. Die vorhandenen Linden werden als markante Baumreihe erhalten und schaffen abwechslungsreiche, von der Straße etwas abgesetzte Aufenthaltsflächen. Vorgesehene Bänke und Mäuerchen bieten Sitzgelegenheiten für alle Nutzer. Die gestalterische Einbindung von Schule und Kirche ist ebenfalls vorgestehen.



Bildquelle: Henne Korn Landschaftsarchitekten



Vom Planen
in die Tat
umsetzen



Das Verfahren im Laufe der Projekt- bausteine

>>>

Zur finanziellen Entlastung der Gemeinde stellte diese im September einen ELR Einzelantrag beim Fördermittelgeber, für den mit einer Förderung von maximal 750.000 € gerechnet werden kann. Im April 2020 erfährt die Gemeinde, ob sie sich über die Bewilligung der beantragten Mittel freuen darf. Zusätzlich zur öffentlichen Maßnahme sind mehrere private Modernisierungsanträge eingegangen, welche die Sanierung komplementieren und das Ortsbild ganzheitlich aufwerten.



FSB Freiburg - EU-weite Vergabe für den „Neubau Freibadeanlage Westbad“



Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i.Br. hat im Zuge der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2017/2018 Finanzmittel für die Planung einer Freibadeanlage im städtischen Westbad (Stadtteil Mooswald) bereitgestellt. In diesem Zusammenhang hat die Stadtwerke Freiburg Bäder GmbH als Pächter zunächst die zum Freiburger Stadtbauverbund zugehörige Regio Bäder GmbH (Betreibergesellschaft) beauftragt, die zur Planung erforderlichen Schritte einzuleiten. Die Regio Bäder GmbH hat daraufhin die Leistungen an die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) im Innenverhältnis übertragen. Für die FSB durfte das Team der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH die Betreuung des Vergabeverfahrens übernehmen. Damit belastbare Fakten rechtzeitig für die Haushaltsberatungen 2019/2020 vorliegen, wurden der Stadt im Juli 2018 verschiedene Plankonzepte mit vorläufigen Kostenermittlungen vorgestellt, die aus einem Konzeptverfahren hervorgingen.



Der Außenbereich
des Westbads erhält
bald neues Leben.



Dieser vorgeschaltete Verfahrensschritt eines Konzeptverfahrens im Rahmen eines „formlosen konkurrierenden Planungsverfahren“ unter Beteiligung von drei bäderefahrenen Planungsbüros diente der Zielfindung der hier ausgeschriebenen Planungsaufgabe im europaweiten VgV-Verfahren. Auf dieser Grundlage begaben wir uns gemeinsam mit der FSB und der Stadt auf die europaweite Suche eines passenden Generalplaners oder Architekten für die gesamtheitliche Objektplanung inkl. Freianlagenplanung, Tragwerksplanung und technische Ausrüstung, hier besonders im Bereich der Bädertechnik.

Das Ergebnis des Konzeptverfahrens war die Empfehlung an die Stadt, das schlüssige Gesamtkonzept des Siegerbüros Lehmann Architekten, Offenburg zur Grundlage und Zielsetzung des europaweiten Vergabeverfahrens zu bestimmen. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen wurde vom Büro Lehmann Architekten in einer Kostenermittlung mit rd. 8,5 Millionen Euro veranschlagt. Die im Rahmen der Mehrfachbeauftragung eingeladenen Büros gewähren die Nutzungs- und Verwertungsrechte an der Planung ohne weiteres Entgelt, sodass auf Grundlage des Konzepts des Büros Lehmann Architekten die Durchführung des nachgeschalteten zweistufigen VgV-Verfahrens erfolgen konnte.

Auf unsere Empfehlung und in enger Zusammenarbeit mit dem Rechtsamt der Stadt Freiburg wurde ein zweistufiges Vergabeverfahren ausgerufen. Aufgrund der Überschreitung der EU-Schwellenwerte wird seitens der FSB ein EU-weiter Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben, der die Auswahl von maximal drei Büros für ein Verhandlungsverfahren zum Ziel hat. Dabei sollen die Inhalte der Angebote zur zukünftigen Auftragserteilung an eines der drei Büros verhandelt werden. Nach Einreichen der Angebote kann mit Hilfe einer Bewertungsmatrix ein fähiger Partner für die Planung und Durchführung des Neubaus der Freibadeanlage in Freiburgs Westen gefunden werden. Ein spannendes Projekt, das wir im Januar in die zweite Runde schicken und bereits im vergangenen Jahr Herausforderungen und einige Erkenntnisse für uns mit sich brachte.

Seelbach – Moderation der 2-tägigen Klausur- tagung mit dem Gemeinderat



Gemeinsam mit der Verwaltung und der Gemeinde Seelbach wurde die **Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH** beauftragt, in einer zweitägigen Klausurtagung den Gemeinderat in die Zukunft zu führen. Es sollten die Ziele und die allgemeine Marschrichtung für Seelbach bis 2025 und 2035 erarbeitet werden und zudem der Zusammenhalt im Gemeinderat gestärkt werden. Die Tagung schaffte ein passendes Umfeld und die perfekte Atmosphäre für produktive und konzentrierte Erarbeitung toller Ergebnisse.



Ein hochmotivierter
GR in der Klausur zur
„Marschrichtung in Seelbach“



Unsere drei Ziele für das Wochenende mit dem Gemeinderat waren:

1. Teambildung und Integration der neu gewählten Gemeinderäte
2. Definition der „Marschrichtung“ bis 2025 und die Legislaturperiode des Gemeinderates
3. Ziele der Gemeindeentwicklung bis 2035 anhand eines Gemeindeentwicklungskonzepts

Dabei übernahmen wir nicht nur die Zieldefinition für die Klausurtagung, sondern stellten der Gemeinde das Konzept, den Ablauf, die Methoden und die jeweiligen Arbeitsschritte als Paket zusammen und leiteten im

Team aus Frank Edlmann und Sybille Hurter die gesamte Moderation und Dokumentation des Wochenendes.

Der Gemeinderat befasste sich in seiner zweitägigen Klausurtagung intensiv mit den Zukunftsfragen in den Themenfeldern Klimaschutz, Mobilität, Stärkung von Gemeinschaft und Sozialem und mit dem Schulstandort Seelbach. Dabei wechselten sich Arbeitsphasen des Gemeinderates mit Inputvorträgen zu aktuellen Themen ab. Es wurde eine gemeinsame Stärken-Schwächen-Analyse erarbeitet und künftige Maßnahmen und Projekte definiert. Gleichzeitig wurden Ziele und Handlungsstrategien im Konsens miteinander besprochen und in kollegialer Arbeitsatmosphäre entwickelt. Natürlich kamen auch das leibliche Wohl und das soziale Miteinander nicht zu kurz: der gemeinsame, abendliche Ausklang bot ausreichend Zeit zwischen intensiven Arbeitsphasen, um sich ausgiebig auszutauschen und Ideen nachzudebattieren.

Biberach – EU-weite Vergabe der Kindergartenplanung



Die Betreuungsplätze für Kinder und Kleinkinder in den bestehenden Einrichtungen der Kirchengemeinde und der Gemeinde Biberach im Kinzigtal waren absehbar nicht mehr ausreichend, um den Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken. Zur Verbesserung des Kinderbetreuungsangebotes und Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz ab einem Jahr hatte die Gemeinde Biberach zusammen mit den beiden Biberacher Firmen Karl Knauer KG und Hydro-Systems im April 2011 die Kindertagesstätte „Fliegerkiste“ mit 4 Gruppen und 55 Plätzen neu eingerichtet. Die hier geschaffenen Plätze waren jedoch auch zusammen mit den beiden katholischen

Einrichtungen St. Blasius und St. Barbara seit einiger Zeit nicht mehr ausreichend für die anstehende Nachfrage in Biberach und Prinzbach.

Aufgrund des nachweislich gestiegenen und vorhandenen Bedarfs an Betreuungsplätzen in Biberach und den sehr beengten und nicht mehr zeitgemäßen Verhältnissen im derzeitigen Kindergarten „St. Barbara“ wurde beschlossen, am Standort „Alter Sportplatz“ die Kindertagesstätte „St. Barbara“ als 6-gruppige Einrichtung neu zu bauen.

Die Gemeinde Biberach wurde in diesem Entwicklungsprozess des Vorhabens planerisch von einem lokalen Architekturbüro begleitet. Das Büro stand zum Zeitpunkt, als allen Beteiligten klar wurde, welchen Umfang das Projekt annehmen müsste, mit den Planungsleistungen kurz vor Einreichung des Bauantrags. Allerdings war nun klar, dass die Höhe der zu erwartenden Investitionskosten dieses Projekt-

umfangs mit sechs Gruppen Honorare auslöst, die über den Schwellenwert der EU liegen und somit ein EU-weites Vergabeverfahren nach VgV forderte.

Mit dem Ziel, einen Planer bzw. Architekten für die Fortführung der Objektplanung nach §§ 33 ff HOAI ab der Leistungsphase 5 bis zur Leistungsphase 8 zu finden, durften wir gemeinsam mit dem Gemeinderat und Bürgermeisterin Daniela Paletta bei der digitalen eVergabe dieser Leistungen unterstützen. Nach einem schlanken, einstufigen Vergabeverfahren mit Preisabfrage kann die Gemeinde nun mit dem Planer wwG in die Realisierung des Projektes Neubau Kindergarten am „Alten Sportplatz“ gehen. Unsere Erfahrungen mit den EU-weiten Vergabeverfahren zeigen, dass durch die damit geschaffene Wettbewerbssituation, die Höhe der eingereichten Preisangebote meist dem Gemeindehaushalt stark entgegen kommen.



Erster Grundriss

Areal für
den Neubau



Freiburg - Endspurt für Weingarten im letztem Bauabschnitt am Else-Liefmann-Platz



Vor Abschluss des Sanierungsgebietes „Weingarten-West“ war eine noch zu erledigende Maßnahmen für die Stadtteilmitte Weingarten die Fertigstellung des Else-Liefmann-Platzes. Hintergrund des Schlusssprints für das Sanierungsgebiet war das Ziel einer Gestaltung „aus einem Guss“. Die einheitliche Stadtteilmitte Weingartens sollte klar erkennbar gemacht werden und so zur Identifizierung seiner Bewohner und Nutzer mit dem Stadtviertel beitragen. Durch eine Gestaltung und Umstrukturierung des Wohnumfeldes sollten die Wohn- und Lebensbedingungen verbessert werden, durch eine Aufwertung die Aufenthaltsqualität und der Freizeitwert verbessert, das Wohnumfeld positiv beeinflusst und das Image und die Identifikation gestärkt werden, so das 2007 gesetzte Sanierungsziel, wie es im Bericht der vorbereitenden Untersuchungen formuliert und vorgesehen wurde.

Die Umsetzung des Freiflächengestaltungskonzeptes „Neue Mitte Weingarten-West“ wurde daraufhin vom Gemeinderat im Jahr 2011 beschlossen, ein Großteil der Freiflächen wurden seither auch unter Zuhilfenahme der Bund-Länder-Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt (SSP) bereits entsprechend diesem Konzept umgestaltet und aufgewertet. Als letzte noch ausstehende Maßnahme wurde die **Kommunale StadtErneuerung GmbH** als Projektsteuerer mit der Umgestaltung der Restfläche am Else-Liefmann-Platz beauftragt. Die direkte Umgebung war bereits fertig gestellt worden im Zuge der Hochhaussanierungen.

Die Freiflächengestaltung umfasst neben den Pflasterarbeiten auch die Herstellung einer Einfassung um den großen Bestandsbaum, die gleichzeitig als Sitzelement dienen wird sowie die Neupflanzung einer Platane. Nach der Ausschreibung der Bauleistungen durch unser Team der **Kommunale StadtErneuerung GmbH** ist nun die Bauzeit auf Januar bis voraussichtlich Ende Februar 2020 vorgesehen.

Gleichzeitig ist der Abbruch Bugginger Straße 52 erfolgt und im Anschluss wird ein neues attraktiveres Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Diese Aufwertung des Quartierszentrums und die anschließende Platzgestaltung im letzten Bauabschnitt im Bereich um Gebäude 52 schließen sich der Fertigstellung des Rohbaus an. Nach den Bauarbeiten erwartet die Bewohner_innen und Nutzer des Quartiers nicht nur ein ganzheitlich neu gestalteter Platz für ein lebenswertes Weingarten West, sondern auch das Ende des 13 Jahre lang gelaufenen Sanierungsgebietes „Weingarten West“ im SSP zum April 2020. Im Anschluss wird sich unser Team direkt an die Abrechnung des Gebietes machen. Nach Anerkennung der Abrechnung können die rund 18,5 Millionen Euro zinsloses Darlehen für die Stadtteilentwicklung von Weingarten final zum Finanzausschuss umgewandelt werden.



Endspurt
am Else-Liefmann-
Platz



Weil am Rhein – Bürgerbeteiligung für einen neuen Rheinpark



Mit Beginn des Planungsprozesses im Stadtteil Friedlingen im Rahmen des Friedlinger Dialogs stand die Freiraumverbesserung und der Zugang zum Rhein im Fokus. Mit den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte Friedlingen“ aus dem Jahr 2016 wurde das Sanierungsziel „Aufwertung des Grün- und Freiflächenangebots“ vom Gemeinderat verabschiedet und die Umgestaltung und Erweiterung des Rheinparks als zentrale Maßnahme in das Neuordnungskonzept aufgenommen.

In den Jahren 2016 bis Anfang 2017 wurde ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil durchgeführt, aus dem das Büro faktorgrün als Sieger hervorging und 2017-2019 die Planung unter einer intensiven Beteiligung der Bevölkerung durchführte. Die Maßnahme kostet rund 5 Mio. Euro und wird über die Städtebauförderung (Programm Soziale Stadt) und den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) über das INTERREG V Programm Oberrhein: Projekt: Vis-à-Vis Huningue – Weil am Rhein grenzübergreifend gefördert.

Eine zentrale Beteiligungsveranstaltung zur Gestaltung der Aktivitätsfelder im Rheinpark fand am 02.04.2019 im Kesselhaus statt. Bei dem Workshop erarbeiteten vier moderierte Arbeitsgruppen Vorschläge für die Gestaltung von fünf „Aktivitätsfeldern“, die die Planung des Büros faktorgrün aus Freiburg vorgegeben hatte. Dabei ging es um Spielaktivitäten für Kleinkinder, Spiel- und Sportaktivitäten für Kinder- und Jugendliche, Erwachsenen- und generationenübergreifende Bewegungsaktivitäten sowie sonstige Aktivitäten. Die Gestaltungsvorschläge und Wünsche flossen in die weitere Planung von faktorgrün mit ein.

Der Baubeginn wird Anfang 2020 und ca. ein Jahr in Anspruch nehmen.

Leistungen der KSG:

Betreuung einer Arbeitsgruppe bei Bürgerbeteiligung, fördertechnische Betreuung der Maßnahme Umgestaltung und Erweiterung des Rheinparks.



Plan als

Blick in die Zukunft

Bildquelle: faktorgrün



Friesenheim – Erfolgreicher Förderantrag und Gemeindeentwicklungskonzept



Ein Projekt, das wir auch 2020 weiter aktiv begleiten werden, ist das GEK der Gemeinde Friesenheim. Mit unserer Unterstützung hat es die Gemeinde geschafft, erfolgreich in das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aufgenommen zu werden. Damit werden der Prozess und die Leistungen zur Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes mit umfassender Bürgerbeteiligung finanziell mit bis zu 50% bezuschusst.

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde die **Kommunale Stadt-Erneuerung GmbH** in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro memoU aus Freiburg damit beauftragt, ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) zu erstellen, das gemeinsam mit einer umfangreichen Beteiligung Voraussetzung für Bundes- oder

Länderfördermittel darstellt. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat durch ein GEK zu erheben, wie die zukünftige Entwicklung der gesamten Gemeinde für die nächsten 15 Jahre aussehen soll und wo die Entwicklungsschwerpunkte liegen könnten. Hierzu führt unser Team aus Stadtplanern, Geographen und Moderatoren einen offenen Beteiligungsprozess durch, zu dem alle Einwohner_innen herzlich eingeladen sind. In verschiedenen Moderations- und Workshopformaten werden gemeinsam mit Jung und Alt und mit einem Querschnitt durch die Bürgerschaft zukunftsfähige Ideen und Lösungsansätze für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet.

Der Beteiligungsprozess startete mit der Auftaktveranstaltung am 11. September 2019 und traf auf große Resonanz. Bei der ersten Veranstaltung auf dem Weg zu einem GEK für Friesenheim brachten sich rund 150 Einwohner_innen ein. Aufbauend auf der ersten Beteiligung wurden und werden in jedem Ortsteil jeweils ganztägige Werkstätten veranstaltet, die gemeinsam in eine Abschlussveranstaltung am 22.01.2020 zusammenfließen sollen. Die Inhalte werden im Anschluss aufgearbeitet und in einem ausführlichen GEK zum Sommer 2020 zusammengetragen. Viele Ideen und Leitsätze wurden gemeinsam mit dem Büro memoU bereits erarbeitet und wir erwarten viele mehr.



150 Teilnehmende:

Großes Interesse
an der Zukunft
der Gemeinde





Das ehemalige Fabrikareal in Lahr



Lahr - Vorbereitende Untersuchungen im Roth-Händle-Areal



Das geschichtlich geprägte und bisher hauptsächlich gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ steht vor aktuellen Herausforderungen. Die großen Gebäude stehen seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung teilweise leer. Die größtenteils unter Denkmalschutz stehenden Bauten entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen für eine sinnvolle Nachnutzung und sollen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Gemeinderat beschloss daher zur genaueren Prüfung der sozialen, strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten die „vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden im Sinne der §§ 141 und 139 BauGB. Die **Kommunale StadtErneuerung GmbH** wurde daraufhin vom Grundstückseigentümer, der Wilhelm Projekt GmbH, beauftragt die VU für das Untersuchungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ durchzuführen. Die Wilhelm Projekt GmbH hatte Teile der ehemaligen Tabakmanufaktur aufgekauft, um das Gebiet aufzuwerten und den Gebäuden einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das zu untersuchende Gebiet umfasst eine Größe von ca. 30.000 qm und ist geprägt von der Gebäudesubstanz der ehemaligen Tabakmanufaktur. Seit über zehn Jahren ist die Fabrik stillgelegt. Da seit der Nutzung der Tabakmanufaktur an dem Objekt kaum Veränderungen durchgeführt wurden, ist davon auszugehen, dass bauliche und funktionale Missstände vorliegen, die die Kommunale StadtErneuerung GmbH durch die VU aufzeigen und konkretisieren kann. Teilbereiche davon liegen brach. Der Großteil der Sandsteingebäude hat ihren Ursprung im Jahr 1897 und steht unter Denkmalschutz. Das Potential dieses Areals soll nun mit einer maßvollen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen des Denkmalschutzes herausgearbeitet werden. Gleichzeitig liegt der Fokus auf dem Thema der Innenentwicklung, um die steigende Nachfrage an Wohnraum zu bedienen. Daher sollen im Gebiet vor allem Wohnungen entstehen. Da die gewerbliche Nutzung weggefallen ist, soll sich von nun an ausschließlich nicht störendes Gewerbe ansiedeln dürfen. Die Gebäude müssen auf den heutigen Stand gebracht und aufgewertet werden.





Planungs- und Gestaltungsvorschlag



Die Ergebnisse der VU bilden die Grundlage für die spätere förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.

Vorläufige Ziele, die im Rahmen der VU als mögliche Maßnahmen einer Sanierung herausgearbeitet wurden, sind die folgenden:

- Erhalt des historischen Charakters der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des angrenzenden Umfeldes
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen
inkl. energetische Erneuerung
- Modernisierung der privaten Gebäude
- Baulückenschließung und damit Innenentwicklung
- Neue Gesamtkonzeption Wohn- und Geschäftsbebauung
- Aufwertung der Außen- / und Grünanlagen
- Öffentlich nutzbare Plätze für Mehrgenerationen

Diese sollen nach dem derzeitigen Stand ohne den direkten Einsatz von Fördermitteln realisiert werden. Dem Investor soll allerdings die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzbarkeit eingeräumt werden. Die KSG wird den Investor auf dem Weg zur Erreichung dieser umfangreichen Ziele weiterhin begleiten. ●●●



Bildquelle: Wilhelm Projekt GmbH

Ihringen - Antragsstellung und GEK mit Bürgerbeteiligung



Die Gemeinde Ihringen am Kaiserstuhl hat sich entschlossen, ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) zu erstellen. Ein Gemeindeentwicklungskonzept beinhaltet die Ziele und Projekte für die zukünftige Entwicklung der gesamten Gemeinde für die nächsten 10 - 15 Jahre. In einem intensiven Beteiligungsprozess will die Gemeinde gemeinsam mit den Bürger_innen zukunftsfähige Ideen, Maßnahmen und Wünsche für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Ihringen erarbeiten. Der Beteiligungsprozess wird die sechs Handlungsfeldern bearbeiten und in den Fokus stellen:

1. Planen, Bauen, Wohnen
2. Mobilität, Verkehr, (Bildungs-)Infrastruktur
3. Freizeit, Kultur, Tourismus
4. Freiraum(-gestaltung), Ökologie, Natur- und Klimaschutz
5. Soziales, Gemeinschaft (Vereine), Generationen
(Kinder, Jugendliche und Senioren)
6. Arbeiten, Gewerbe, Landwirtschaft (Weinbau), Einzelhandel

Im Juli 2019 wurde daher der Förderantrag für das Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (FgdIE) eingereicht, dessen Bewilligung für die Gemeinde 50% Kostenerstattung der Aufwendungen für das GEK und die Beteiligung bedeutet. Die Finanzhilfe, die hier vom Land kommt, beträgt in Ihringen rund 25.500 Euro. Dank der Bewilligung konnte die Beteiligungsprozess direkt im November 2019 starten und soll bis Juli 2020 abgeschlossen werden.

Mit einem passgenauen, zukunftsfähigen GEK möchte die Gemeinde im Oktober 2020 dann voraussichtlich einen Neuantrag für eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme oder als Schwerpunktgemeinde im Programm Ländlichen Raum im ELR stellen.

Bei der Erstellung des GEKs sowie bei der Antragstellung im Zusammenhang mit den Vorhaben Ihringens betreuen das Team der **Kommunale StadtErneuerung GmbH** und das Team des Büros fsp stadtplanung die Gemeinde ganzheitlich in enger Zusammenarbeit.

Die **Kommunale StadtErneuerung GmbH** stemmt dafür v.a. die Aufgaben im Zusammenhang mit den Förderanträgen im Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ sowie die Gesamtverfahrensbetreuung des GEKs und Mitgestaltung der Bürgerbeteiligung mit den Projektbeteiligten. In Abstimmung mit den planerischen Überlegungen und den Arbeiten von fsp werden unsere Mitarbeiter_innen auch die Realisierbarkeit von entwickelten Maßnahmen aus dem GEK sowie Finanzierungs- und Förderungskonzepte prüfen.



Bürgerbeteiligung zur Zukunft Ihringens



Bildquelle: Kommunale StadtErneuerung



Workshop-Aufbau für die Beteiligung zum Begegnungshaus



Waldbronn - Quartiersimpulse und Bürgerbeteiligung für „Rück II“



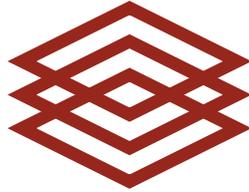
In der Gemeinde Waldbronn bei Ettlingen können die Betreuungsplätze in den bestehenden Einrichtungen der Kinderbetreuung den Bedarf trotz deren Ausbau zukünftig nicht mehr decken. Auch wegen des Bedarfs im neuen Baugebiet „Ortszentrum - Rück II“ soll im selben Bebauungsplangebiet ein sechsgruppiger Kindergarten entstehen. Da die Gemeinde Waldbronn den Zusammenschluss der Teilorte Busenbach, Etzenrot mit Neurod und Reichenbach bildet, wünscht sich der Gemeinderat einen Ort der Begegnung im neuen Baugebiet, der Jung und Alt räumliche Begegnungsmöglichkeiten mit hoher Lebensqualität bietet. Um diese Art „Begegnungshaus“ mit Kinderbetreuung zu realisieren, wird die gemeindeeigene Fläche Ende 2020 im weiteren EU-weit im VgV-Verfahren ausschreiben und an eine Arbeitsgemeinschaft aus Investor und Planer vergeben. Vergabeziel ist die Realisierung des mit den beteiligten Bürger_innen und dem Gemeinderat erarbeiteten Konzepts für ein funktionierendes Mehrgenerationen- bzw. Begegnungshaus. Darin soll nicht nur der Engpass an Kinderbetreuungsplätzen behoben, sondern auch eine neue Wohnform für alle Generationen geschaffen werden, um dort nachhaltige, intergenerationelle Quartiersarbeit zu initiieren und über die Grenzen des Baugebietes hinaus Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die **Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH (KK)** wurde damit beauftragt, nicht nur die Zielsetzung der VgV-Vergabe mit dem Gemeinderat zu erarbeiten, sondern auch bei den Bürger_innen genauer hinzuhören. In einer Arbeitsgruppe aus Freiwilligen der Bereiche Kirche, Kinderbetreuung und Senioren sowie der Verwaltung und Politik wurden die Grundlagen geschaffen, im Sommer einen erfolgreichen Antrag auf die Aufnahme ins Förderprogramm „Quartiersimpulse“ der „Allianz für Beteiligung eV“ zu stellen. Im Oktober wurde der Zielfindung für das Mehrgenerationenquartier im Neubaugebiet eine großzügige Finanzförderung für den Bürgerbeteiligungsprozess zugesichert.

Damit können nun nicht nur Bürgerworkshops mit diversen Formaten der Beteiligung und Meinungsabfrage veranstaltet werden, sondern durch das Angebot der Betreuung während der Workshops diese Formate dazu noch familiengerecht gestaltet werden. Zusätzlich sollen, auch auf Wunsch des Gemeinderates, Exkursionen zu „Modell“-Häusern ähnlicher Nutzungsstrukturen Einblicke in Möglichkeiten und Grenzen aufzeigen und die Ergebnisse der Bürgerworkshops durch stetige Berichterstattung in den Gemeinderat getragen werden. In einer ersten, von unserem Team moderierten Klausurtagung mit dem Gemeinderat kamen bereits eine Vielzahl an Themen, Ideen, Nutzungswünschen und Herausforderungen oder Bedenken aufs Tableau, die die Grundlage für den gestellten Antrag und die weiteren Beteiligungsformate bildeten. Die gesamtheitliche Projektbegleitung und Moderation bis hin zur letztendlichen Vergabe an den Wunschinvestor 2021 wird dabei federführend von der KK in Kooperation mit der örtlichen Arbeitsgruppe sowie der Verwaltung und weiteren engagierten Bürger_innen durchgeführt.



Rüdiger Kunst
KommunalKonzept
GmbH



Kommunale
StadtErneuerung
GmbH

Impressum

**Rüdiger Kunst-
KommunalKonzept GmbH**

**Kommunale
StadtErneuerung GmbH**

Geschäftsführer:

Frank Edelmann
Markus Schnabel
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau
Telefon 0761/557389-0
Fax 0761/557389-9
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