

Kommunale
Stadt**Erneuerung**
GmbH

Rüdiger Kunst 
Kommunal**Konzept** GmbH

Depesche

2014–2015

Depesche

Vorwort

Nachdem wir im Jahr 2012 mit der Kommunalen StadtErneuerung GmbH gestartet sind und uns im Jahr 2013 mit den neuen Aufgaben und Organisationsstrukturen beider Firmen vertraut machen durften, sind viele organisatorische Angelegenheiten zwischenzeitlich zur Routine geworden. Nicht zur Routine geworden sind die Anforderungen und Aufgabenstellungen unserer Auftraggeber, die uns



immer wieder aufs Neue herausfordern, aber auch bestätigen. Dabei sind im Jahr 2014 viele Projekte im Zeichen der kreativen Bürgerbeteiligung gestanden. Von BürgerInnenRat bis hin zu Bürgerbeteiligungsprozessen im Zusammenhang mit Platzgestaltung und städtebaulichen Planungen wird das vielfältige Spektrum heutiger Beteiligungsprozesse gezeigt. Hierbei sind gute Ergebnisse durch das Wissen vieler Beteiligter erzielt worden und viele Projekte haben hierdurch eine breite Zustimmung in der Bevölkerung erfahren. Nicht verschwiegen werden sollte dabei jedoch auch, dass Bürgerbeteiligung in dieser Form nur funktioniert, wenn alle Beteiligten sich über deren Aufgabenstellungen, Zuständigkeiten und Kompetenzen im Klaren sind und dies auch im Rahmen des demokratischen Prozesses akzeptieren. Es geht dabei weder darum, dass Bürgerbeteiligung um jeden Preis durchgeführt wird, auch wenn inhaltlich kein Raum hierfür ist, noch, dass dies nur als Alibifunktion und Spiegelbild neuerlicher Trends gesehen wird. Bürgerbeteiligung muss ehrlich und von allen Seiten offen praktiziert werden, wenn sie zum Erfolg führen soll.

Für das Jahr 2015 stehen neue Herausforderungen an und wir freuen uns diesen entgegenzutreten. Im Jahr 2015 können wir auf mehr als 20 Jahre Selbständigkeit zurückblicken und danken all unseren Auftraggebern, Kooperationspartnern, insbesondere auch den Mitarbeitern, die dieses Vierteljahrhundert möglich gemacht haben.

Für die bevorstehenden Feiertage und den Jahreswechsel wünschen wir Ihnen eine ruhige und erholsame Zeit, die Sie mit Familie und Freunden verbringen mögen.

Herzlichst Ihr Rüdiger Kunst und das Team der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH und Kommunale StadtErneuerung GmbH

INHALT

Vorwort	2
Unternehmen	3
VWA	4
Sasbach	4
Steinach	5
Reute	5
Ettlingen Stadthaus	6
Ettlingen AVG	6
Sölden	7
Singen	7
Bad Krozingen	8

Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH und Kommunale StadtErneuerung GmbH

2 Unternehmen ein Dienstleistungsgedanke

Schon seit 20 Jahren können wir mit der Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH nun schon auf die Arbeit für Kommunen, private Eigentümer, Bauträger und Investoren in den Bereichen Erschließung und Baulandmanagement, Städtebau und Sanierung sowie Projektsteuerung zurückblicken. Im Laufe der Zeit wurde ein Dienstleistungsunternehmen geschaffen, das sich mit seinem kompetenten, erfahrenen und interdisziplinär zusammengesetzten Team, kurzen Entscheidungswegen und flachen Hierarchien perfekt auf die Bedürfnisse der Kunden mit ihren individuellen Projekten einstellen und anpassen kann.

Seit dem 1. August 2012 besteht die Kommunale StadtErneuerung GmbH (KSG), die sich aus der Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH entwickelt hat. Damit wurde mit der Rüdiger Kunst-Kommunalkonzept GmbH ein klarer organisatorischer Schwerpunkt auf den Themenbereich Baulanderschließung und -management und mit der Kommunale StadtErneuerung GmbH eine Konzentration auf die Themenbereiche Städtebau und Sanierung gelegt – der Grundstein für eine zukunftsorientierte Entwicklung.

Mit dem Motto „Ihre Projekte sind unsere Aufgabe und Zielsetzung“ sind wir besonders in der Region zwischen Ettlingen und Singen für eine Vielzahl von Auftraggebern tätig. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kommunen und Genehmigungsbehörden werden für alle Beteiligten nutzbringend eingesetzt.

Eine enge Kooperation mit Gutachtern und ortsansässigen Fachbüros bei der Projektarbeit wird gelebt. Neben einer qualifizierten Projektplanung und -steuerung, einer Finanzierungs-konzeption und Budgetverwaltung und einem Zeit- und Informationsplan wird auch die Moderation und Kommunikation in die Arbeit einbezogen. Es ist immer wichtiger, die Bürger und Beteiligten mit ihrem Engagement und ihren Kenntnissen in den Planungsprozess einzubeziehen und dadurch zu überwiegend einvernehmlichen Lösungen zu kommen. Darum bieten wir - die Kommunale StadtErneuerung GmbH - an, Bürgerbeteiligungen und Moderationsprozesse zu organisieren und zu begleiten. So kann für jede Aufgabenstellung eine individuelle Lösung gefunden werden, die alle Prozessbeteiligten, Verwaltungen, Gemeinderäte, lokale Interessensgruppen und Bürger zusammenführt.

Unser Projektumfang reicht von tausenden von Quadratmetern Baulanderschließung und zweistelligen Millionenbudgets, wie beim Projekt „Kurgarten“ in Bad Krozingen, bis zu kleineren Vorhaben, wie beispielsweise in der Gemeinde Ebringen das Gebiet „Schulstraße“. Egal aber für welchen Auftraggeber - unsere Arbeit ist durch eine zielgerichtete, mittel- bis langfristig angelegte und konzeptionelle Vorgehensweise geprägt, die nach individuellen und nachhaltigen Lösungen sucht.



VWA Freiburg – Seminar Erfolgreiche Innenentwicklung

Die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH war mit Rüdiger Kunst und Sybille Hurter dabei

Am 22. Oktober 2014 war die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH und die Kommunale StadtErneuerung GmbH maßgeblich an einem Seminar der VWA – Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie für den Regierungsbezirk Freiburg e. V. – beteiligt. Neben Prof. Dr. Sparwasser von der Kanzlei Sparwasser & Heilshorn und dem Stadtplaner Robert Staible waren der Geschäftsführer der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH, Rüdiger Kunst und Sybille Hurter von der Kommunale StadtErneuerung GmbH als Dozenten dabei.

Während Rüdiger Kunst Innenstadtentwicklungskonzepte in der kommunalen Praxis – Bestandsaufnahme, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit, Erfassung und Bewertung von Gentrifizierungsprozessen und Städtebauliche Erneuerung – vorstellte, referierte Sybille Hurter über Baukultur und Prozessgestaltung. Neben den allgemeinen Grundsätzen zur planerischen Selbstbindung und der Planungsprozessgestaltung ging sie auch auf neue Formen in der Bürgerbeteiligung ein, die von der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH erfolgreich in der Praxis umgesetzt wurden, z.B. mit dem BürgerInnenRat in Steinach.

Die Rückmeldungen der Seminarteilnehmer – überwiegend aus Bereichen der öffentlichen Verwaltung – waren durchweg positiv, so dass eine Fortsetzung des Seminars in 2015 geplant ist.



Sasbach – Gemeindeentwicklungskonzept ELR-Antrag

Kommunale StadtErneuerung GmbH erhält Planungsauftrag

Die Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl ist ein Modell für das Miteinander von ELR-Programm und Sanierungsgebiet nach dem Baugesetzbuch und profitiert von der optimalen Ausnutzung der jeweiligen Stärken und Vorteile.

Mit Unterstützung der Kommunale StadtErneuerung GmbH wurden im Ortsteil Sasbach die Grundlagen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes erarbeitet, das seit 2013 besteht. Eigentümer innerhalb des Gebietes haben dadurch die Möglichkeit bei Modernisierungen und Umbauten im Bestand, bei Vorliegen von bestimmten Rahmenbedingungen, in den Genuss von erhöhten steuerlichen Abschreibungen zu kommen (sog. § 7 h EStG-Abschreibung). Damit schafft die Gemeinde die Voraussetzungen für die innerörtliche Aktivierung leerstehender und untergenutzter Gebäude.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 17. September 2014 hat die Gemeinde der Kommunale StadtErneuerung GmbH den Planungsauftrag bzw. die Fortschreibung des gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeptes erteilt. Es bildet die Grundlage für den geplanten Antrag auf Aufnahme in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) als so genannte Schwerpunktgemeinde bis zum Programmjahr 2016. Das Konzept, das der Gemeinde die Möglichkeiten einer Antragstellung sowie Vorteile u.a. bei der Höhe und der Abrufung der Zuschüsse gewährt und als Fahrplan für die nächsten zehn Jahre gilt, soll unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet werden.

Als ortsteilübergreifende Entwicklungsziele werden angestrebt

- Stärkung der Teilorte mit Beseitigung der strukturellen Defizite
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Sicherung und Ausbau der innerörtlichen Nahversorgung
- Ökologische Erneuerung im Altbaubestand
- Erhalt und Verbesserung des Wohnbestandes



Steinach – Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP)

Maßnahmen beginnen 2015

Die Gemeinde Steinach im Kinzigtal wurde im Jahr 2014 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Bewilligt wurde zunächst ein Förderrahmen von 1,5 Mio. Euro für private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen – der erste Zuwendungsbescheid liegt bei 900.000 Euro. Als ausschlaggebend für die erfolgreiche Antragstellung wurde die rege Bürgerbeteiligung mit dem BürgerInnenRat angesehen, die 2013 in Kooperation mit dem Büro memoU aus Freiburg durchgeführt wurde.

Die Kommunale StadtErneuerung GmbH wurde mit den Voruntersuchungen betraut, die im November abgeschlossen wurden und aus der eine Einschätzung des Bedarfs und der anfallenden Kosten resultierte. Im Juni erfolgte eine Begehung und Bestandsaufnahme im Sanierungsgebiet über insgesamt 84 Flurstücke - davon 27 Straßen und Wegeplätze und 57 Grundstücke. Von circa 40 Fördermaßnahmen wurden 8 Objekte als Kulturdenkmäler erfasst. Im Juli dann überzeugten sich Vertreter vom Ministerium für Wirtschaft und vom Regierungspräsidium von dem Steinacher Konzept.

Die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 17. November. Ziele der Maßnahmen sind die Schaffung einer neuen Ortsmitte durch die Umgestaltung des Adlerplatzes und eventuell des Pfarrgartens in Verbindung mit einer gestalterisch aufgewerteten Hauptstraße, die Überplanung des Rathauses und zahlreiche private Modernisierungsmaßnahmen. Nach der Verfassung eines Sachstandberichts 2015 mit einer Beschreibung der geplanten Maßnahmen für das Regierungspräsidium, kann im Jahr 2015 mit den Projekten gestartet werden.

Reute – Kultur im Försterhaus

Antrag Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus 2015

Die Kommunale StadtErneuerung GmbH war für die Gemeinde Reute bei dem Projekt „Kultur im Forsthaus“ beratend tätig. Darüber hinaus hat sie die Abstimmung mit den Bewilligungsbehörden übernommen und in Zusammenarbeit mit der Architektin Frau Susanne Pietsch sowie der Gemeinde den in 2014 gestellten Antrag im Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus 2015 erarbeitet.

Mit dem Projekt „Kultur im Försterhaus“ möchte die Gemeinde Reute ihr Kulturangebot verbessern. Es ist geplant, den von der Gemeinde im Jahr 2011 erworbenen Bauernhof aus dem 18. Jahrhundert mit seinem rund 900 Quadratmeter großen Grundstück in ein Kulturzentrum umzubauen, das auf verschiedenen Ebenen wirken soll.

Dabei sollen in den als Kulturgut mit außergewöhnlichem Wert eingestuften Wohn- und Wirtschaftsgebäuden Ausstellungsbereiche für das Heimatmuseum, ein Puppen- und Puppenstubenmuseum und eine Kunstgalerie entstehen. Außerdem besteht von Seiten der Gemeinde der Wunsch, in den Räumlichkeiten flexible Bereiche für ein breites, an die Themen der Museen anknüpfendes Veranstaltungsprogramm zu schaffen.

Mit dem Kauf des Försterhauses und den dazu gehörigen Wirtschaftsgebäuden hat die Gemeinde Reute ein Kleinod von historischem Wert für die Gemeinschaft erhalten können.



Arbeiten im Zusammenhang mit der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz

Das im Jahr 1783 errichtete, zu den ältesten Gebäuden von Ettlingen gehörende, Stadthaus am Schloss beherbergte zuletzt das Gasthaus „Zum Ritter“. Bürgermeister Johannes Arnold und der Gemeinderat hatten den Plan, das sanierungsbedürftige Gebäude in die Runde des denkmalgeschützten Schlossareals aufzunehmen. Der Bauherr und Eigentümer Hans Bretz engagierte daraufhin die Architekten Matzka und Keck, die die Planung und Umsetzung durchführten. Das Gebäude wurde im Rahmen einer aufwändigen Sanierung in 15 Monaten in Teilen entkernt, aufgestockt und barrierefrei zugänglich gemacht. Das Investitionsvolumen betrug 4,5 Millionen Euro. Über 30 Firmen waren an den Baumaßnahmen beteiligt.

Die Kommunale StadtErneuerung GmbH hat den Eigentümer Hans Bretz in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Ettlingen beraten und die Voraussetzungen geschaffen, dass die Maßnahme nach § 7 h EStG abgeschrieben werden konnte. Erst mit der Rentabilität wurde die Umsetzung des Projekts ermöglicht.

Im Frühsommer 2014 wurde das Gebäude seinen Bestimmungen übergeben. Am 13. September fand ein Einweihungsfest statt. Neben sechs exklusiven Wohnungen sind in das Gebäude die Trattoria AMICO, das Modegeschäft „Kleiderwerk“ sowie eine Naturheilpraxis eingezogen.

Prüfung der Verlagerung der Albtal-Verkehrsgesellschaft (AVG) an einen Alternativstandort

Die 2,1 Hektar große innerstädtische Fläche des AVG Geländes, die derzeit als Bahnhof und Betriebsgelände mit Werkstätten, Lagerhallen und Verwaltungsgebäuden genutzt wird, könnte zur Deckung des enormen Bedarfs an Wohnbaufläche in Ettlingen dienen, ohne Baugebiete auf der grünen Wiese erschließen zu müssen. Bislang wurden weder eine planerische Konzeption erstellt noch eine kostenintensive Voruntersuchung durchgeführt. Allerdings konnte auch anhand der Wirtschaftlichkeitsanalyse der Kommunale StadtErneuerung GmbH festgestellt werden, dass dort mehr als 150 Wohneinheiten stadtnah entstehen könnten. Die innerstädtische Bebauung würde zur Belebung der Stadt beitragen und die Besucherfrequenz erhöhen. Es soll geprüft werden, ob die Verlagerung an einen Alternativstandort über den Erlös der frei werdenden Fläche wirtschaftlich darstellbar ist. Im Jahr 2015 sollen unter Einbeziehung der Beteiligten die weiteren Grundlagen ermittelt werden.



Gemeinde Sölden – Brandneuer Auftrag

Vorbereitung einer Erschließungsbeitrags- abrechnung im Baugebiet „Im Brühl“

Die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH freut sich über den Auftrag der Gemeinde Sölden, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, zur Vorbereitung einer Erschließungsbeitragsabrechnung. Im Baugebiet „Im Brühl“ werden Anfang 2015 die Erschließungsarbeiten für die Straße beginnen. Dabei werden insgesamt sechs Baugrundstücke erstmalig erschlossen und zu Straßenerschließungsbeiträgen herangezogen. Hierbei wird die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH beratend und unterstützend tätig sein, in dem die beitragsfähigen und umlagefähigen Kosten ermittelt werden und die Erschließungsbeitragsberechnung durchgeführt wird.

Singen – Scheffelareal

Städtebauliche Planung mit Bürgerbeteiligung

Die Stadt Singen ist im Jahr 2014 mit einem weiteren Gebiet, dem „Scheffelareal“, in die städtebauliche Erneuerung aufgenommen worden. Dieses Gebiet grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“, in dem sich das Conti-Hochhaus befindet, welches im Jahr 2015 bzw. 2016 abgebrochen werden soll. Hierzu ist es im Vorfeld notwendig, alle Mieter in entsprechenden Ersatzwohnungen unterzubringen.

Mit dieser Abbruchmaßnahme soll eine umfassende Strukturierung des „Scheffelareals“ eingeleitet werden, die eine Neuordnung der Bebauung im Innenbereich mit Garagen und sonstigen Gebäuden sowie die Bebauung entlang der Bahnhofstraße und der Hauptstraße vorsieht. Damit soll erreicht werden, dass ein innenstadtnahes Quartier entsprechend seiner Bedeutung aufgewertet wird.

Im Zuge der weiteren planerischen Überlegungen ist unter Beteiligung der Eigentümer und der Bevölkerung in einem zweistufigen Verfahren die Erarbeitung städtebaulicher Planungen vorgesehen. Diese gilt es, in den nächsten Jahren umzusetzen. Entsprechende Grunderwerbsverhandlungen mit den Alteigentümern wurden bereits aufgenommen, eine Grundzustimmung ist von deren Seite gegeben.



Bad Krozingen

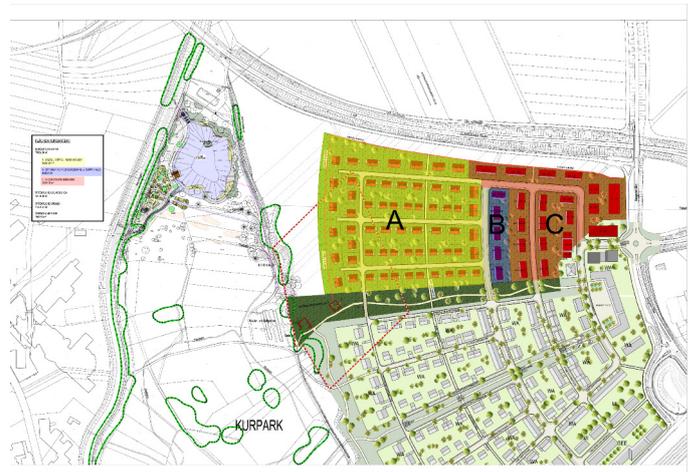
Erschließung Baugebiet „Kurgarten II“

Der großartige Erfolg und die rasche Vermarktung der Bauplätze im Gebiet „Kurgarten I“ hat die Stadt Bad Krozingen bewogen, in Erweiterung des Baugebietes „Kurgarten I“ das Gebiet „Kurgarten II“ zeitnah anschließen zu lassen. Dabei soll dem Wunsch aus der Bevölkerung Rechnung getragen werden, dass in diesem Areal künftig, neben den Eigentumsmaßnahmen, auch entsprechende Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Alle Beteiligten waren sich dabei einig, dass ca. 1/3 der Gesamtfläche des Baugebietes und somit rund 2,5 ha für preiswerten Mietwohnungsbau bereit gestellt werden soll.

Vor diesem Hintergrund hat die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH ein Investorenauswahlverfahren auf den Weg gebracht, wonach sich in zwei Stufen Investoren und Interessenten für eine Realisierung, zunächst in einer Art Präqualifikationsverfahren, bewerben konnten und dann in einem engeren Rahmen Bewerbungen mit konkreten Unterlagen angefordert wurden. Diese Unterlagen von den in der zweiten Stufe teilnehmenden Investoren wurden zum Stichtag 22.08.2014 vorgelegt, von Seiten der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH geprüft und anhand einer zuvor definierten Entscheidungsmatrix mit einem Punktesystem bewertet. Dabei spielte weniger der von den Investoren angebotene Kaufpreis eine maßgebliche Rolle, als vielmehr die Voraussetzungen für eine preiswerte Vermietung, deren Absicherung sowie die städtebauliche Konzeption, die dem Konzept zugrunde liegt.

Die Ergebnisse des Verfahrens wurden dem Gemeinderat in einer nicht öffentlichen Sitzung im Oktober dieses Jahres vorgestellt. Die Gemeindevertreter haben sich vorbehalten, die Angelegenheit im Januar 2015 in öffentlicher Sitzung zu diskutieren.

Wenn der Gemeinderat dann über die Vergabe entscheidet, werden die verschiedenen Planungen für die einzelnen Bereiche im Weiteren konkretisiert und in den Bebauungsplan übernommen. Parallel hierzu werden die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen abgeschlossen, sodass mit der Bebauung des Gebietes aller Voraussicht nach Ende 2016 zu rechnen ist.



IMPRESSUM

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH
Kommunale StadtErneuerung GmbH
Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg im Breisgau
Telefon +49 761 557389-0 | Telefax +49 761 557389-9
info@kommunalkonzept.de | info@kommunale-stadterneuerung.de
www.kommunalkonzept.de | www.kommunale-stadterneuerung.de
Geschäftsführer | Rüdiger Kunst
Redaktion k-two Pressebüro | www.k-two-pr.de
Layout A+K Verlag | www.akverlag.de
Fotos | Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH