

Fünf starke Argumente

Gebündelte Kompetenz.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der KE bringen als Stadtplaner, Bau- und Vermessungsingenieure, Juristen, Verwaltungsfachleute und Betriebswirte das interdisziplinäre Know-how für eine erfolgreiche Baulandentwicklung mit. Erfahrene Projektteams unterstützen Kommunen und Eigentümer von der Konzeption bis zum Abschluss der Maßnahme.

Zeitgewinn durch Projektmanagement aus einer Hand.

Wir steuern, überwachen und optimieren den zeitlichen Ablauf aller Erschließungsmaßnahmen wie Bodenordnung, Finanzierung, Bau und Abrechnung effizient und zuverlässig. So gewährleisten wir Planungs- und Verfahrenssicherheit.

Maßgeschneiderte Finanzierung.

Wir entwickeln maßgeschneiderte Zwischenfinanzierungen und Grunderwerbsmodelle, mit denen Wohngebiete und Gewerbeflächen innerhalb kürzester Zeit realisiert werden können, ohne den kommunalen Haushalt zu belasten. Die Finanzierung erfolgt projektbezogen, das schafft Transparenz über alle Kosten und Erlöse. Mit einer qualifizierten städtebaulichen Kalkulation schaffen wir eine Entscheidungsgrundlage für Kommune und Erschließungsträger.

Kommunikation für Konsens und Akzeptanz.

Baugebiete prägen eine Gemeinde für Jahrzehnte. Entwicklungen im Innenbereich wie am Ortsrand stoßen meist auf unterschiedliche Interessen. Die KE ist unabhängiger Vermittler zwischen Eigentümern, Bürgerschaft, den Gewerbetreibenden und Kommune. Das schafft Vertrauen und Akzeptanz für eine erfolgreiche Baulandentwicklung.

Kommunale Kompetenz und Immobilien-Know-how.

In unserer Arbeit fließen das Finanzierungs-Know-how der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und das Immobilien-Know-how der LBBW Immobilien zusammen und bilden die Grundlage für unsere kommunale Kompetenz und Erfahrung in der Grundstücksentwicklung.

Wir sind mit den planerischen, politischen und administrativen Rahmenbedingungen und den Erwartungen der Städte und Gemeinden bestens vertraut.

Beispiel
Rauenberg
Märzwiesen



KE

Menschen
Ideen
Lösungen

Unsere Büros in Ihrer Nähe

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Telefon 0711 64 54-0
Telefax 0711 64 54-21 00
kommunalentwicklung@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Regionalbüro Karlsruhe
Ludwig-Erhard-Allee 4
76137 Karlsruhe
Telefon 0721 354 54-0
Telefax 0721 354 54-210

Regionalbüro Heilbronn
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn
Telefon 07131 203 50-0
Telefax 07131 203 50-10

Regionalbüro Freiburg
Habsburgerstraße 125
79104 Freiburg
Telefon 0761 217 231-0
Telefax 0761 217 231-20

Ansprechpartner:

Anselm Hilsheimer
Geschäftsbereichsleiter
Bauland- und Projektentwicklung
Telefon 0711 64 54-21 43
anselm.hilsheimer@lbbw-im.de

Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm/Donau
Telefon 0731 602 896-0
Telefax 0731 602 896-28

Regionalbüro Donaueschingen
Schulstraße 4
78166 Donaueschingen
Telefon 0771 929 186-0
Telefax 0771 929 186-20

Ernst Kellermann
Geschäftsbereichsleiter
Bauland- und Projektentwicklung
Telefon 0711 64 54-21 77
ernst.kellermann@lbbw-im.de

gedruckt auf 100% Recycling-Papier Circle Silk



Beispiel Otterstadt
Von der Gewerbebrache
zum Wohngebiet



KE

Partner für die Baulandentwicklung

Stand 03/2016

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Flächen entwickeln mit der KE

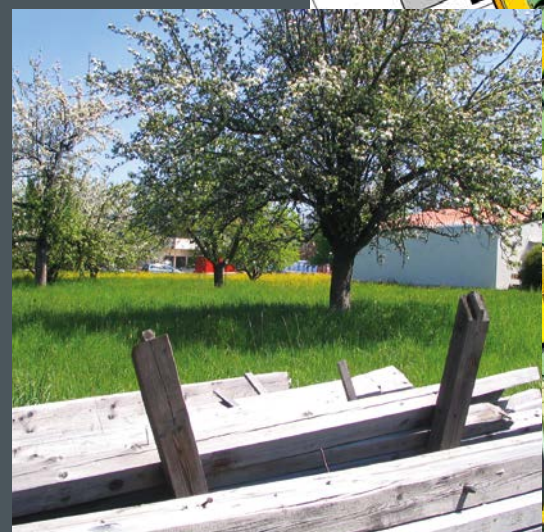
Die Nachfrage nach Bauland für Wohnen und Gewerbe bleibt hoch. Obwohl die Einwohnerzahlen stagnieren, nimmt die Zahl der Haushalte immer noch zu. Städtische Regionen wachsen aufgrund von Zuwanderung, ländliche Regionen durch die Eigenentwicklung.

Damit der Flächenverbrauch nicht überproportional steigt, werden zunehmend Brachflächen erschlossen. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ setzt sich durch. Ehemalige Militärareale, Bahnflächen und Gewerbestandorte bieten die Chance, vorhandene Infrastrukturflächen umzunutzen und Versorgungsangebote in den Ortskernen zu stabilisieren.

Ob eine Baulandentwicklung im Innen- wie im Außenbereich sinnvoll ist und erfolgreich sein kann, hängt von folgenden Voraussetzungen ab:

- Gemeindeentwicklungsplanung
- städtebaulicher Qualität
- marktgerechten Grundstücksangeboten
- qualifiziertem Planungsrecht
- verlässlicher Finanzierung
- nachhaltig wirtschaftlicher Erschließung
- fairem Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen
- kompetenter Betreuung der Verfahren.

Wir verfügen über 40 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Bauland – von der großen Konversionsfläche bis zur Baulücke im Bestand. Über 500 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg, Bayern, Rheinland-Pfalz und Hessen arbeiten derzeit vertrauensvoll und erfolgreich mit uns zusammen.



Renningen Schnallenacker
Freiburg Rieselfeld
Bad Boll Ahornweg

Für jede Situation das richtige Modell

Unsere Baulandentwicklungsmodelle berücksichtigen immer die jeweilige örtliche Situation und die Ziele der Kommune. Die Wege zur Umsetzung entwickeln wir gemeinsam. Die frühzeitige Klärung der Rahmenbedingungen und die Entwicklung des passenden Erschließungsmodells beschleunigen das Verfahren und sparen Zeit und Kosten.

Drei Varianten beschreiben die Modelle in ihren Grundzügen:

1. Erschließungsbetreuung als Dienstleistung

Als Dienstleister für Kommunen, die Bauland in klassischer Weise erschließen und die Erschließung über Beiträge der Eigentümer finanzieren wollen, übernehmen wir die Projektsteuerung und koordinieren Planung, Umlegung und Erschließung.

2. Grunderwerbsmodell und Erschließungsträgerschaft

Wir führen als Erschließungsträger die Baulanderschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Auf Wunsch erwerben wir Grundstücke auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags gemäß §11 BauGB. Erschließungs- und Folgekosten werden direkt mit den Eigentümern abgerechnet. Mit der unentgeltlichen Übergabe der fertigen Erschließungsanlagen an die Kommune werden alle Rechnungsgrundlagen offengelegt. Grundstücke, die nicht veräußert werden konnten, fallen mit Projektabschluss zum Einstandspreis an die Gemeinde.

3. Erschließungsträger als Investor

Dieses Modell kommt immer dann infrage, wenn die Kommune das Baugebiet von einem Investor entwickeln lassen möchte. In diesem Fall erwerben wir die Grundstücke und werden auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages gemäß §11 BauGB im eigenen Risiko als Investor für die Grundstücksentwicklung tätig. In Verbindung mit Kommune, Bauträger, Bauherren und gewerblichen Investoren entwickelt und erschließt die KE. Dieses Modell eignet sich insbesondere für vorgentuzte Areale, da hier der Prozess der Baureifmachung oft komplex und zeitintensiv ist.

Zu Beginn eines Verfahrens empfehlen wir eine Machbarkeits- bzw. Wirtschaftlichkeitsprüfung, um die ideale Entwicklungsstrategie zu finden. Die professionelle Vorbereitung von Baulandentwicklungsprojekten gewinnt mit der Priorisierung der Innenentwicklung und einer Aktivierung von Brach- und vorgentuzten Flächen stark an Bedeutung.

Leistungen der KE

Wir bieten Ihnen umfassende Gesamtlösungen als Komplettpaket.

Selbstverständlich sind wir gerne bereit, einzelne Module der Entwicklungen für Sie durchzuführen oder Sie dabei zu begleiten. Das umfassende Know-how hilft dabei, ganzheitliche und nachhaltige Lösungen für die Projekte zu finden.

Stadtplanung.

Wir konzipieren städtebauliche Lösungen, die der örtlichen Situation, den ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Zielen einer Kommune Rechnung tragen. Auf Wunsch bereiten wir auch Wettbewerbsverfahren vor und begleiten diese.

Bauleitplanung.

Wir erstellen Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne mit der erforderlichen formalen und planerischen Qualität. Wir unterstützen in Genehmigungsverfahren, Umweltverfahren und Änderungen des Flächennutzungsplans.

Finanzierung.

Grunderwerb, Planung und Erschließung von Bauland können durch uns, als Projektpartner im Verbund der Sparkassengruppe, zwischenfinanziert oder auf unsere eigene Rechnung übernommen werden. So kann Bauland haushaltsneutral entwickelt werden.

Grunderwerb.

Oftmals ist es zielführend und gewollt, die zu entwickelnde Fläche für die Kommunen zu erwerben. Hierzu bietet die KE ihre Kompetenz in Grunderwerbsfragen für die Verhandlungen und den Vollzug an. Ebenso kann die KE für Sie die Finanzierung des Grunderwerbs als Dritter übernehmen und damit den Haushalt entlasten.

Rückbau, Altlasten, Kampfmittel

Wir schaffen die Grundlagen für eine kompetente Beurteilung der Situation und organisieren und überwachen sämtliche notwendigen Rückbau- und Sanierungsarbeiten.

Grundstücksneuordnung.

Wir führen Gespräche und Verhandlungen mit Grundstückseigentümern und managen freiwillige und amtliche Baulandumlegungen aller Größenordnungen und Schwierigkeitsstufen. Flächen- und Wertumlegung haben sich bewährt, um die notwendigen öffentlichen Flächen und den Umlegungsvorteil zu sichern. Dies stellt bei brachgefallenen Gewerbe- und Infrastrukturflächen für die Kommune eine besondere Herausforderung dar, bei deren Neuordnung die KE breite Erfahrung hat.

Städtebaulicher Vertrag.

Als Grundlage für die Planung und Durchführung von Grunderwerb und Erschließungsmaßnahmen erarbeiten wir Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB. Sie enthalten alle Eckwerte und Regelungen zwischen Kommune und Grundstückseigentümern über Planung, Umlegung, Erschließungsleistungen, Kosten und Folgekosten.

Erschließungsträgerschaft.

Wir übernehmen die Projektsteuerung aller Erschließungsmaßnahmen als Dienstleistung für die Kommune oder als Erschließungsträger. Übernimmt ein Erschließungsträger die Baulandentwicklung, können Erschließungsaufwand und Infrastrukturfolgekosten vollständig auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden. Wenn die Kommune Flächen erwerben will, regelt der Städtebauliche Vertrag auch hierfür die Umlegungsbedingungen und Kosten.

Vermarktung.

In Gewerbegebieten und Wohnbaugebieten übernehmen wir auf Wunsch die Grundstücksvermarktung. Bauherren und Investoren sprechen wir zielgerichtet an, schließen Kaufverträge ab und kümmern uns auch dann noch, um aus Grundstückskäufern Neubürger zu machen.