

Der KE-Report

Menschen Ideen Lösungen

Ausgabe 44 / Herbst 2021



Im Interview mit dem KE-Report beantwortet Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, zentrale Fragen zur Entwicklung von Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg.

„Die vertrauensvolle Zusammenarbeit trägt maßgeblich zum Erfolg der Städtebauförderung bei“

Seit der Landtagswahl im Frühjahr gibt es in Baden-Württemberg ein eigenständiges Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen. Die KE sprach mit Ministerin Nicole Razavi über die drängenden Fragen im Bereich Wohnungsbau und über die Erfolgsfaktoren der Städtebauförderung im Bundesland.

Wird es durch das neue Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen neue Schwerpunkte in der Städtebauförderung geben? Ändert sich etwas für Ihre Partner, die Kommunen, sowie für Stadtentwickler wie die KE?

Wir stehen vor gewaltigen Aufgaben: Noch immer fehlt es an bezahlbaren Wohnungen. Unsere Innenstädte und Ortszentren unterliegen zudem einem strukturellen Wandel, der sich durch die Coronapandemie noch mal beschleunigt hat. Gleichzeitig müssen wir alle Hebel in Bewegung setzen, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Das betrifft auch die Bereiche Planung und Bauen.

Die Gründung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen – als eigenständiges Bauministerium für Baden-Württemberg – setzt vor diesem Hintergrund ein starkes Zeichen. Wir haben nun die Möglichkeit, durch die Bündelung aller Kräfte diese Aufgaben gezielt anzugehen.

Die Schwerpunkte in der Städtebauförderung sind aktuell richtig gesetzt. Aber wir behalten – wie immer – die aktuellen Entwicklungen selbstverständlich im Blick und justieren bei Bedarf in den jährlichen Programmausschreibungen nach. Ich kann Ihnen versichern: Wir werden weiterhin für alle Beteiligten, auch für die Kommunen und Stadtentwickler, ein verlässlicher und kundenorientierter Partner sein.

Ein Auftrag an Ihr Ministerium aus dem Koalitionsvertrag lautet, nach rund 20 Jahren einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Was genau muss man sich darunter vorstellen?

Wir werden als Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen in den kommenden Jahren den Landesentwicklungsplan (LEP), der maßgebliche Vorgaben für die regionale und kommunale Planung enthält, auf der Basis einer umfassenden Raumanalyse neu fassen. Damit schaffen wir ein neues Kursbuch für ein innovatives,

zukunftsfähiges und zugleich wettbewerbsfähiges Baden-Württemberg. Der alte Landesentwicklungsplan hat uns viele Jahre gute Dienste geleistet. Er war klar, aber nicht zu starr und ließ dem Land Raum zum Atmen. Aber dieser LEP ist jetzt fast 20 Jahre alt. Manche gesellschaftlichen Veränderungen kann er nicht mehr so abbilden, wie wir das brauchen. Das sehen wir an der wachsenden Zahl der Zielabweichungsverfahren. Die Anforderungen und Aufgabenstellungen etwa im Bereich Digitalisierung, Klimaschutz, Mobilität sind heute ganz andere. Deshalb gehen wir das jetzt an.

Die Neuauflage des LEP ist ein sehr komplexes und umfassendes Verfahren, das von einem breiten Beteiligungsverfahren begleitet werden wird und dessen Ergebnisse ich heute natürlich nicht vorwegnehmen kann. Ich werde mich dafür einsetzen, dass wir einen landesweiten programmatischen „Rahmen“ für die

Fortsetzung Seite 2

Inhalte:

Innenarchitekten sind Spezialisten, die einen Wettbewerb spürbar bereichern können. Auch auf kommunaler Ebene zeigt sich der Trend.

Innere Werte sind gefragt

Seite 02

In der Gemeinde Laudenbach ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger bei der Planung des Schillerplatzes perfekt gelungen.

Viele Ideen für den Schillerplatz

Seite 03

Zum 1. Januar 2022 geht Ernst Kellermann in den Ruhestand. Sein Nachfolger in der Geschäftsführung wird Markus Lampe (44).

Wechsel in der Geschäftsführung

Seite 04



nachfolgenden Planungsebenen erarbeiten. Der LEP wird weiterführende Antworten auf die Anforderungen unserer Zeit geben. Er muss aber auch – darauf werde ich Wert legen – weiterhin offen und flexibel genug sein, um den Planungsträgern bei den Regionen und Kommunen die notwendigen Freiräume zu lassen. Denn nur mit dieser Beweglichkeit können wir das Land zukunftsfähig aufstellen.

Kann die Städtebauförderung die Auswirkungen von Corona innerhalb der Kommunen auffangen? Beispielweise durch besondere Förderansätze oder andere Maßnahmen?

Die Städtebauförderung ist dank ihres breit gefächerten Ansatzes bereits gut aufgestellt und wird den Kommunen weiterhin als verlässliches Förderinstrument zur Verfügung stehen.

Die Pandemie hat uns vor Augen geführt, wie wichtig und wertvoll qualitativer Wohnraum und ein attraktives Wohnumfeld für jeden Einzelnen sind. Der bestehende Fördervorrang in der Städtebauförderung Baden-Württemberg für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leer stehenden Immobilien gewinnt damit mehr und mehr an Bedeutung.

Um den Folgen der Pandemie nachhaltig zu begegnen, werden wir zukünftig noch stärker in Maßnahmen investieren, die zur Lebendigkeit und Lebensqualität unserer Innenstädte und Ortskerne bei-

tragen. So wird zukünftig ein besonderes Augenmerk auf Anträgen liegen, die die Aufwertung der Stadt- und Ortskerne unterstützen. Dabei liegt es mir sehr am Herzen, dass tragbare und individuelle Leitbilder die Grundlage für die Umbauprozesse der Zentren bilden. Die Frage „Wo wollen wir hin?“ wird für jede Innenstadt und jedes Ortszentrum beantwortet werden müssen und mitunter wird es hier auch notwendig sein, bestehende Entwicklungskonzepte dahingehend zu schärfen.

Wir wollen zudem – wenn der Landtag dem zustimmt – das landeseigene Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ-BW) auf den Weg bringen und somit den auslaufenden Bund-Länder-Investitionspakt fortführen. Vorbehaltlich der parlamentarischen Beratungen steht den Kommunen damit ab 2022 ein weiteres Landesprogramm in Ergänzung zur herkömmlichen Städtebauförderung zur Verfügung, mit dem verstärkt Impulse zur positiven Belebung von Innenstädten, Stadtteilzentren und Quartieren gesetzt werden können. Mit dem Programm werden die Kommunen in besonderer Weise bei der Sanierung und dem Ausbau von Orten der Begegnung und des Miteinanders unterstützt.

Die Städtebauförderung ist 50 Jahre alt, höchst erfolgreich und überdauert alle anderen Förderprogramme. Was ist das Erfolgsrezept dahinter?

Der Erfolg der Städtebauförderung liegt an einer ganzen Reihe von Besonderheiten, die sie von anderen Förderprogrammen

abhebt: Das ist zum einen der gebietsorientierte und interdisziplinäre Ansatz. Dieser ermöglicht es den Städten und Gemeinden, auf die lokalen Besonderheiten flexibel einzugehen.

Dabei spielen integrierte Stadtentwicklungskonzepte, die gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erstellt werden, als Planungsgrundlage eine entscheidende Rolle. Zum anderen haben wir in der Städtebauförderung vergleichsweise großzügige Förderlaufzeiten von acht bis zwölf Jahren. Das bietet den Kommunen Planungssicherheit und ermöglicht ihnen, auch komplexe und zeitaufwendige Projekte konzeptionell fundiert vorzubereiten und unter Beteiligung aller Akteure erfolgreich umzusetzen. Dies hat sich insbesondere bei der Bewältigung der zahlreichen militärischen Konversionen im Land gezeigt, die ohne schädlichen Zeitdruck erfolgreich neuen Nutzungen zugeführt werden konnten.

Gleichzeitig trägt der lernende Ansatz der Städtebauförderung maßgeblich zum Erfolg bei. Die städtebauliche Erneuerung reagiert immer wieder neu auf die sich ändernden Bedarfe und ermöglicht es den Kommunen, durch angepasste Förder-schwerpunkte die jeweiligen Herausforderungen gezielt anzugehen.

Wie bewerten Sie generell das Zusammenspiel zwischen Ihrem Haus, den Kommunen und den Stadtentwicklern wie der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung?

Zur erfolgreichen Umsetzung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen bedarf es intensiver Vorbereitungen sowie fachkundiger Begleitung und Beratung. Den Sanierungsträgern kommt damit eine entscheidende Rolle zu. Dass sich in Baden-Württemberg die verschiedenen Sanierungsträger in Form einer ARGE zusammengefunden haben, um sich fachlich zu besprechen und einen engen inhaltlichen Austausch mit dem zuständigen Ministerium zu pflegen, ist beispielhaft. Der damit gewährleistete Wissenstransfer und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Sanierungsträgern, wie beispielsweise der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung

GmbH, trägt maßgeblich zum Erfolg der Städtebauförderung in Baden-Württemberg bei.

Blicken wir nach vorn. Wo sehen Sie mittel- bis langfristig das größte Potenzial für städtebauliche Entwicklungen im kommunalen Bereich?

In den vergangenen Jahren haben wir insbesondere im Bereich der zahlreichen militärischen Konversionen in Baden-Württemberg erhebliche Potenziale gehoben und konnten gemeinsam mit der Wohnraumförderung viel bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Mittel- bis langfristig sehe ich vor allem große städtebauliche Entwicklungspotenziale in den Bestandsquartieren, die wir im Sinne des Gemeinwohls und der Klimagerechtigkeit weiterentwickeln wollen. Dazu gehören zum einen brachliegende oder untergenutzte Industrie- und Gewerbeareale und zum anderen bestehende Wohnquartiere – insbesondere aus den 1950er- bis 1970er-Jahren. Doch auch der gegenwärtige strukturelle Wandel in den Innenstädten birgt Chancen. So besteht dort die Möglichkeit, neue und kleinteiligerere Funktionsmischungen zu erproben und damit die Lebendigkeit und Resilienz unserer Innenstädte und Ortskerne zu wahren.

In jedem Fall wird das Bauen im Bestand – in Kombination mit einem verantwortungsvollen Einsatz von Rohstoffen und wirk-samen Maßnahmen zum Klimaschutz – weiter an Bedeutung gewinnen. Ich bin überzeugt: Dem ökologischen und innovativen Bauen gehört die Zukunft.

Nicole Razavi, MdL
seit 2021 Ministerin für
Landesentwicklung und Wohnen
des Landes Baden-Württemberg

Innenarchitekten sind bei kommunalen Vorhaben gefragt

Innenarchitekten spielen in der Gedankenwelt von öffentlichen Bauherren und Beschaffern bislang nur eine untergeordnete Rolle. Dies könnte sich bald ändern. Denn ihr Fachwissen kann nahezu jeden Wettbewerb bereichern.

Dem althergebrachten (Irr-)Glauben, Innenarchitekten wären lediglich für die Auswahl von Teppichen und bunten Accessoires zuständig, stellt sich auch die KE entgegen. Ein Blick über den Teller- rand zeigt schnell, dass vorhandenes Expertenwissen einen klaren Mehrwert bietet. So wurden bereits in der Vergangenheit Schulen so gestaltet, dass Kinder weniger aggressiv und lernbereiter sind. Ebenso werden Bürowelten in der Form optimiert, dass Mitarbeiter sich wohlfühlen, leistungsbereiter sind und weniger Krankheitstage aufweisen. Dies möchte nun auch die KE verstärkt aufgreifen. Was bei großen Konzernen bereits Usus ist, hält auch im kommunalen Beschaf-

fungswesen Einzug. Die Beteiligung von Innenarchitekten bereits beim Planungswettbewerb ist daher ein logischer Schritt. Je mehr Erfahrungswerte vorliegen, desto deutlicher wird eines: Nicht nur bei den klassischen Bauaufgaben wie Bildungsbauten – wo der Raum eine didaktische Funktion hat – sollte man die Spezialisten beteiligen. Ob Kindergärten, Rathäuser oder Sporthallen: Den Entwürfen sieht man es sofort an, dass Innenarchitekten mitgewirkt haben. Um dieses Potenzial zu nutzen, muss zunächst die Aufgabenstellung exakt geprüft werden. Gibt das Projekt es her, sollten von Anfang an Innenarchitekten am Entwurfsprozess beteiligt werden.

Dabei kann es auch sinnvoll sein, ein Team aus Architekten und Innenarchitekten zu bilden. Bedacht werden muss allerdings, dass Innenarchitekten in den meisten Fällen keinen großen Büros angehören, sondern oftmals „Einzelkämpfer“ sind. Die Hürden für eine Beteiligung sowie die Anforderungen an einen möglichen Wettbewerbsteilnehmer sollten diesem Umstand angemessen definiert werden. Auch in diesen speziellen Fragen unterstützt die KE ihre Partner auf kommunaler Ebene.



Lutz Fricke
Telefon +49 711 6454-2191
E-Mail lutz.fricke@lbbw-im.de



Bürgerbeteiligung Laudenbach: ein voller Erfolg für die Gemeinde

Die Gemeinde Laudenbach beabsichtigt die Entwicklung und Neugestaltung des zentralen Schillerplatzes. Die Einbindung der Bürger in die städtebauliche Entwicklung des Ortes hat für die Kommune dabei einen hohen Stellenwert, um die Verbundenheit mit ihrem Ort zu stärken. Die KE hat den Prozess begleitet und kann ein hervorragendes Zwischenfazit ziehen.

Der Schillerplatz in Laudenbach ist derzeit als Kreuzungspunkt von Bahnhofstraße und Schillerstraße wahrzunehmen. Ziel ist, hier künftig einen öffentlichen Platzbereich mit Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen. Der Gebäudebestand – zwei Wohnhäuser, zwei Scheunen sowie weitere kleine Nebengebäude – soll aufgrund der schlechten Bausubstanz abgebrochen werden. Als erster Schritt war die Einbindung der Bürgerschaft in einen kreativen Beteiligungsprozess geplant.

Bürgerwettbewerb im Amtsblatt ausgeschrieben

Die Wettbewerbsunterlagen wurden im Amtsblatt veröffentlicht. Gleichzeitig waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde herunterzuladen. Zur Illustration stand den interessierten Bürgern eine Fotodokumentation des Schillerplatzes auf der Homepage zur Verfügung. Jeder, der Lust hatte, konnte mitmachen und seine Ideen und Vorstellungen zur Neugestaltung des Schillerplatzes auf einer Vorlage mit schematischer Darstellung der Ausgangssituation skizzieren und beschreiben.

Diese Beteiligung wurde zu einem vollen Erfolg: Insgesamt 204 Teilnehmer aller Altersgruppen haben am Wettbewerb teilgenommen. Die Ausstellung der Ergebnisse und aller Einsendungen des Bürgerwettbewerbs erfolgte auf der Homepage der Gemeinde. Der Bericht wurde ebenfalls

veröffentlicht. Einzelne Arbeiten wurden zudem im Schaukasten vor dem Rathaus in Laudenbach ausgestellt.

Zweiter Schritt: Bürgerwerkstatt

Die Ergebnisse des Bürgerwettbewerbs waren Grundlage für den zweiten Schritt der Beteiligung, die Bürgerwerkstatt. Diese Bürgerwerkstatt diente der Konkretisierung von ausgewählten Einsendungen. Zur Fokussierung wurden von der Gemeinde und der KE vorab neun innovative, kreative Konzepte aus dem Bürgerwettbewerb ausgewählt, die in der Diskussion behandelt werden sollten.

Nach der Vorstellung der Konzepte hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, jeweils zwei Punkte an ihr favorisiertes Konzept zu verteilen. Die drei Arbeiten mit den meisten Stimmen waren anschließend Grundlage für die Diskussion in den Arbeitsgruppen. Durch die rege Teilnahme innerhalb der Gruppen konnte eine Vielzahl von Punkten für die weitere Planung des Friedrich-von-Schiller-Platzes konkretisiert und gesammelt werden. An der Veranstaltung nahmen insgesamt 42 Teilnehmer teil. Der nächste Schritt in diesem wegweisenden Projekt wird nun die Klausur des Gemeinderates sein.



Eine immer wichtigere Rolle bei kommunalen Vorhaben spielt die rechtzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.



Julia Schütz
Telefon +49 721 / 35454-226
E-Mail julia.schuetz@lbbw-im.de

Reger Andrang in Laudenbach: Für den neuen Schillerplatz gab es zahlreiche Ideen.

Großer Wurf für Waiblingen: die „neue Ortsmitte Neustadt“

Im Rahmen eines mehrstufigen Investoren- und Architektenauswahlverfahrens hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung die Stadt Waiblingen bei der Vergabe von zwei im Herzen des Teilorts Neustadt gelegenen Grundstücken maßgeblich begleitet. Die Kommune suchte einen leistungsfähigen Investor und Architekten zur Entwicklung des Grund-

stücks der ehemaligen Ortschaftsverwaltung sowie einer gegenüberliegenden Brachfläche.

Im Fokus des Projekts stand die Entwicklung eines Pflegeheims, von betreuten Wohnungen sowie von Verwaltungsräumen für die Stadtverwaltung. Auf Grundlage eines einstimmigen Beschlusses des Ort-

schaftsrates wurde im Dezember 2020 der Siegerentwurf der Bürgergemeinschaft PQ Projektentwicklung GmbH & Co. KG mit Atelier Wolfshof Architekten und Re2Area GmbH gekürt.

Eine Besonderheit des Projekts stellte die Komplexität des konkurrierenden Grundstücksvermarktungsverfahrens auf

Grundlage der Vergabeverordnung dar. Hier war die fachliche Expertise ganz unterschiedlicher Partner gefragt. Die Gesamtprojektsteuerung des Auswahlverfahrens und die fachlich inhaltliche Begleitung erfolgten durch die KE, für die juristische Begleitung war die Menold Bezler Rechtsanwälte Partnerschaft mbB aus Stuttgart verantwortlich.



Das Modell der „neuen Ortsmitte Neustadt“.



Rabea Winkler
Telefon +49 711 6454-2235
E-Mail rabea.winkler@lbbw-im.de

Wechsel in der Geschäftsführung der KE

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

50
JAHRE

Save
the date
Festveranstaltung
am
18. Mai 2022



Die KE bedankt sich bei Herrn Ernst Kellermann und wünscht ihm einen erfüllten Ruhestand. **Ernst Kellermann**, der seit 1988 in der LBBW Immobilien-Gruppe und seit 2007 in der Kommunalentwicklung in verschiedenen Funktionen sowie seit 1. Januar 2019 als Geschäftsführer tätig war, verlässt das Unternehmen zum 31. Dezember 2021. Der Diplom-Ingenieur und gelernte Landschaftsgärtner hatte an der FH Bingen Umweltschutz studiert. Anschließend war er sieben Jahre als Projektingenieur bei Mannesmann in Düsseldorf tätig und von 1988 bis 2006 in unterschiedlichen leitenden Positionen bei der Landesentwicklungsgesellschaft BW in Stuttgart (LEG) im Bereich Infrastruktur und Projektentwicklung beschäftigt.



Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung bekommt zum 1. Januar 2022 einen neuen Geschäftsführer: **Markus Lampe** wird als Nachfolger von Ernst Kellermann zusammen mit Martin Riedißen die Geschäfte der KE verantworten. Der 44-jährige Architekt (FH), Stadtplaner (M. Eng.) und Immobilienökonom (ADI) kennt die Herausforderungen der Gemeinden und Kommunen in allen Facetten, schließlich war er die vergangenen 15 Jahre bei Drees & Sommer als verantwortlicher Senior Manager fachlich und führungsseitig für den Bereich Real Estate Consulting tätig. Weiterhin ist er Mitglied im Berufsverband RICS.

50 Jahre KE folgt auf 50 Jahre Städtebauförderung

Fast 900 Kommunen in Baden-Württemberg haben von der Städtebauförderung profitiert. Nahezu die Hälfte der Kommunen wurde oder wird aktuell von der KE betreut und unterstützt. Milliarden Euro an Fördermitteln flossen in dieser Zeit an „unsere“ Kommunen. 2021 feierte die Städtebauförderung ihr rundes Jubiläum – 2022 wird die KE 50 Jahre alt.

Im zurückliegenden halben Jahrhundert konnten wir uns gemeinsam und erfolgreich den vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen der Stadt- und Dorferneuerung stellen. Der IBA-Intendant Andreas Hofer sprach anlässlich der Festveranstaltung 50 Jahre Städtebauförderung in Baden-Württemberg von der KE als „Ermöglicher der städtebaulichen Erneuerung“.

Landauf, landab wird diese Entwicklung immer wieder sichtbar. Das macht uns als langjähriger Partner der Kommunen auch stolz. Die Bedeutung der Städtebauförderung wird nach unserer Einschätzung aufgrund der aktuellen Herausforderungen weiter zunehmen. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, das Bemühen, Zentren und Quartiere zu stärken, lebendigen Stadt- und Ortskernen zu machen und deren kulturelles Erbe zu erhalten – und das alles unter Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten –, wird uns in den kommenden Jahren beschäftigen.

Dafür wird sich die KE auch in den nächsten Jahrzehnten mit aller Kraft zum Wohl unserer Kunden im Land einsetzen.

Ihre

Ernst Kellermann

Martin Riedißen

Aufsichtsratsgremium:



Als Nachfolger des ausgeschiedenen Aufsichtsratsvorsitzenden Roger Kehle wurde Hauptgeschäftsführer **Prof. Dr. Alexis von Komorowski** (Bild links) vom Landkreistag Baden-Württemberg vorgeschlagen und am 11. März 2021 einstimmig gewählt.

Steffen Jäger (Bild rechts), Präsident und Hauptgeschäftsführer des Gemeindetags, folgt Roger Kehle als Vertreter des Gesellschafters im Gremium der KE nach.

Personelle Veränderungen.

Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

Rouven Dittmann

Bauland- und Projektentwicklung

Nach dem Geografiestudium und einigen Jahren im Liegenschaftsmanagement der Deutschen Bahn AG ist Rouven Dittmann als Projektleiter im Bereich Bauland- und Projektentwicklung am Standort Karlsruhe bei der KE an Bord gegangen.

Sandra Grau

Planung und städtebauliche Erneuerung

Sandra Grau absolvierte ein Master-Studium der Stadt- und Regionalplanung an der Universität Kassel und eine Werkstudententätigkeit bei der KE in Stuttgart. Nun verstärkt sie den Bereich Planung und städtebauliche Erneuerung.

Wir ziehen um.

Unsere Adresse **ab 1. Dezember 2021** lautet:
Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart.

Unsere Telefon- und Faxnummern ändern sich nicht.

Impressum

KE der Report 44 · Herbst 2021
Verantwortlich für den Inhalt: Ernst Kellermann
und Martin Riedißen
Redaktion: bm kommunikation, Stuttgart
Gestaltung: APPEL, Stuttgart
Fotos: KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-0
kommunalentwicklung@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de