

# KE

## Kommunale Kompetenz

Blick auf die Zukunft unserer Kommunen

# der Report 36

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Juli 2014

UNSER THEMA:  
BÜRGERBETEILIGUNG

■ STADT- UND  
DORFERNEUERUNG  
Vom Winzerkeller zu  
Loftwohnungen

■ STADT- UND  
DORFERNEUERUNG  
Einladung ans Brigach-  
Ufer

■ ZUKUNFTSFRAGE  
Was beschäftigt die  
Kommunen im Land?

■ INTERVIEW MIT ROGER KEHLE

## „Die Bürger sind informierter und wollen auch mehr mitreden.“



Roger Kehle ist seit April 2014 Vorsitzender des Aufsichtsrates der KE. Wir wollten von ihm wissen, welche Schwerpunkte er in Zukunft setzen möchte und vor welchen Herausforderungen in seinen Augen die Kommunen stehen.

*Sehr geehrter Herr Kehle, welches sind aus Ihrer Sicht die entscheidenden Weichenstellungen für die Zukunftsfähigkeit unserer Kommunen in Baden-Württemberg?*

Wir haben in Baden-Württemberg das Privileg, dass im ganzen Land, ob in großen Städten oder in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum, gleichwertige und qualitativ hohe Lebensbedingungen vorherrschen. Diesen Vorteil für unsere Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft zu wahren, muss weiterhin das Ziel unserer Städte und Gemeinden, aber auch der Landesregierung bleiben. Unsere Städte und Gemeinden sind gut gerüstet, um den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen. Wir haben eine bewährte und gut funktionierende Gemeindeform, von kleinen über mittelgroße Gemeinden bis hin zu größeren Städten. Diese Struktur ist die Grundlage, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Nachdem der Bevölkerungsrückgang auch vor Baden-Württemberg nicht ewig haltmachen wird, muss jede Stadt oder Gemeinde sich in Konkurrenz zu den Nachbarkommunen anstrengen, um für ihre Bürgerinnen und Bürger attraktiv zu bleiben oder Neubürger in den Ort zu locken. Die vor Ort zuständigen Bürgermeister und Gemeinderäte müssen sich dabei beweisen. Obwohl wir in Baden-Württemberg noch nicht so stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen sind, dürfen wir

uns nicht zurücklehnen. Es wird nicht alles immer gleich bleiben können. Städte und Gemeinden müssen notwendige Veränderungen angehen, um im Wettbewerb bestehen zu können und um weiterhin gleichwertige Lebensverhältnisse für alle zu garantieren. Dabei müssen sie darauf achten, ihre Stärken zu stärken und für die Schwächen eine für die Bürgerinnen und Bürger akzeptable Lösung zu finden. Welche Weichen eine Kommune umstellen muss, wissen die Verantwortlichen sowie die Bürgerinnen und Bürger vor Ort am besten.

„Manche Probleme können Kommunen nicht allein lösen.“

Die bedeutendsten Herausforderungen sind aktuell aus meiner Sicht der Ausbau des schnellen Internets und eine qualitativ hochwertige Bildungslandschaft.

*Der demografische Wandel führt in einigen Regionen zu Zuwanderung, andere werden Einwohner verlieren. Sind die Konzepte zur Bewältigung im Land differenziert genug?*

Sie sind zum Glück sehr differenziert, denn jede Stadt oder Region ist anders betroffen und braucht eigene Konzepte, um die Folgen des demografischen Wandels erfolgreich in Angriff zu nehmen. Wir haben zwar auf das ganze Land bezogen noch keinen Bevölkerungsrückgang, aber einzelne Regionen haben in den letzten Jahren etliche Einwohner verloren. Jede Kommune, ob groß oder klein, hat ihre Stärken, aber auch ihre Schwächen. Dennoch gibt es Stellschrauben, an denen alle drehen müssen, die einen mehr, die anderen weniger. Bereits genannt habe ich den Breitbandausbau und die Veränderungen in der Schullandschaft. Hinzu kommen die Angebote für Kinderbetreuung, Pflegeangebote für die ältere Bevölkerung oder die Sicherung der ärztlichen Versorgung. Die einen haben beispielsweise bereits ein dem Bedarf angemessenes Kinderbetreuungsangebot, sind aber beim Ausbau des schnellen Internets noch nicht so weit. Andere wiederum haben attraktive Arbeitgeber vor Ort, müssen aber für bessere Kinderbetreuungsangebote für die Fachkräfte sorgen. Wir brauchen einen großen Baukasten für Konzepte, aus dem sich jede Kommune flexibel das Konzept oder die Bausteine herausholt, die sie zur Bewältigung ihrer Herausforderungen vor Ort benötigt. Manche Probleme, die der demografische Wandel mit sich bringt, können die Kommunen aber nicht allein lösen, hier benötigen wir die Unterstützung des Landes oder des Bundes. Wir brauchen beispielsweise eine Flächenkomponente im Finanzausgleich für ländliche Gemeinden, deren Einwohnerzahlen gesunken sind. Dort leben zwar weniger Menschen, »

■ QUERGEDACHT

## Bürgerbeteiligung – macht sie alles besser?



Intransparent erscheinende Großprojekte oder Gewerbeansiedlungen, hier die Befürworter, dort die Gegner oder gar Wutbürger: Die Gründe für eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung sind vielfältig und berechtigt.

Für Projekte, und zwar nicht notwendigerweise nur umstrittene, lässt sich mit einer gut strukturierten, ernst gemeinten Partizipation Akzeptanz und somit Verfahrenssicherheit für alle Beteiligten schaffen. Die Qualität unserer Planungsprozesse lässt sich also fraglos steigern. Die Ergebnisqualität auch?

Hier, meine ich, kommen wir an die Grenzen der Bürgerbeteiligung. Die Planung komplexer Bauvorhaben setzt Fachwissen und Expertise voraus. Entwurfsqualität, Stand der Technik und damit auch Rechtssicherheit von Planungsergebnissen lassen sich nur begrenzt mit Schwarmintelligenz herstellen.

Gute Bürgerbeteiligung erfordert daher zwingend die Auseinandersetzung mit dem, was im jeweiligen Prozess machbar und sinnvoll ist. Partizipationsverfahren leisten einen wichtigen Beitrag zur Formulierung von Zielen und Risiken, zur Klärung von Befürchtungen und Bedenken, von Notwendigem oder Gewünschtem. So gesehen sind sie wichtig und unverzichtbar.

Allerdings kann die Planung zu weniger überzeugenden Ergebnissen führen, wenn ihre Demokratisierung bis hinein in die Entwürfe und in die fachtechnische Umsetzung reicht. Ab dieser Phase sollten wir alle auf die Expertise unserer Stadtplaner, Architekten und Ingenieure bezüglich Gestaltung und Bauqualität vertrauen, weil Mittelmaß in der gebauten Umwelt langfristig auch zur Umweltbelastung wird.

Jürgen Katz

▶▶ aber die Leitungen oder Rohre, die im Boden sind, müssen dort bleiben und kosten viel Geld.

*Trotz überschaubarer Wahlbeteiligung von nur 49,1% bei der letzten Kommunalwahl funktioniert unsere Demokratie auf dieser Ebene noch am besten. Konterkariert der Hype um mehr Bürgerbeteiligung das Demokratieverständnis und die Planungshoheit der Gemeinderäte oder kann sie unsere repräsentative Demokratie sogar stärken?*

Eine starke Bürgerbeteiligung ist seit jeher wichtig für das Funktionieren einer Kommune. Denn nur wenn die Bürger in die Entscheidungsfindungen eingebunden sind, werden sie die getroffenen Entscheidungen auch mittragen. Die Bürgerbeteiligung hat sich im Laufe der letzten Jahre aber in

der Tat verändert, weil sich die Bürgerinnen und Bürger verändert haben. Sie haben heute andere Informationsmöglichkeiten und eine andere Art zu kommunizieren. Ich nenne als Stichworte nur Internet und Smartphones. Insbesondere die junge Generation hat eine Online-Nabelschnur, die nie gekappt wird. Die Bürger sind informierter, anspruchsvoller und wollen auch mehr mitreden. Damit dieses neue Bürgerselbstverständnis die Planungshoheit der Gemeinderäte nicht konterkariert, müssen wir uns die Frage stellen: Wo sind die Grenzen der Bürgerbeteiligung? Und wie motivieren wir Bürger zu wählen, aber vor allem auch, sich wählen zu lassen? Das geht meiner Ansicht nach nur, wenn wir zwar dieses Mehr an Beteiligung zulassen, aber auch das Bekenntnis einfordern, dass Entscheidungen, die gewählte

Gemeinderäte getroffen haben, akzeptiert werden. Wenn man den Bürgern von Anfang an offen kommuniziert, wer letztlich die Entscheidung trifft, und auch die Verantwortung dafür trägt, ist die moderne Bürgerbeteiligung durchaus eine Stärkung unserer repräsentativen Demokratie.

*Zwei Fragen in eigener Sache: Seit Anfang April sind Sie Vorsitzender des Aufsichtsrates der KE. Worin liegen die besonderen Herausforderungen für einen kommunalen Dienstleister?*

Kommunale Dienstleister stehen heute vor der Herausforderung, sich auf einem hart umkämpften Markt behaupten zu müssen. Die Kommunen wählen einen Anbieter nicht nur deshalb aus, weil es ein kommunaler Dienstleister ist. Es gibt inzwischen viele private, die

auch gute Ideen haben. Ein kommunaler Dienstleister muss es deshalb schaffen, gut durchdachte, kreative, pfiffige und für die Kommunen bezahlbare Angebote zu entwickeln. Und er darf nicht vergessen, die Angebote so zu gestalten, dass sie auch in der Bevölkerung Akzeptanz finden. Um diese Aufgabe erfolgreich zu meistern, braucht ein kommunaler Dienstleister ausgezeichnet qualifizierte und hoch motivierte Mitarbeiter.

*Was geben Sie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der KE mit auf den Weg?*

Sie haben ein enorm interessantes und spannendes Aufgabengebiet, in dem Sie selbstverständlich wirtschaftliche Grundsätze befolgen müssen, das Ihnen aber auch sehr viel Raum gibt, kreativ und innovativ zu sein. Setzen Sie Ihr großes

Potenzial, Ihr Können, Wissen und Ihre Motivation dafür ein, für unsere Städte und Gemeinden Lösungen zu entwickeln, die ihnen Zukunft ermöglichen und gleichzeitig ihr Budget nicht übersteigen. Ich bin überzeugt, dass dann auch die KE einer erfolgversprechenden Zukunft auf dem Markt entgegenblicken kann.

Roger Kehle  
Absolvent der Fachhochschule für öffentliche Verwaltung in Stuttgart. Bürgermeister der Stadt Wernau (Neckar) von 1984 – 2007. Präsident des Gemeindetags Baden-Württemberg seit 2005. Seit der Zusammenlegung beider Funktionen im Jahr 2008: Präsident und Hauptgeschäftsführer des Gemeindetags. Vizepräsident des Deutschen Städte- und Gemeindebunds.

## ■ PARTIZIPATION: MOSBACH

# „Was wird aus der Neckartal-Kaserne?“

Eine Antwort auf diese Frage suchte die Stadt Mosbach nach Abzug der Bundeswehr im Jahr 2010 nicht nur für sich selbst sondern, auch für die Nachbargemeinde Neckarzimmern. Durch sie führen die Bundeswehr-Lkws zu der 27 Hektar großen Konversionsfläche.

Der Gemeinderat behandelte dieses Thema in zwei von der KE moderierten Klausurtagungen. Er sprach sich für eine gewerbliche Nutzung aus. Für sie gab es bereits konkrete Anfragen.

Im März 2013 wurden in Mosbach und im April 2013 in Neckarzimmern die Bürger über Bürgerinformationen in die Planung einbezogen. 150 bzw. 200 Bürgerinnen und Bürger haben sich in die Diskussion eingebracht, zwei Bürgerinitiativen vertraten die Interessen potenziell betroffener Anlieger.

Stadtverwaltung und Gemeinderat waren sich einig: Eine konsensfähige Lösung konnte nur über die Fortsetzung der Bürgerbeteiligung gefunden werden. Allerdings ließen sich mit den gängigen Beteiligungsverfahren in Form von Arbeitskreisen oder Planungswerkstätten keine repräsentativen Aussagen der Bürgerschaft gewinnen, denn diese sprechen vor allem direkt Betroffene und kommunalpolitisch aktive Personenkreise an. Stattdessen empfahl die KE der Stadt Mosbach das Beteiligungsmodell „Bürgerrat“, um damit – ergänzend zu der offenen Bürgerbeteiligung – ein repräsentatives Meinungsbild zur Nutzung der Neckartal-Kaserne zu bekommen.

Der Bürgerrat Neckartal-Kaserne bestand aus vier Bausteinen:

1. Bürgerratsinformation
2. (eigentlicher) Bürgerrat
3. World Café (Bürger-Café)
4. Resonanz-Workshop

### Bürgerratsinformation als Einstieg

Damit sich die Teilnehmer am Bürgerrat ein umfassendes Bild von der Ausgangslage, den bereits bestehenden Konzepten und den Sichtweisen verschiedener Akteure machen konnten, wurde ihnen eine Informationsveranstaltung mit Fachreferenten angeboten. Diese stellten in Kurzvorträgen die Planungen und Standpunkte zur Konversion der Neckartal-Kaserne dar. Im Anschluss wurden alle Fragen beantwortet. Außerdem bot die Bundesanstalt

für Immobilienaufgaben (BlmA) eine Führung durch das Konversionsareal an. Die Veranstaltungen fanden drei Wochen vor dem Bürgerrat statt.

### Im Mittelpunkt: Der Bürgerrat

Das Modell „Bürgerrat“ setzt eine bestimmte Methodik voraus und begrenzt die Teilnehmerzahl auf ca. 20 zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger. Die in den USA entwickelte Moderationsmethode „Dynamic Facilitation“ ist besonders geeignet für schwierige Themen, wenn

- es unterschiedliche Meinungen und unausgesprochene Tendenzen zum Thema gibt,
- das Thema konfliktbeladen ist,
- es eine kreative Lösung braucht und
- eine von allen getragene Lösung gefunden werden muss.

Wenn also ein „Durchbruch“ gelingen muss, ermöglicht „Dynamic Facilitation“ eine Lösung, die so gut ist, dass sie von allen mitgetragen wird.

## „Stadtentwicklung braucht Bürgerbeteiligung.“

Über eine Zufallsstichprobe unter der Mosbacher und Neckarzimmerner Wohnbevölkerung wurden Teilnehmerinnen und Teilnehmer ermittelt, die älter als 18 Jahre waren.

Von 500 Bürgerinnen und Bürgern, die von der Stadt Mosbach angeschrieben wurden, haben sich 50 Personen gemeldet und 27 waren bereit, am Bürgerrat teilzunehmen. Weil aus methodischen Gründen maximal 21 Personen teilnehmen konnten, entschied das Los.

Der eineinhalbtägige Bürgerrat wurde an einem Wochenende in zwei parallel moderierten Gruppen und im Plenum durchgeführt. Die



Diskussion stand unter der Überschrift „Was wird aus der Neckartal-Kaserne?“ Der „Durchbruch“ war am späten Vormittag des zweiten Tages geschafft. Die 19 Teilnehmer verständigten sich auf die wesentlichen Punkte, auf denen das Konzept für die Neckartal-Kaserne aufbauen sollte, und fassten die Ergebnisse in einem gemeinsam getragenen Statement zusammen.

Der Bürgerrat wünschte sich eine Mischung aus Gewerbe, Bildung, Sozialem, Freizeit und Gastronomie. „Die künftige Nutzung der Kaserne soll für Mosbach eine Bereicherung sein“, so ein Sprecher. Der Bürgerrat war mit dieser Lösung sehr nah an den Vorstellungen des Gemeinderats. Die von der Öffentlichkeit favorisierten Optionen „Hochschul-Campus“, „Wohnen“ und „Renaturierung“ waren vom Bürgerrat früh verworfen worden.

### Bürger-Café – offen für alle

In einem „Bürger-Café“, das von 95 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde, stellte dann der Bürgerrat seine Ergebnisse dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vor. Anschließend waren die Café-Besucher aufgerufen, das Ergebnis zu kommentieren.

Moderiert wurde nach der amerikanischen Methode „World Café“.

Mit ihr gelingt es, eine heterogen zusammengesetzte Gruppe in kurzer Zeit in einen konstruktiven Austausch über ein gemeinsames Thema zu bringen. Eine zwanglose „Kaffeehausatmosphäre“ schafft dafür den Rahmen.

Jeweils acht Personen diskutieren eine Frage, die Ergebnisse werden auf Papiertischdecken notiert. Danach wechselt die Tischbesetzung, so dass immer neue Teilnehmer miteinander ins Gespräch kommen. Ein Teilnehmer bleibt als „Gastgeber“ am Tisch zurück und informiert die Neankömmlinge über die Diskussion. Durch die Wechsel und die aufeinander aufbauenden Fragen kommt es zur Vernetzung der Themen, Ideen und Meinungen.

Die Abfrage des Stimmungsbildes zum Abschluss des Abends brachte eine sehr positive Resonanz, sowohl in Bezug auf den Veranstaltungsablauf als auch auf die Diskussionen. Das Verfahren „Bürgerrat“ wurde gelobt und der Wunsch geäußert, es fest ins Repertoire der Bürgerbeteiligung zu Themen der Stadtentwicklung aufzunehmen.

### Der Prüfstein: Resonanz-Workshop

Der Resonanz-Workshop war der letzte Baustein im Beteiligungsverfahren „Bürgerrat Neckartal-

Kaserne“. In ihm wurden die Ergebnisse des bisherigen Bürgerdialogs auf ihre fachliche und kommunalpolitische Umsetzbarkeit überprüft. Die Resonanzgruppe bestand aus den Verwaltungsspitzen und Gemeinderats-Vertretern der Stadt Mosbach und der Gemeinde Neckarzimmern, Verwaltungsfachleuten und drei Mitgliedern des Bürgerrats. Von der KE nahm ein Konversions-experte teil und selbstverständlich die Moderatorin des Verfahrens.

### Rundum überzeugend

Die Resonanzgruppe folgte dem Ergebnis des Bürgerrats in weiten Teilen. Gab es begründete Gegenargumente oder fehlten Informationen, wurden einzelne Nutzungsvorschläge eingeschränkt oder korrigiert. Im Ergebnis kamen Mandatsträger, Verwaltung, Bürgerrat und Planer zu einer gemeinsamen Empfehlung an den Gemeinderat.

Einig war man sich auch in der Einschätzung, dass das Beteiligungsmodell „Bürgerrat“ ein voller Erfolg war. Die streckenweise kontrovers und emotional geführte Debatte zur Zukunft der Neckartal-Kaserne war in nur drei Monaten im Konsens zu einem Abschluss gebracht worden. Die repräsentativ ausgewählte Gruppe hatte ein für alle überzeugendes Ergebnis erarbeitet.

„Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Bereich der ehemaligen Kaserne inzwischen einstimmig gefasst“, freut sich Stefan Baumhackel, Leiter des Mosbacher Stadtplanungsamtes. Das konsensuale Ergebnis aus dem Bürgerrat hat sich also auch in der politischen Entscheidung fortgesetzt. Es wurde außerdem der Ausschreibung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zugrunde gelegt.



Ansprechpartnerin:  
Dr. Susanne Häslar  
Telefon 0711 6454 2105  
susanne.haesler@lbbw-im.de

## ■ PARTIZIPATION

## Keine Angst vor Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung ist auf dem Vormarsch, sie hat viele neue Anhänger gefunden. Trotzdem gibt es Vorbehalte und Befürchtungen, wenn es darum geht, Bürgerinnen und Bürger in kommunale Planungs- und Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Zu einigen beziehen wir vor dem Hintergrund unserer mehr als 40-jährigen Erfahrung in Sachen Bürgerbeteiligungspraxis Stellung.

„Bei der Bürgerbeteiligung werden meist viele Wünsche und Forderungen erhoben. Die hohen Erwartungen, die dadurch geweckt werden, sind nicht finanzierbar.“

Bürgerinnen und Bürger haben ein realistisches Gespür für das, was in ihrer Kommune fehlt. Sie spüren, was für sie „passt“ und ob eine Idee finanzierbar ist. Die Befürchtung, Verwaltung und Gemeinderat hätten ihre Mühe damit, unrealistische Wunschvorstellungen zurechtzurücken, und steckten dafür Kritik ein, ist unberechtigt. Überhöhte Erwartungen werden nur ganz vereinzelt geäußert. Solche Einzelmeinungen werden durch die Gruppe, in der diskutiert wird, schnell korrigiert.

„Zur Bürgerbeteiligung kommen vor allem Leute, die ihre Eigeninteressen einbringen und durchsetzen wollen.“

Selbstverständlich kommen zu einer Beteiligung auch Einwohner, die ein ganz bestimmtes persönliches Interesse verfolgen. Zwei Faktoren verhindern aber, dass sich Einzelpositionen durchsetzen: Andere Gruppenmitglieder widersprechen Äußerungen, die nicht mehrheitlich mitgetragen werden. Und – noch wesentlicher – die KE-Moderation sorgt dafür, dass nur Ergebnisse protokolliert werden, die im Konsens erzielt wurden, also die Mehrheitsmeinung wiedergeben. Einzelpositionen werden als solche gekennzeichnet („Minderheitenvotum“).

„In der Bürgerbeteiligung sind immer die gleichen Gruppen und Personen vertreten. Ein repräsentatives Meinungsbild kommt nicht zustande.“

Es ist richtig, dass nicht alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maß in die Bürgerbeteiligung strömen. Das hat verschiedene Gründe und hängt u.a. mit der Beteiligungsform zusammen. Nicht jeder Bürger fühlt sich von einer „offenen Bürgerbeteiligung“, bei der alle Einwohner zu einem Forum, Arbeitskreis oder zu einer Planungswerkstatt eingeladen werden, angesprochen und ihr gewachsen.

Ist ein repräsentatives Meinungsbild erwünscht, kann dies über die Wahl der Methode erreicht werden. Die KE hat sehr gute Erfahrungen gemacht mit der schriftlichen Bürgerumfrage. Sie richtet sich an alle Einwohner und an den Bürgerrat. In ihm arbeitet eine kleine, repräsentativ ausgewählte Einwohnergruppe zu einem bestimmten Thema oder umfassend zu Fragen der Gemeindeentwicklung (vgl. den Beitrag „Was wird aus der Neckartal-Kaserne?“ in diesem KE-Report).

Ansprechpartnerin:  
Dr. Susanne Häslers  
Telefon 0711 6454 2105  
susanne.haesler@lbbw-im.de

## ■ STADT- UND DORFERNEUERUNG: BREISACH

## Vom Winzerkeller zu Loftwohnungen

Mitten in der Stadt Breisach sind auf 2,2 Hektar Gewerbebrache rund 120 neue Wohnungen für jeden Bedarf entstanden. Die Konversion des Areals „Alter Winzerkeller“ ist mit Hilfe des Programms Stadtumbau West, einer guten Vorplanung und verlässlichen Partnern in gerade einmal vier Jahren geglückt.

1996 hatte der Badische Winzerkeller seinen Betrieb auf dem Industriegelände am Stadtkern eingestellt. „Das größte Hemmnis für eine Sanierung waren stets die hohen Kosten, die für den Abbruch des alten Kellereigebäudes veranschlagt waren“, sagte Breisachs Baudezernent Stefan Baum rückblickend der Badischen Zeitung.

Die Wende kam, als der „Alte Winzerkeller“ 2009 im ersten Anlauf in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen wurde. Das Land sicherte damit zu, 60 Prozent der förderfähigen Kosten zu übernehmen. Bedingung war: Die Sanierungsmaßnahmen mussten innerhalb von fünf Jahren abgeschlossen sein.

Im Herbst 2010 begann der Abriss des Kellereigebäudes an der Muggensturmstraße. Das Lagergebäude an der Clorerstraße blieb stehen und bot nach der Entkernung Raum für rund 60 Loftwohnungen. Außerdem wurde das gesamte Gelände erschlossen, die Stadtmauer saniert und die Muggensturmstraße neu gestaltet. „Natürlich war der Lärmpegel für die Anwohner über mehrere Monate extrem hoch“, erinnert sich Baudezernent Baum,

doch weil die Stadt früh informiert und auf Beschwerden schnell reagiert hat, verlief die Bauzeit weitgehend konfliktfrei.

## Im Boot: vier Bauherren

Der Bauträger erwarb zu Projektbeginn das gesamte Gelände vom Badischen Winzerkeller und verkaufte die einzelnen Parzellen an verschiedene Investoren weiter.

- Die Treubau AG aus Freiburg baute im ehemaligen Lagergebäude des Badischen Winzerkellers 62 Loftwohnungen,
- Hochtief baute 30 Wohnungen in drei Wohngebäuden,
- Süba aus Karlsruhe baute 12 Doppelhaushälften und
- das Architekturbüro Fischer aus Breisach erstellte das soziale Zentrum „Vita – gemeinsam leben“ mit einer Krippe für drei Kleinkindgruppen, Beratungsräumen für Caritas und Diakonie sowie acht barrierefreien Wohnungen.

Mit der Sanierung des Areals „Alter Winzerkeller“ hat die Stadt Breisach die Innenstadt städtebaulich und funktional weiter aufgewertet, die



Wohnqualität erhöht und den zentralen Einzelhandel gestärkt. „Wir bringen ein großes und anstrengendes Projekt zum Abschluss“, sagte Bürgermeister Oliver Rein, als im Frühjahr 2013 mit „Vita – gemeinsam leben“ das letzte Bauvorhaben in Angriff genommen wurde.

Das Land hat sich mit 1,08 Millionen Euro an den Kosten beteiligt. Schwerpunkte der Förderung waren die Freilegung und Erschließung. Der Zeitrahmen von fünf Jahren konnte problemlos eingehalten werden. „Das Wohngebiet ist richtig schön geworden“, zieht Baudezernent Baum ein Fazit. „Hier haben wir umgesetzt, was der Gesetzgeber fordert: Gelände wieder nutzbar machen, anstatt neue Fläche zu versiegeln.“

„Die Kommunalentwicklung (KE) hat die Stadt Breisach bei der Vorbereitung, Durchführung und dem raschen Abschluss der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme konstruktiv begleitet. Besonders bei den komplexen Förderfragen zur Baureifmachung und bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen (Ausgleichsbeitrag) hat die KE intensiv beratend mitgewirkt.“ (Badische Zeitung, 17.08.2013, „Altes genutzt, Neues gewonnen.“)



Ansprechpartner:  
Roland Hecker  
Telefon 0761 217 231 25  
roland.hecker@lbbw-im.de

## ■ STADT- UND DORFERNEUERUNG: DONAUESCHINGEN

## Einladung ans Brigach-Ufer

Schon seit Jahrzehnten steht die städtebauliche Aufwertung Donaueschingsens im Mittelpunkt der Stadtentwicklung. Die Große Kreisstadt hat – unterstützt durch die Städtebauförderung von Bund und Land – gewerblich geprägte Randbereiche im direkten Umfeld von Bahnanlagen sowie Innenstadtkwartiere mit Versorgungsfunktion erneuert. Auch das überregional bedeutsame Veranstaltungszentrum „Donauhallen“ ist umfassend saniert worden.

Mit der aktuellen Maßnahme „An der Stadtkirche“ soll der bereits sanierte öffentliche Bereich der Unteren Karlstraße an die Residenz der Fürstenberger Stadtanlage angebunden werden. Starker Verkehr trennt derzeit beide Bereiche. Qualifizierte Gestaltungsvorschläge erbrachte ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb.

Der Entwurf des ersten Preisträgers, Büro Dr. Frank Lohrberg, Stuttgart, löste am überzeugendsten die geforderte Zusammenführung des Ensembles Stadtkirche, Bürger- und Kulturzentrum und Fürstenbergbrauerei durch räumliche Gestaltung.

Im ersten Bauabschnitt wird die historische Donauquelle erneuert und an das städtische Umfeld des Fördergebiets „Attraktive Stadt- und Ortszentren“ angebunden. Parallel wurde das Ufer der Brigach geöffnet, das nun mit einer großzügigen Treppenanlage zum Verweilen einlädt.

Die ehemalige Durchgangsstraße wurde als Shared Space\* umgestaltet und damit von der Schützenbrücke bis hinauf zur Fürstenbergstraße verkehrsberuhigt. Zentrale Platzbereiche und Treppenanlagen schaffen die Anbindung an die Altstadt und binden den Kirchplatz in den ehemaligen Verkehrsraum ein. Der neue, barrierefreie Zugang zur Donauquelle stellt nun die städtebauliche Vernetzung von Fürstenpark, Stadtkirche und Altstadt her.

Die großzügige Freiraumgestaltung hat den städtebaulich wertvollen Bereich zwischen Residenz und Brigach an die Stadtmitte herangeführt und die historischen Gebäude wieder erlebbar gemacht. Durch die Sanierungsmaßnahme „An der Stadtkirche“ hat dieser Bereich an Attraktivität gewonnen, die Aufenthaltsqualität ist stark gestiegen und ist ein großer Gewinn für Einheimische und Gäste.



\* Shared Space [ʃeə(ɪ)d speɪs] (deutsch: etwa „gemeinsam genutzter Raum“) bezeichnet eine Planungsphilosophie, nach der vom Verkehr dominierter öffentlicher Straßenraum lebenswerter, sicherer sowie im Verkehrsfluss verbessert werden soll. Charakteristisch ist dabei die Idee, auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen zu verzichten. Gleichzeitig sollen die Verkehrsteilnehmer vollständig gleichberechtigt werden, wobei die Vorfahrtsregel weiterhin Gültigkeit besitzt. Quelle: www.wikipedia.de



Ansprechpartner:  
Karl-Christian Fock  
Telefon 0771 929 186 16  
karl-christian.fock@lbbw-im.de

