

Unser Thema:  
Neue Nachbarschaften  
bilden

■ **Bahnstadt Heidelberg**  
Was lange währt,  
geht endlich schnell

■ **Neue Ortsmitte Grafenau**  
Ein Quantensprung  
in der Gemeindeentwicklung

■ **Baulandentwicklung**  
Die Renaissance der  
Entwicklungsmaßnahme



■ **Bürgermeister**  
Martin Thüringer, Grafenau

## Der lange Weg zur „Neuen Mitte“

**Martin Thüringer ist seit 1996 Bürgermeister von Grafenau. Wir befragten ihn zum langjährigen Entwicklungsprozess der „Neuen Mitte“ von Grafenau**

Herr Thüringer, wann haben Sie sich zum ersten Mal mit der Entwicklung einer neuen Ortsmitte in ihrer Gemeinde beschäftigt?

Die Gemeinde Grafenau ist 1972 im Zuge der Gemeindereform aus den beiden Teilorten Döffingen und Dätzingen entstanden. Seitdem war die Entwicklung eines neuem Zentrums mit gemeinsamen Rathaus Dauerthema im Gemeinderat und in der Öffentlichkeit.

Als wir 1989 mit dem Ortskern von Döffingen in das Landessanierungsprogramm aufgenommen wurden, haben wir zunächst versucht, hier ein neues Zentrum mit den erforderlichen Versorgungseinrichtungen herauszubilden. Auf Grund der topographischen Lage und den beengten Verhältnissen in der historischen Ortsanlage rund um das Rathaus und die Martinskirche ist uns dies aber dort nicht gelungen.

Gab es neben dem fehlenden gemeinsamen Zentrum noch andere große Herausforderungen in der Gemeindeentwicklung?

Bis 2007 hatte Grafenau nur ein kleines Gewerbegebiet, das eingengt zwischen zwei Wohngebieten liegt. Für die örtlichen Gewerbebetriebe gab es keine Entwicklungsmöglichkeiten. Neuansiedlungen waren nicht möglich. Erschwerend kam hinzu, dass der größte Gewerbebetrieb, die Druckerei Seeger, 1995 Insolvenz anmelden musste und damit der bis dahin größte

Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler der Gemeinde ausfiel. Es entstand eine Gewerbebrache für die eine Nachnutzung gefunden werden musste.

Wann entstand die Idee die „Neue Mitte“ von Grafenau auf der Gewerbebrache Seeger zu entwickeln?

Erste Überlegungen dazu gab es bereits 1997. In einer Untersuchung der KE konnte aufgezeigt werden, dass sich der Standort zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungs- und Dienstleistungszentrums eignet. Die Idee der „Neuen Mitte“ war geboren. Zur Finanzierung des Vorhabens hat die Gemeinde dann 1998 einen Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt, der im Folgejahr bewilligt wurde.

Nach langwierigen Verhandlungen konnte die Brache noch im selben Jahr aus der Insolvenzmasse aufgekauft werden. Die leerstehenden Gebäude wurden zunächst an verschiedene Firmen zwischenvermietet, die sich in der Folge gut entwickelten.

Wie wurde das Vorhaben weiterentwickelt und welche Entscheidungen haben das Projekt vorangebracht?

Nach der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm mussten zunächst die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschaffen werden. Dazu

wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ein erstes Neuordnungskonzept mit Maßnahmenplan und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Es erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit Satzungsbeschluss unter Einbeziehung des nordwestlich angrenzenden Gebiets „Hofstetten“. Für dieses Gebiet hatte die Gemeinde parallel zum Aufnahmeantrag einen Bebauungsplan aufgestellt, der es vorab ermöglichte, dort einen Edeka-Einkaufsmarkt und andere nicht störende Betriebe anzusiedeln. Mit der Ansiedlung des Edeka-Markts war die Grundversorgung der Gemeinde gesichert und ein erstes Etappenziel erreicht.

Welche weiteren ergänzenden Planungen und Entwicklungen waren erforderlich?

Neben den Planungen für die „Neue Mitte“ war die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Grafenau das beherrschende Thema der Gemeindeentwicklung. Die neuen Betriebe im Seeger-Areal sollten unbedingt gehalten werden. Für andere örtliche Betriebe mussten dringend Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Aus diesem Grund wurde zwischen 2000 und 2006 das neue Gewerbegebiet „Röte“ mit guter Anbindung an die B464 erschlossen. Nach Fertigstellung konnten so acht Betriebe aus dem Seeger-Areal dorthin umgesiedelt werden.

■ **Quergedacht**  
„Stadtentwicklung ist ein Ausdauersport“



„Stadtentwicklung ist immer das Bohren dicker Bretter“ – dieses Zitat kann niemandem zugeschrieben werden, aber alle, die sich ernsthaft mit diesem Thema befassen, werden zustimmen. Wikipedia beschreibt das Bohren dicker Bretter als „sein Ziel mit großer Anstrengung erreichen“ und das trifft tatsächlich für nahezu alle Entwicklungen, die wir in Kommunen voranbringen wollen, zu. Ob Erneuerung im Bestand, Umnutzung, Nachverdichtung, Neuerschließung, Neuordnung, usw., überall stoßen wir alsbald an Punkte, die den schnellen Durchbruch verhindern. Selbstbewusste Eigentümer, detaillierte Regelungen, hoch ambitionierte Fördervoraussetzungen, restriktive Naturschutzvorgaben, wehrhafte Bürgerbeteiligte, hehre Klimaschutzziele und nicht zuletzt uneinige oder unentschlossene Politik lassen Stadtentwicklungsprojekte von vorne herein als dicke Bretter erscheinen. Selbst schon der Bohrbeginn erfordert Mut, Entschlossenheit und eine glückliche Hand mit Blick auf Durchmesser und Länge des Bohrers.

Und der Erfolg ist nicht garantiert: Bretter wachsen nach und werden dicker, Bohrer werden wegen zu hoher Rotationsgeschwindigkeit schnell stumpf oder zu viel Anfangsdruck führt zur Ermattung. Scheitern können Projekte an vielem und, wie bei gutem Handwerk, sind gute Vorbereitung, das richtige Werkzeug und vor allem die richtigen Handwerker entscheidend für das perfekte Loch im Brett.

Allerdings zeigen viele Beispiele gelungener Stadtentwicklung auch, dass sich die Mühe und Sorgfalt lohnt, eben nicht nur die einfachen, vermeintlich schnell zu realisierenden Projekte anzugehen, sondern genau die, die zwar schwierig scheinen, aber richtig sind, also genau die dicken Bretter zu bohren, die dann das besondere, typische, einzigartige in einer Stadt oder Gemeinde sind.

Und streng genommen sind ja alle, die keine dicken Bretter bohren, Dünnbrettbohrer – und wer will das schon?

Jürgen Katz, Geschäftsführer

Fortsetzung von Seite 1

Damit war der Weg für die Umstrukturierung der Gewerbebranche zur „Neuen Mitte“ frei.

**Wie konnte das hohe Maß an städtebaulicher Qualität erreicht werden?**

Um der zukunftsweisenden Aufgabe gerecht zu werden, hat die Gemeinde 2007 einen offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ausgelobt, der von der KE betreut wurde. Wettbewerbssieger war das Büro Baldauf aus Stuttgart. Für die Umsetzung des Siegerentwurfs konnte die Baugenossenschaft Sindelfingen gewonnen werden, die vor Baubeginn noch ein Architektenauswahlverfahren durchgeführt hat. Damit wurde die besondere städtebauliche und bauliche Qualität gesichert. Nach Abbruch

der Bestandsgebäude und Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen konnte so schließlich im Herbst 2011 mit dem Bau der „Neuen Mitte“ von Grafenau begonnen werden.

**Haben sich Geduld und der Ansatz Qualität vor Geschwindigkeit gelohnt?**

Die „Neue Mitte“ und das benachbarte neue Rathaus wurden im Oktober 2014 nach einem über 17jährigen Planungs- und Entwicklungsprozess mit einem feierlichen Festakt eingeweiht. In der „Neuen Mitte“ sind heute rund um den Marktplatz vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und verschiedene Dienstleistungen angesiedelt. In den vier Wohn- und Geschäftshäusern sind 19 Wohnungen entstanden.

Dazu kommen sieben Kettenhäuser und acht Doppelhaushälften, die bis Anfang 2017 in einem zweiten Bauabschnitt erstellt wurden. Das benachbarte neue Rathaus ist durch den Umbau und Anbau eines vormals gewerblich genutzten Gebäudes entstanden. Die außergewöhnliche Architektur verdient besondere Beachtung.

Mit der „Neuen Mitte“ und dem neuen Rathaus, ist für beide Teilorte ein identitätsstiftendes, gemeinsames Ortszentrum entstanden, das heute aus dem Gemeindeleben nicht mehr wegzudenken ist und von den Grafenauern mit großer Begeisterung angenommen wird.

**Was war für Sie bei der Projektentwicklung und Projektsteuerung besonders wichtig?**

Die KE hat uns von Anfang bis zum Ende mit großer Kompetenz und großem Engagement begleitet. Gemeinsam mit unserem Projektleiter Wilhelm Kirschner, haben wir es immer wieder geschafft den Gemeinderat mitzunehmen, und von den notwendigen Entwicklungsschritten zu überzeugen. Der Gemeinderat hat mit großer Mehrheit alles mitgetragen. Das Ergebnis spricht für sich. Der Mut hat sich auszubezahlt.

**Und wie geht es weiter?**

Wir haben inzwischen ein weiteres städtebauliches Sanierungsverfahren für das Gebiet „Ulrichstein“ beantragt. Hier handelt es sich um das bereits angesprochene Gewerbegebiet in unverträglicher Gemengelage, das nordöstlich unmittelbar an

die „Neue Mitte“ anschließt. Das vernachlässigte Gewerbegebiet soll ebenfalls umstrukturiert und einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Es ist geplant, mit Hilfe der Städtebauförderung hier ein neues Wohngebiet entstehen zu lassen, das die „Neue Mitte“ weiter beleben und das neue Zentrum stärken soll.

Parallel dazu führen wir im Ortsteil Dätzingen eine zweite städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch. Nach der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung des Schlosses und der Vorbereitung innerörtlicher Flächen für die Nachverdichtung werden dort jetzt die Nebengebäude zum Schloss erneuert und das Wohnumfeld aufgewertet. ■

## ■ Bahnstadt Heidelberg

# Was lange währt, geht endlich schnell



Heidelberg ist weltweit bekannt für sein Schloss, die Universität und die historische Altstadt am Fuße des Odenwalds und wird wegen seiner bekannten Sehenswürdigkeiten jährlich von Millionen von Menschen besucht. Doch auch der neue Stadtteil Bahnstadt hat, als eines der größten und modernsten Stadtentwicklungsprojekte in Deutschland, seine Anziehungskraft entfaltet, die nationales und internationales Fachpublikum nach Heidelberg lockt. Die Bahnstadt Heidelberg zeigt auf knapp 201 Hektar, wie auch im 21. Jahrhundert erfolgreich Stadtentwicklung realisiert werden kann.

Eine wichtige Weichenstellung war im Jahr 2006, die LBBW Immobilien Gruppe, vertreten durch die KE und die Immobilien Development GmbH, bei der anstehenden Entwicklung zu beteiligen. Nach intensiven Verhandlungen mit dem Altleigentümer und der Stadt Heidelberg wurde zusammen mit den beiden Partnern Sparkasse Heidelberg und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GGH) die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) gegründet, um das für die Stadt Heidelberg bedeutende Projekt umzusetzen. Die KE zeichnet als

Geschäftsbesorger der EGH für die Gesamtprojektsteuerung, die kaufmännische sowie technische Steuerung des Projekts verantwortlich. Nach Inkrafttreten der Entwicklungssatzung für die Bahnstadt im Jahr 2007 erwarb die EGH 2008, also 21 Jahre nach Stilllegung des ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs, rund 60 Hektar innerhalb des künftigen neuen Stadtteils.

Ab diesem Zeitpunkt war die EGH größter Grundstückseigentümer in der Bahnstadt und über den mit der Stadt Heidelberg geschlossenen Städtebaulichen Vertrag verantwortlich für die zügige Umsetzung des Projekts. Die KE steuerte für die EGH unter anderem die kompletten technischen Infrastrukturmaßnahmen in der Bahnstadt. Die damit verbundenen Zahlen sind beeindruckend: ca. 140.000 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen, ca. 6.400 m Kanalisation, über 2.000 m Hauptsammler, ca. 15.000 m<sup>2</sup> Versickerungs- und Retentionsflächen, rund 800.000 m<sup>3</sup> Bodenbewegungen, einschließlich Kampfmittelbeseitigung, sowie umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Neben den nüchternen Zahlen ist auch die beeindruckende Geschwindigkeit der Bahnstadtentwicklung bemerkenswert.

Bereits im Jahr 2010, zwei Jahre nach Beginn der Maßnahme, eröffnete der erste Fachmarkt und weitere zwei Jahre später zogen die ersten neuen Bewohner in die Bahnstadt. Ende 2018 werden in der Bahnstadt bereits über 4.000 von rund 6.500 erwarteten Menschen wohnen und über 1.000 von rund 6.000 Arbeitsplätzen entstanden sein.

Das Beispiel der Heidelberger Bahnstadt zeigt, dass die KE auch bei der Entwicklung neuer Stadtteile, also Projekten einer nicht alltäglichen Größenordnung die Kompetenz und Erfahrung hat, diese zielorientiert umzusetzen. Die interdisziplinäre Aufstellung der KE ist hier von Vorteil, da insbesondere bei Großprojekten sämtliche Disziplinen der Stadtentwicklung erforderlich sind, um für alle Beteiligten ein verlässlicher Projektpartner zu sein. ■



Ansprechpartner:  
Marcel Mühlbauer  
Telefon: 07131 203 5020  
marcel.muehlbauer@lbbw-im.de

## ■ Glosse zu unserem Thema

# Vergaberecht

Dem Vergebenden wird vergeben, sagt die Bibel sinngemäß in Epheser 4, 32. Dies schrieb Paulus allerdings in Unkenntnis des Vergaberichts, insbesondere dessen ständiger Novellierungen.

Nun spricht ja prinzipiell nichts gegen transparente Regelungen, die niemanden benachteiligen, ein faires Verfahren beschreiben und somit „seltsame“ Auftragserteilungen vermeiden. Wenn allerdings die Aufgabe, für die ein Auftragspartner gesucht wird, gegenüber den Regeln und deren Einhaltung in den Hintergrund treten, dann wird es bedenklich. Stellen wir uns also

eine normale Ausgangssituation zu Beginn einer komplexen Stadtentwicklungsaufgabe vor, wie z. B. einer militärischen Konversion oder der Nachnutzung einer Gewerbefläche, für die ein Projektpartner gesucht wird.

Die Kommune begibt sich auf einen Weg, der, je nach Größe der Fläche, durchaus 10 bis 15 Jahre dauern kann. Die Rahmenbedingungen sind noch nicht vollständig beschreibbar (Altlasten, Rückbaukosten, Planungsrecht, ...) und das Ziel ist oft auch nur als prämiertes städtebaulicher Entwurf beschrieben. Man begibt sich also in einen Prozess, in dessen Verlauf Dinge

konkretisiert, verworfen, aktualisiert, angepasst, verändert und komplett neu überdacht werden müssen. Ein Prozess, dessen Wesen darin besteht, im Projektverlauf dazuzulernen und auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können.

Wir haben also eine Aufgabe, deren Ziel und Dauer wir noch nicht genau kennen. Die Aufgabenverteilung ist noch nicht klar, deren Chancen und Risiken können nur grob abgeschätzt werden. Die Aufgabe soll dann, vergaberechtskonform, schon vorab beschrieben werden und möglichst mit verbindlichem Preis beauftragt werden.

Provokant formuliert: Wir wissen noch nicht genau was wir brauchen, wie lange es dauert und wer was machen muss – bitte bieten Sie das pauschal an!

Das Prozesshafte der Stadtentwicklung lässt sich nur schwer in europäisches und deutsches Vergaberecht pressen und die Angst vor Fehlern, lässt komplizierte, stark formalisierte Verfahren entstehen, die inhaltlich von Juristen (nicht von Stadtplanern und Stadtentwicklern) geleitet werden. Dies resultiert in langen Verfahrenszeiten und Anfechtungen, die oft wertvolle Zeit in Anspruch nehmen, in der schon lang hätte

Wohnraum oder Gewerbefläche entstehen können. Sich gemeinsam auf den Weg machen und unter Berücksichtigung von aktuellen Entwicklungen die jeweils besten Entscheidungen zu treffen, ist für Kommunen schwierig geworden.

*Das Streben nach Weisheit beginnt mit dem aufrechten Verlangen, etwas zu lernen,*

steht im Buch der Weisheit, 6.17 – vielleicht denken die Verantwortlichen an der einen oder anderen Stelle nochmals darüber nach, dass sehr oft eben nicht der Weg, sondern das Ziel das Ziel ist. ■

## ■ Grafenau: Neue Ortsmitte mit Marktplatz

# Ein Quantensprung in der Gemeindeentwicklung

Die „Neue Mitte“ von Grafenau ist das lebendige Herz der Gemeinde geworden. Rund um den Marktplatz mit Brunnen und Spielplatz sind vier Wohn- und Geschäftshäuser mit 19 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten entstanden. Dazu kommen fünf Kettenhäuser am Scharnhäuser Weg und vier Doppelhäuser mit gemeinsamen Innenhof am Lerchenweg. Ein Glücksfall ist, dass das neue Rathaus, nach Umbau und moderater Erweiterung, in das benachbarte leerstehende Gebäude einer EDV-Firma einziehen konnte. Das jetzt barrierefreie Rathaus bietet ausreichend Platz für die Mitarbeiter und ist ein echter Hingucker – es steht auf Stelzen in der Talau und hat eine wetterfeste Außenhaut aus Aluminium.

Begonnen hat das Projekt mit der Insolvenz der Druckerei Seeger im Jahr 1995 und dem Beschluss der Gemeinde diese Flächen aufzukaufen.

Für Grafenau war dies die Chance, die am westlichen Rand des Ortsteils Döffingen gelegene Brachfläche für die Schaffung eines neuen gemeinsamen Versorgungs- und Dienstleistungszentrums zu nutzen. Zur Umsetzung des Vorhabens hat die Gemeinde 1998 einen Antrag auf Aufnahme in das Landes-sanierungsprogramm gestellt. Die Programmaufnahme erfolgte im Frühjahr 1999. Damit war der Startschuss für die Entwicklung der „Neuen Ortsmitte“ von Grafenau erfolgt. Der Erwerb der Grundstücke erfolgte

unmittelbar danach. Parallel zu der Entwicklung in der Ortsmitte wurde die Ausweisung und Erschließung des Gewerbegebiets „Röte“ vorangetrieben. Darunter war auch das zwischenzeitlich mit ca. 160 Mitarbeitern größte Grafenauer Unternehmen, welches in einem ehemaligen Betriebsgebäude der Druckerei Seeger mit vier Mitarbeitern gestartet war. Mit Hilfe der Kommunalentwicklung (KE) als Sanierungsträger hat die Gemeinde dann 2007 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt, an dem sich 34 Planungsbüros beteiligt haben.

Der erste Bauabschnitt mit vier Wohn- und Geschäftshäusern, die um den neuen Marktplatz angesiedelt sind und das neue



Rathaus wurden nach Fertigstellung im Oktober 2014 eingeweiht. Der zweite Bauabschnitt mit fünf Kettenhäusern und acht Doppelhaushälften wurde im Frühjahr 2017 fertig. Mit der „Neuen Ortsmitte“ von Grafenau ist ein belebtes Gemeindeganzes entstanden, das von den Bewohnern sehr gut angenommen und geschätzt wird.

In dem neuen Kernbereich der Gemeinde sind heute ein Edeka-Markt, Bäckerladen, Pizzeria und Eiscafé, Schuhgeschäft, Poststelle, Apotheke, zwei Banken, Ärzte und Büros untergebracht. Der Marktplatz ist Standort des Wochenmarkts und ein Ort für vielfältige Begegnungen und Veranstaltungen. Für die neue Ortsmitte hat Grafenau in einem

finanziellen Kraftakt rund 9,5 Mio. € investiert, von denen ca. 4,2 Mio. € über Grundstückserlöse und Fördermittel aus dem Ausgleichsstock refinanziert werden konnten.

Das Investitionsvolumen der Baugenossenschaft lag bei rund 12 Mio. €, ein weiterer Beweis für die hohe Hebelwirkung der Städtebauförderung. Eine weitsichtige Planung der Gemeindeverwaltung und kluge Entscheidungen des Gemeinderats haben das im Jahr 1998 begonnene Vorhaben nach fast 20 Jahren Realität werden lassen. Lob und Anerkennung der Grafenauer Bürgerinnen und Bürger zeigen, dass es sich gelohnt hat. ■



Projektleiter:  
Wilhelm Kirschner



Ansprechpartnerin:  
Manuela Bader  
Telefon 0711 6454 2220  
manuela.bader@lbbw-im.de

## ■ Baulandentwicklung

# Die Renaissance der Entwicklungsmaßnahme

Grundstücke sind knapp und die Ursachen dafür zahlreich. Einer der Hauptgründe ist sicher, dass die letzten Jahre von Niedrigzinsen geprägt waren und dies in Deutschland und vor allem in Baden-Württemberg zu einer verstärkten Flucht in Betongold führte. Parallel dazu ist eine spürbare Zurückhaltung beim Verkauf von Grundstücken in der Bevölkerung zu beobachten. Diese Tatsache, gepaart mit den jahrelang sehr vorsichtigen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der statistischen Ämter auf Bundes- und Landesebene, führen unweigerlich zu einer künstlichen Verknappung von Bauland und Wohnraum. Ein unverhältnismäßig starker Preisanstieg für Grundstücke und Immobilien ist die Folge.

Die KE wird von vielen Kommunen im Land angefragt und beauftragt, Wohnbau- wie auch Gewerbebauland, zu entwickeln. Für die meisten Kommunen ist es entscheidend, alle oder zumindest den Großteil der Grundstücke in die eigene Hand, oder die eines Treuhänders, zu bekommen. Dabei stoßen sie, aus oben genannten Gründen, auf eine ausgeprägte fehlende Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer. Auch die Teilnahme an freiwilligen Bodenordnungsverfahren wird oft abgelehnt.

Wie kann trotzdem eine Weiterentwicklung der Kommune gelingen?

Bei zurückgehender Bereitschaft zur Mitwirkung auf privater Seite stellt sich immer häufiger die Frage nach rechtlichen Verfahren und damit kommt, neben einer gesetzlichen Umlegung,

auch wieder die Entwicklungsmaßnahme nach § 165ff BauGB ins Gespräch.

Die KE empfiehlt im Falle einer angedachten Entwicklung zunächst alle milderen Mittel zu prüfen. Dies fordert das Vorgehen gemäß BauGB und es ist andererseits auch der transparente und bürgernahe Weg eine vorgesehene Baulandentwicklung anzugehen.

Am Beginn steht die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für das jeweilige Gebiet sowie die auf den ermittelten wirtschaftlichen Parametern aufbauende Abfrage der Verkaufs- bzw. Mitwirkungsbereitschaft. Diese ersten Schritte leiten praktisch jede Baulandentwicklung bei der KE ein. Verwaltung und Gemeinderat werden auf Basis dieser Informationen in die Lage versetzt,

über das weitere Verfahren und die idealerweise anzuwendende Strategie zu entscheiden.

Die zu Gebote stehenden „Mittel“ lassen sich klassifizieren in:

- Freier Grunderwerb als mutmaßlich mildestes Mittel
- freiwillig vereinbarte Umlegung
- amtliche Umlegung ohne freiwillige Zusatzbedingungen
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 BauGB als das mutmaßlich schärfste Schwert.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist dabei nicht, wie teilweise angenommen, eine reine Methode zur Konversion von militärisch vorgenenutzten Flächen, sondern kann von jeder Kommune nach den Vorgaben des BauGB eingesetzt werden.

Entscheidend ist hierfür die positive Beantwortung der Leitfragen:

- Hat die Maßnahme im städtebaulichen Kontext das entsprechende Gewicht, spricht die Entwicklungsmaßnahme zur Erreichung der städtebaulichen Ziele zwingend erforderlich?

- Ist das Instrument in seiner koordinierenden und rechtlichen Wirkung notwendig, spricht sind die milderen Mittel geprüft worden und wird das Übermaßgebot nicht verletzt?

Bei Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme gelingt es der Kommune ins Eigentum aller Grundstücke zu kommen. Dabei kann, allerdings erst in letzter Konsequenz, auch enteignet werden.

Dieser letzte Schritt ist jedoch meist nicht notwendig. Die Erfahrung zeigt, dass schon die Möglichkeit, dieses letzte Mittel einzusetzen, in der Regel dazu führt, auf dem Verhandlungsweg eine Einigung zu erzielen.

Um dem Vorwurf, dass sich die Kommune mit der Entwicklungsmaßnahme auf Kosten der Alteigentümer bereichert, zu begegnen, ist klar geregelt, dass der, nach Einstellung aller Kosten, erzielte Gewinn nach Abschluss der Maßnahme unter Alt- und Neueigentümern aufzuteilen ist. Dies räumt den Alteigentümern als Verkäufer, quasi per Gesetz, eine transparente Besserungsklausel ein.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist im Laufe der Jahre etwas in Vergessenheit

geraten. Die eingangs erwähnten Rahmenbedingungen führen jedoch zu einer Renaissance. Größere Städte setzen dieses Instrument wieder verstärkt ein. Die Stadt Freiburg im Breisgau, zum Beispiel, setzt mit Unterstützung der KE bei der Entwicklung größerer Gebiete seit vielen Jahren ausschließlich auf dieses Instrument. Im Bereich von großflächigen Konversionen, wie z. B. Militär- oder Bahnflächen, ist die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, unabhängig von der Größe der Kommune, immer schon ein gerne gewähltes Verfahren.

Gerne berät die KE auch Sie bei der Wahl der geeigneten Strategie und bei der Einschätzung oder Voruntersuchung ob die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auch für Ihre Entwicklung ein geeignetes Instrument darstellt. ■



Ansprechpartner:  
Martin Riedlberger  
Telefon 0711 6454 2210  
martin.riedlberger@lbbw-im.de

■ Gründung DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND:

# Mit einer starken Stimme sprechen



**DIE STADTENTWICKLER**



V.l.n.r.: Jürgen Katz, Monika Fontaine-Kretschmer, Eckard Horwedel, Artur Maier.

Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (ADS) und der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V. (BVLEG) haben sich in einem neuen Verband DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND zusammengeschlossen.

Sie werden ihre Aktivitäten in einem Verband bündeln, um die Interessen ihrer Mitglieder gemeinsam besser vertreten zu können.

„Wir wollen künftig mit einer starken Stimme im Bund auftreten und gemeinsam die aktuellen Themen der

Stadtentwicklung und künftigen Herausforderungen wie z.B. die Wohnungsnot und die Digitalisierung in der Stadtentwicklung anpacken“, betont der frisch gewählte Sprecher des Vorstands, Eckhard Horwedel, Geschäftsführer der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft. „WIR GESTALTEN ZUKUNFT IN STADT UND LAND – dieses Motto wird die Arbeit des neuen Verbandes bestimmen“, ergänzt der stellvertretende Sprecher des Vorstands, Jürgen Katz, Geschäftsführer der LBBW Immobilienkomunalentwicklung GmbH. „Dabei stehen unsere Unternehmen für die Schaffung

lebenswerter und attraktiver Städte und Gemeinden.“

Auch weitere Themen, wie die Baulandentwicklung für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums, Städtebauförderung für vorausschauende Stadtentwicklung sowie die aktive Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels und des Klimawandels sowie eine sozialgerechte Quartiersentwicklung stehen im Fokus. Diese Themen will der neue Verband DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND mit der Politik und anderen Verbänden diskutieren und sich aktiv einmischen.

Der Vorstand des neuen Verbandes wird durch zwei weitere

Mitglieder ergänzt: Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte sowie Artur Maier, Geschäftsführer der STEG. ■



Ansprechpartner:  
Jürgen Katz  
Telefon 0711 6454 2104  
juergen.katz@lbbw-im.de

■ Personelle Veränderungen im Unternehmen

Projektleiter/innen



Mit über zehn Jahren Erfahrung als Projektleiter in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung in Baden-Württemberg freue ich mich, seit Anfang 2018 für die KE im schönen Aufgabenfeld der städtebaulichen Erneuerung unterwegs zu sein.

Wolfgang Fürst  
Planung und  
Städtebauliche Erneuerung  
Telefon 0711 6454 2142



Nach dem Architektur- und Stadtplanungsstudium an der ETSA Sevilla und der Uni Stuttgart sowie meiner Werkstudententätigkeit bei der KE, bin ich seit September als angehende Stadtplanerin im Bereich Planung und städtebauliche Erneuerung tätig. Ich freue mich auf spannende Projekte.

Johanna Kretschmer  
Planung und  
Städtebauliche Erneuerung  
Telefon 0711 6454 2105



Nach langjähriger freiberuflicher Tätigkeit für die KE und selbstständiger Tätigkeit in der Entwicklung und Vermarktung von gewerblichen und privaten Grundstücken freue ich mich, zukünftig in der Bauland- und Projektentwicklung mit neuen Aufgaben für die KE tätig zu sein.

Dirk Mauritz  
Bauland- und  
Projektentwicklung  
Telefon 0711 6454 2129



Nach 3 Jahren Werkstudententätigkeit und dem Masterabschluss im Bereich Integrales Planen und Bauen an der Hochschule Würzburg, freue ich mich auf abwechslungsreiche Aufgaben in der Bauland- und Projektentwicklung.

Mareike Meier  
Bauland- und  
Projektentwicklung  
Telefon 0711 6454 2215



Während des Masterstudiums konnte ich als Werkstudentin zwei Jahre lang wertvolle Erfahrungen in der KE sammeln. Nun freue ich mich als Juniorprojektleiterin in der Baulandentwicklung auf interessante und herausfordernde Projekte.

Vanessa Oehler  
Bauland- und  
Projektentwicklung  
Telefon 0711 6454 2115

In den Ruhestand verabschiedet



Dr. Susanne Häslér  
Planung und  
Städtebauliche Erneuerung



Wilhelm Kirschner  
Planung und  
Städtebauliche Erneuerung



Gerhard Schulz  
Planung und  
Städtebauliche Erneuerung

■ Veränderungen im Aufsichtsrat

Verabschiedung  
Hauptgeschäftsführer a.D.  
Prof. Eberhard Trumpp



Herr Prof. Eberhard Trumpp wurde zum 31.07.2017 nach 24 Jahren an der Spitze des baden-württembergischen Landkreistages in den Ruhestand verabschiedet. Damit hat er auch sein Amt im Gremium der KE niedergelegt. Herr Prof. Trumpp war seit 1993 Mitglied des Aufsichtsrats der KE. Wir danken ihm für die erfolgreiche und stets konstruktive Zusammenarbeit.

Neu im Gremium  
Hauptgeschäftsführer  
des Landkreistages,  
Dr. Alexis von Komorowski



Als Nachfolger für Herrn Prof. Trumpp wurde Herr Dr. Alexis von Komorowski vom Landkreistag Baden-Württemberg vorgeschlagen. Herr Dr. v. Komorowski wurde am 07.12.2017 einstimmig in das Aufsichtsratsgremium der KE gewählt.



**KE**  
Menschen  
Ideen  
Lösungen

- PLANUNG UND STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG
- PROJEKTMANAGEMENT UND KONVERSION
- KOMMUNALE STRATEGIEN UND BÜRGERDIALOG
- BAULAND- UND PROJEKTENTWICKLUNG
- KOMMUNALE VERMARKTUNGSKONZEPTE

kommunalentwicklung@lbbw-im.de  
www.kommunalentwicklung.de

Fritz-Elsas-Straße 31, 70174 Stuttgart, Tel.: 0711 64 54-0, Fax: 0711 64 54-21 00  
kommunalentwicklung@lbbw-im.de, www.kommunalentwicklung.de

**Regionalbüro  
Karlsruhe**  
Ludwig-Erhard-Allee 4  
76131 Karlsruhe  
Tel.: 0721 354 54-0  
Fax: 0721 354 54-210

**Regionalbüro  
Freiburg**  
Habsburgerstraße 125  
79104 Freiburg  
Tel.: 0761 217 231-0  
Fax: 0761 217 231-20

**Regionalbüro  
Donauessingen**  
Schulstraße 4  
78166 Donauessingen  
Tel.: 0771 929 186-0  
Fax: 0771 929 186-20

**Regionalbüro  
Heilbronn**  
Friedensplatz 9  
74072 Heilbronn  
Tel.: 07131 203 50-0  
Fax: 07131 203 50-10

**Regionalbüro  
Ulm**  
Engelbergstraße 12  
89077 Ulm/Donau  
Tel.: 0731 602 896-0  
Fax: 0731 602 896-28



Mitglied der  
Bundesvereinigung der  
Landes- und Stadt-  
entwicklungsgesellschaften



Gütesiegel der Arbeitsgemeinschaft  
Deutscher Sanierungsträger (ADS)