

Kommunale  
Stadt**Erneuerung**  
GmbH

Rüdiger Kunst



Kommunal**Konzept** GmbH



# Depesche

2015–2016

## Vorwort

Die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH und die Kommunale StadtErneuerung GmbH möchten Ihnen, unseren firmenverbundenen Partnern und Auftraggebern, zum Jahreswechsel 2015-2016 mit dieser Depesche wieder einen Überblick, Rückblick und Ausblick auf die zurückliegende und vor uns liegende Zeit geben.

Schön, dass wir für viele unserer langjährigen Auftraggeber wieder bei spannenden Aufgabenstellungen behilflich sein durften. Unsere Arbeit zeigt einerseits, was wir an Bewährtem sowohl in der Vergangenheit als auch in der Zukunft leisten können und wollen. Es zeigt uns andererseits aber auch, was wir neben dem „Alltagsgeschäft“ an innovativen Aufgaben für Sie zu leisten imstande sind. Hierbei waren neben den Untersuchungen und der gutachterlichen Stellungnahme „Soziale Erhaltungssatzung für den Stadtteil St. Georgen in Freiburg“ auch das Gemeindeentwicklungskonzept und Innenstadtentwicklungskonzept (GEK und ISEK) spannende Themen. Aber auch die große Vielfalt und das Spektrum an Bürgerbeteiligungen bei den verschiedensten Aufgaben haben einen breiten Raum in unserer Arbeit eingenommen. Wir freuen uns, dass einer unserer Auftraggeber in diesem Zusammenhang einen Preis beim Wettbewerb „Stadt, Bürger, Dialog“ und ein anderer Auftraggeber die Anerkennung des Auswahlpremiums erhalten hat. Weiter konnten wir unsere Kommunen bei Investorenauswahlverfahren, Mehrfachbeauftragungen und Wettbewerben unterstützen.

Zum Erfolg unserer Arbeit hat die Ergänzung unseres Teams um drei neue Kolleginnen und Kollegen beigetragen, da hierdurch deren neue Gedanken Eingang in unsere Arbeit gefunden haben. So haben wir seit dem 1. September 2015 Marie-Kristin Natterer als Auszubildende in unseren Reihen. Auch sind im ersten Halbjahr Johannes Michel und Benjamin Blaser unserem Team verstärkend beigetreten. Dabei ist Herr Blaser den langjährigen Kunden kein Fremder - er hat uns vielmehr bereits in verschiedenen Praktika hilfreich zur Seite gestanden. Lisa Qiring, die uns im letzten Jahr bei vielen Projekten erfolgreich unterstützt hat, hat nach dem Bachelor-Abschluss nun ihr Master-Studium begonnen, für das wir ihr alles Gute wünschen.



Das sogenannte Flüchtlingsthema hat uns bereits in diesem Jahr beschäftigt und wird uns in den kommenden Jahren mit Sicherheit im städtebaulichen Bereich stark in Anspruch nehmen. Die Aufgabenstellung bezahlbaren Wohnraum im Umkreis von Freiburg zu schaffen, wird ebenso in Zukunft eine Herausforderung sein, die uns vieles abverlangt. Dabei liegt die Betonung nicht nur auf bezahlbarem, sondern ebenfalls auf sozialverträglichem und integrativem Wohnraum. Weiterhin ist es die Frage nach der Berücksichtigung von Bauverpflichtungen bei der Neuerschließung von Baugebieten, die uns beschäftigt und begleitet.

In der Depesche haben wir einen kleinen Überblick unserer Projekte beigefügt und freuen uns, wenn wir Sie auch in 2016 bei Ihren vielfältigen Aufgaben unterstützen können.

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

## INHALT

Vorwort	2
Unternehmen	3
Welschensteinach	4
Freiburg / Augustinermuseum / Weingarten West	5
Bad Krozingen	6
Großer Preis des Mittelstandes 2015 / Singen	7
Freiburg / St. Georgen / Sasbach am Kaiserstuhl	8
Ettenheim	9
Staufen	10

## Zwei Unternehmen ein Dienstleistungsgedanke

25 Jahre 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 Ettligen und Singen für eine Vielzahl von Auftraggebern tätig. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kommunen und Genehmigungsbehörden wird 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 um dadurch zu überwiegend einvernehmlichen Lösungen zu kommen. Darum bieten wir 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 I und II“ in Bad Krozingen, bis zu kleineren Vorhaben, wie beispielsweise in der Gemeinde Ebringen das Gebiet „Schulstraße“. Unsere Arbeit ist durch eine zielgerichtete, mittel- bis langfristig angelegte und konzeptionelle Vorgehensweise geprägt. Individuelle und nachhaltige Lösungen werden gesucht, von uns umgesetzt oder in der Umsetzung begleitet. Die Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung hat uns in dem zu Ende gegangenen Jahr vor weitere Aufgaben gestellt. Beispielsweise die Frage nach der Berücksichtigung von Bauverpflichtungen bei der Neuerschließung von Baugebieten, sowie die Erhaltung vorhandener Mieterstrukturen, die es über eine Erhaltungssatzung zu schützen gilt. Auch hier sind wir kompetente Partner.



Marie-Kristin Natterer



Johannes Michel



Benjamin Blaser

## Welschensteinach – Schwerpunktgemeinde im ELR-Förderprogramm

**Kommunale StadtErneuerung GmbH maßgeblich  
an der Erarbeitung des ortsteilbezogenen  
Gemeindeentwicklungskonzeptes beteiligt**

Seit September ist die Gemeinde Steinach mit ihrem Teilort Welschensteinach eine von 17 neuen Schwerpunktgemeinden im größten Förderprogramm Baden-Württembergs für den ländlichen Raum – dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR). Die Gemeinde kommt damit für die nächsten fünf Jahre in den Genuss von Fördergeldern und höheren Fördersätzen für gemeinwohlorientierte und nachhaltige private Projekte.

Der Erfolg ist das Resultat intensiver Arbeit, bei der wir maßgeblich beteiligt waren. Von der Vorbereitung des Antrages auf Aufnahme als Schwerpunktgemeinde bis hin zur Erstellung eines ortsteilbezogenen Gemeindeentwicklungskonzeptes. Eine Bestandsaufnahme der strukturellen, baulichen und soziologischen Ausgangslage des ländlich geprägten Teilortes und ein gemeinsam mit dem Freiburger Büro memoU durchgeführter, umfassender Bürgerbeteiligungsprozess.

Rund 80 Bürger waren im Zuge eines Bürgerworkshops an der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes beteiligt, das als Leitfaden der Gemeindeentwicklung für die nächsten Jahre dienen soll.

Erarbeitete Entwicklungsziele sind die Schaffung eines Dorfladens im ehrenamtlichen/bürgerschaftlichen Engagement, mehr Attraktivität als Wohnort, die Sicherung der Mobilität, der Erhalt der landwirtschaftlichen Strukturen und die Bewahrung von Natur und Landschaft.

Bürgermeister Frank Edelmann freute sich über die Förderung und ist überzeugt, dass das Geld einen großen Entwicklungsschub für den Ortsteil bringen wird. Ausdrücklich bedankte er sich in der Presse bei allen am Projekt Beteiligten.

Die Anerkennung als Schwerpunktgemeinde gilt für fünf Jahre. Prämierte Gemeinden haben einen Fördervorrang und profitieren von höheren Fördersätzen bei der jährlichen Vergabe der Fördergelder. Bereits 2016 kommt Welschensteinach in den Genuss der ersten Fördervorteile.

## Großer Entwicklungsschub für Welschensteinach

**Interview mit Steinachs Bürgermeister  
Frank Edelmann zur Förderung  
durch das Entwicklungsprogramm  
Ländlicher Raum (ELR)**



*Herzlichen Glückwunsch Herr Edelmann  
zum Titel „Schwerpunktgemeinde“.  
Haben Sie mit diesem Erfolg gerechnet?*

Natürlich haben wir gehofft, dass unsere Anstrengungen Früchte tragen. Aber es schien uns gleichzeitig vermessen, im ersten Anlauf Erfolg zu haben. Umso mehr haben wir uns natürlich über die Aufnahme in das Programm gefreut.

*Was bedeutet die Förderung für die Gemeinde?*

Zum einen bedeutet die Aufnahme erhöhte Fördersätze für die Anträge aus unserem Ortsteil Welschensteinach. Ganz besonders wirkt sich natürlich der Fördervorrang für die Erfolgsrate der Projekte aus Welschensteinach aus.

*Welche Projekte werden jetzt zuerst angegangen?*

Wir haben für das erste Jahr Anträge aus dem privaten Bereich, beispielsweise die Sanierung und den Ausbau von Schwarzwaldhöfen zu Wohnzwecken, den Antrag zur Modernisierung der letzten verbliebenen Gastwirtschaft, den Ausbau eines Gewerbebetriebes und die Einrichtung eines Dorfladens im alten Rathaus in der Planung.

*Die Arbeit hat sich also gelohnt.*

*Wer hat Sie bei diesem Erfolg unterstützt?*

Wir wurden sehr professionell vom Büro der Kommunale StadtErneuerung GmbH und dem Moderator Herrn Dr. Uhlendal vom memoU aus Freiburg betreut. Auch die vorangegangenen Gemeindeentwicklungskonzepte für unsere zwei Ortsteile wurden mit beiden Unternehmen erarbeitet. Der Erfolg in beiden Fällen bestätigt die gute Wahl.

*Herr Edelmann, wir bedanken uns für das Gespräch und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.*



## Freiburg – Augustinermuseum im Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“

### Museum erhält 6,7 Millionen Euro Förderung

Das Augustinermuseum ist ein Kulturdenkmal und prägt die Freiburger Altstadt. Die Sanierung des Museums durch die Stadt läuft bereits seit dem Jahr 2004 – eine aufwändige Unternehmung. Während der erste Bauabschnitt 2010 beendet wurde und der zweite 2015 abgeschlossen sein wird, muss der dritte und letzte Bauabschnitt noch realisiert werden. Die Finanzierung wurde in diesem Jahr durch die Bewilligung einer Förderung von 6,7 Millionen Euro im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ unterstützt - circa 22 Prozent der Bausumme. Wir waren bei diesem Erfolg mit der Vorbereitung und Ausarbeitung des Antrags und der Koordination der städtischen Ämter maßgeblich beteiligt.

Im Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ 2015 wurden 46 von 168 Anträgen bedacht, die Gesamtförderung betrug 50 Millionen Euro. Das Besondere für Freiburg: Mit den 6,7 Millionen Euro erhält das Augustinermuseum die höchste Einzelförderung aller 46 bewilligten Projekte, zu denen ambitionierte Maßnahmen in Berlin, Hamburg und Leipzig gehören. Bereits der erste Bauabschnitt wurde mit dem renommierten Hugo-Häring-Preis und dem Preis für Beispielhaftes Bauen in Baden-Württemberg ausgezeichnet.

Das Bundesbauministerium fördert damit seit 2014 herausragende Projekte des Städtebaus, die weit über die Region hinaus wirken und Impulskraft für die Städtebauförderung insgesamt haben. Mit der Sanierung des im ehemaligen Augustinerkloster untergebrachten kulturhistorischen Museums soll eine Reaktivierung und strukturelle Belebung sowie nachhaltige Aufwertung des Wohn- & Geschäftsumfeldes im Quartier erzielt werden. Bei der Auswahl lag ein besonderes Augenmerk auch auf der Beteiligung der BürgerInnen an dem Vorhaben – knapp 1,6 Millionen Euro konnten für die Sanierung des Augustinermuseums vom Kuratorium bereits gesammelt werden. Das Ziel besteht darin, das Museum im Jahr 2020 nach rund 16-jähriger Bauzeit zum 900-jährigen Stadtjubiläum der Öffentlichkeit zu übergeben.

## Freiburg – Neue Mitte Weingarten West

### Neuordnung und Gestaltung: Else-Liefmann-Platz bis Evangelische Hochschule

Im Freiburger Stadtteil Weingarten West wurde ein neuer Stadtmittelpunkt geschaffen, der das überholte Image des Quartiers aufwerten und zu mehr Identifikation und mehr Miteinander beitragen soll. Die Neuordnung und Neugestaltung des Bereichs vom Else-Liefmann-Platz bis zur Evangelischen Hochschule ist die konsequente Fortführung dieses Konzeptes. Die Stadt Freiburg beabsichtigt, den Dietrich-Bonhoeffer-Platz und angrenzende Flächen im Zuge der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Soziale Stadt Weingarten-West“ gemeinsam mit den jeweiligen Grundstückseigentümern neu herzustellen.

Wir sind bei dieser städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme als beauftragter Sanierungsträger in Kooperation mit der Freiburger Stadtbau GmbH tätig. Das Projekt wird in enger Abstimmung aller Vertragsparteien federführend von der Evangelischen Landeskirche Baden durchgeführt.

Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem Neubau der Evangelischen Hochschule, der im Oktober 2014 seiner Bestimmung übergeben wurde. Es ist beabsichtigt, ein mit den Beteiligten abgestimmtes Außenanlagenkonzept der Evangelischen Hochschule, des Gemeindehauses der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde sowie des Eingangsbereichs zum Kindergarten umzusetzen. Bei der Freiraumgestaltung soll auch den Bedürfnissen der Bevölkerung dahingehend Rechnung getragen werden, dass die dort befindlichen Wege behindertengerecht ausgebaut und die Übersichtlichkeit und Überschaubarkeit verbessert werden sollen.

Der Auftrag zur Durchführung wurde im Dezember 2015 vergeben. Bereits im Januar 2016 soll mit den Baumaßnahmen begonnen werden.



## Bad Krozingen – Neugestaltung Basler Straße

### Städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit vorgeschaltetem Präqualifikationsverfahren

Die Stadt Bad Krozingen möchte im Zuge der Sanierung „An der B3“ den Bereich um das Rathaus städtebaulich neu gestalten und aufwerten. Dabei ist hinsichtlich der weiteren Nutzung sowohl an Einzelhandel, Gastronomie und Büros als auch an Wohnungen gedacht. Dazu wird ein zweistufiges Auswahlverfahren durchgeführt, bei dem Investoren und Architekturbüros aufgerufen sind, Arbeitsgemeinschaften zu bilden und gemeinsam einen städtebaulichen Vorentwurf mit einer ersten Konzeption zur Realisierung abzugeben sowie eine Grobkonzeption für die Umsetzung mit den Beteiligten vorzulegen. Dabei haben die Bewertungskriterien „Belebung und Attraktivität der Innenstadt“ und „städtebauliche Einbindung und architektonische Qualität“ eine übergeordnete Bedeutung.

Die Kommunale StadtErneuerung GmbH hat im Auftrag der Stadt Bad Krozingen die Verfahrensbetreuung dieses spannenden Projektes übernommen. Die Bewerbungsfrist des im November 2015 ausgelobten Verfahrens läuft bis Mitte Januar 2016. Nach einer Vorauswahl durch uns wird im Februar 2016 ein Gremium maximal sechs Arbeitsgemeinschaften auswählen, mit denen man dann in die 2. Phase der Mehrfachbeauftragung geht. Der Kreativität der Bewerber sind zunächst keine Grenzen gesetzt. Der Abschluss des Projekts einschließlich Bau- und Straßenbaumaßnahmen ist für Mitte 2018 vorgesehen.

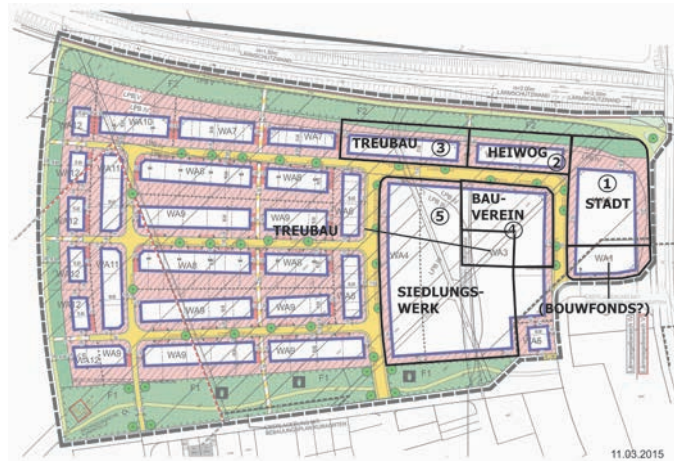
## Bad Krozingen – Investorenauswahlverfahren Kurgarten II

### Preiswerter Mietwohnungsbau für die prosperierende Stadt

Die Kurstadt Bad Krozingen ist in den vergangenen Jahren kräftig gewachsen. Nach dem Erfolg beim Wohngebiet „Kurgarten I“ sollten in der Erweiterung „Kurgarten II“ in Mischkalkulation neben Eigentumsmaßnahmen besonders auch der Sozialwohnungsbau mit preiswerten Mietwohnungen gefördert und die gesellschaftliche Durchmischung des Gebietes erreicht werden. Von den insgesamt 280 Wohneinheiten liegen 140 im günstigen Segment.

Wie bei dem Gebiet „Kurgarten I“ fungiert die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH auch beim Gebiet „Kurgarten II“ als Erschließungsträger und brachte 2014 ein Investorenauswahlverfahren auf den Weg. Zehn Unternehmen lieferten erste Konzepte ab, die von der Stadt und uns unter die Lupe genommen und im Januar 2015 dem Gemeinderat präsentiert wurden. Ausgewählt wurden Projekte vom Siedlungswerk und Bauverein Breisgau, von der Treubau Freiburg und der Firma Heiwog-Rustica aus Bad Krozingen.

Im Dezember 2015 wurden die Bauleistungen ausgeschrieben, sodass der Auftrag im Februar 2016 vergeben werden kann. Die Erschließungsarbeiten für das Areal sollen dann im Frühjahr 2016 beginnen, der Baubeginn für die ersten Gebäude könnte gegen Ende 2016 erfolgen.



## Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH erreicht Jurystufe beim Großen Preis des Mittelstandes 2015

### Beachtlicher Erfolg

Die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH wurde 2015 für den Großen Preis des Mittelstandes der Oskar Patzelt Stiftung nominiert und hat die Jury-Stufe der renommierten Auszeichnung erreicht. Damit gehörte das Unternehmen zu den 816 Betrieben und Institutionen, die aus insgesamt 5.009 nominierten mittelständischen Firmen im Jahr 2015 ausgewählt wurden. Ein sehr beachtlicher Erfolg.

Die Urkunde zum Erreichen der Jurystufe wurde am 21. Mai im Rahmen einer Feierstunde mit Brauereiführung im ehemaligen E-Werk der Brauerei Ganter in Freiburg von der Leiterin der Servicestelle Breisgau, Dr. Andrea Kühne, überreicht.

Der Große Preis des Mittelstandes wurde 2015 zum 21. Mal ausgeschrieben und bietet eine Plattform und ein Netzwerk für den unternehmerischen Mittelstand. Im Wettbewerb werden nicht allein Zahlen, Innovationen oder Arbeitsplätze, sondern das Unternehmen als Ganzes und seine Rolle in der Region betrachtet.

Der umfassende Bewerbungsfragebogen umfasst die fünf Kriterien

- Gesamtentwicklung des Unternehmens
- Schaffung/Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Modernisierung und Innovation
- Engagement in der Region
- Service sowie Kundennähe, Marketing

Allein die Nominierung ist für die Unternehmen bereits eine tolle Auszeichnung und regt an, sich mit dem eigenen Marketing zu beschäftigen und noch besser zu werden.

Auch 2016 wird die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH wieder beim Großen Preis des Mittelstandes der Oskar Patzelt Stiftung dabei sein.

## Singen – Scheffelareal

### Städtebauliches Konzept mit Mehrfachbeauftragung und Bürgerbeteiligung

Die Stadt Singen ist im Jahr 2014 mit dem „Scheffelareal“ in die städtebauliche Erneuerung aufgenommen worden. Als Zielsetzungen der Maßnahme wurden die Neuordnung des Gesamtareals, die Aufwertung des Stadtquartiers, die Schaffung attraktiver Wohn- und Geschäftsstandorte, eine behutsame und maßvolle Nachverdichtung und die Schaffung von Fußwegverbindungen im Quartier formuliert.

Nach der Grundlagenermittlung durch das Büro re2area in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung können auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern fortgesetzt, das Umlegungsverfahren eingeleitet und ein Wettbewerb durchgeführt werden. Letzterer soll in einer zweistufigen Mehrfachbeauftragung mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren (Präqualifikation) sowie einer Bürgerbeteiligung erfolgen. Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es auch, mehrere städtebauliche Entwurfsvarianten zur Auswahl zu erhalten. Die Sicherung der Grundstücke soll im Jahr 2016 weitgehend abgeschlossen werden. Die parallel durchgeführte Mehrfachbeauftragung wird dafür konkrete Grundlagen und Erkenntnisse bringen, die mit in die Grundstücksverhandlungen einfließen können. Für das Jahr 2017 ist die Weitergabe der Grundstücke an einen oder mehrere Investoren angestrebt. Die Bebauung kann dann in mehreren Abschnitten realisiert werden. Der Bewilligungszeitraum für das „Scheffelareal“ in Singen endet im Jahr 2022.



## Freiburg St. Georgen – Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung

### Erhebung mit außergewöhnlich hoher Beteiligung

Die Problematik der Wohnraumversorgung, gerade im Bereich des preiswerten Wohnraums, ist eine der großen Herausforderungen der Zukunft. Hierbei werden Maßnahmen und Strategien gebündelt, die eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung für die Zukunft sicherstellen sollen. Insbesondere soll ausreichender, bedarfsgerechter und preiswerter Wohnraum geschaffen und auch erhalten werden. Besonderes Augenmerk liegt auf Gebieten, die Gefahr laufen durch Modernisierung und damit verbundene Aufwertungsprozesse ihr preiswertes Mietniveau und ihre ursprüngliche soziale Struktur zu verlieren. Dieser negative Effekt tritt ebenfalls durch die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen auf. Es stellte sich die Frage, ob das baurechtliche Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung hier ein Lösungsansatz sein kann.

Wir führten eine städtebauliche Untersuchung für die Stadt Freiburg durch, um zu prüfen, ob die Zusammensetzung der Bevölkerung im Gebiet „St. Georgen – Imberyweg/Am Mettweg“ aus städtebaulichen Gründen schützenswert und der Einsatz einer Sozialen Erhaltungssatzung dort als sinnvoll und zweckmäßig einzustufen ist. Das Gebiet wurde hierbei durch Erhebungen (Befragung der Bewohner und Eigentümer) und Auswertung vorhandener Daten im Hinblick auf „Milieumerkmale“ und besondere städtebauliche Gründe, welche die Erhaltung der Bevölkerungsstruktur erfordern, genauer untersucht. Die Befragung der BewohnerInnen und EigentümerInnen wurde Ende Juni/Anfang Juli durchgeführt – mit einer außergewöhnlich hohen Beteiligung.

Anhand der erhobenen Daten konnten Aussagen zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur wie auch zum Aufwertungs-, Verdrängungs- und Gefährdungspotential der dort lebenden Bevölkerung getroffen werden. Abschließend wurde eine Empfehlung zur Entscheidung des Gemeinderates über den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung zum Schutz der derzeitigen MieterInnen ausgesprochen.

## Sasbach am Kaiserstuhl – Übertragbares Modell zur Sicherung der Bebauung bereitgestellter Flächen

### Zukünftige Bebauung sichern

Für die Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl untersuchte die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH die gängigen Baulandmodelle mit dem Ziel ein Verfahren zu entwickeln, dass die Gemeinde künftig bei der Sicherung der Bebauung bereitgestellter Baulandflächen unterstützen kann. Die Praxis zeigt, dass in Baugebieten, in denen private Grundstückseigentümer im Zuge der Umlegung ihre Fläche eingebracht und zugeteilt erhalten haben, oft sogenannte „Enkelgrundstücke“ bereit gehalten werden. Diese sollen dazu dienen, deren Nachkommen entsprechende Bauflächen zu sichern. Dieses Vorgehen führt dazu, dass oftmals im größeren Umfang Flächen erschlossen und bereitgestellt, aber eben nicht kurzfristig bebaut werden. Diese Grundstücke werden der Gemeinde bei der Ausweisung von weiterem Baugelände dann aber als bebaubare Flächen angerechnet. Somit haben die Gemeinden weniger, manchmal auch keine Flächen, die sie neu ausweisen können.

Diese Situation führte dazu, dass uns die Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl beauftragte zu untersuchen, wie man die zügige Bebauung der Flächen sichern kann.

Nach einer Stärken- und Schwächenanalyse der gängigen Baulandmodelle, Umlegungsverfahren wie auch Formen der Erschließungsträgerschaften wurde ein spezielles Modell entwickelt. Dieses verschafft den größten Einfluss auf die zügige Bebauung der zugeteilten Grundstücke. Die bisherigen Probleme, wie Verbot der Kopplung von vertraglichen Regelungen und entstehende Kosten für Grunderwerb im Zuge der Umlegung, werden dabei umgangen. Das Modell basiert auf einem vertraglich festgelegten notariellen Verkaufsangebot des Eigentümers und ist modifiziert auch auf andere Gemeinden übertragbar.





## Ettenheim – Mehrgenerationen-Spielplatz eingeweiht

### Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH ist Erschließungsträger

Im Herzen des schnell wachsenden Neubaugebietes Fürstenfeld West in Ettenheim ist 2015 mit Hilfe des Erschließungsträgers Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH ein Treffpunkt für das gesamte Quartier entstanden – der Mehrgenerationen-Spielplatz. Diese Begegnungsstätte für Kinder, Eltern und Senioren kennt kein Mindestalter und keine Altersbegrenzung nach oben.

Städteplanerisch ist mit dem Mehrgenerationen-Spielplatz ein Grünstreifen entstanden, der das gewerbliche Mischgebiet an der Straßburger Straße mit dem Uferweg am Ettenbach verbindet. Auf der 1.870 Quadratmeter großen Fläche war es möglich, neben den Spiel- und Ruhebereichen auch einen Aktivbereich für Senioren zu integrieren. Herzstück des Spielplatzes ist der Klettergarten mit vier Meter hohen Robinienstämmen.

Schon früh wurde über die Stadt für die Planung alle Generationen an den Tisch geholt und neben dem Seniorenrat beispielsweise auch eine Gruppe junger Mütter eingebunden. Beide Parteien konnten Einfluss auf die Detailplanung und -umsetzung nehmen. Bürgermeister Bruno Metz freute sich bei der Eröffnung am 29. Juli über die gelungene Fertigstellung und dankte allen am Bau Beteiligten.

## Ettenheim - Positive Entwicklung im Baugebiet Fürstenfeld-West

### Interview mit Markus Schoor von der Stadtverwaltung Ettenheim, über das Baugebiet Fürstenfeld-West, den Mehrgenerationen-Spielplatz und zukünftige Projekte mit der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH

*Herr Schoor, die meisten der Bauplätze im Baugebiet Fürstenfeld-West und Fürstenfeld-West Erweiterung in Ettenheim sind zwischenzeitlich bebaut. War diese positive Entwicklung für die Stadt zu Anfang vorhersehbar?*

Natürlich hofft man bei der Entwicklung eines solch großen Gebietes, dass die in der Verwaltung aufgelaufene Nachfrage nach Bauplätzen auch über die Dauer der Erschließung bestehen bleibt.

Nach anfänglichen Bedenken hat sich schnell gezeigt, dass der Bedarf das Angebot sogar weit übersteigt und das zu einem Zeitpunkt, als noch keine Flüchtlingswelle in Sicht war. Dies bestärkt Gemeinderat und Verwaltung, weiterhin auch die Standortgunst und die weichen Standortfaktoren Ettenheims zu stärken.

*Im Sommer wurde in Ettenheim der Mehrgenerationen-Spielplatz eingeweiht. Wie wurde er in der Stadt aufgenommen?*

Für die Bewohner des Gebietes ist der Spielplatz mittlerweile zu einem wichtigen Treffpunkt im täglichen Miteinander geworden. Bei fast jedem Wetter sind die attraktiven Spielgeräte belegt. Auch für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete bietet der Platz eine gelungene Möglichkeit z.B. bei einem kleinen Spaziergang eine Pause einzulegen.

*Ist die Planung aufgegangen Jung und Alt auf diesem Spielplatz zusammenzubringen?*

Mit der Gestaltung der Fläche wurde das Ziel verfolgt, altersgerechte Einrichtungen sowohl für Kinder wie auch für Senioren zu schaffen und so ein erlebbares Miteinander zu kreieren. Dieses Ziel wurde nach unserer Einschätzung voll erreicht, denn es nutzen sowohl Mütter mit Kindern den Spielplatz als auch ältere Menschen.

*Die Arbeit hat sich also gelohnt. Was sind Ihre nächsten Projekte mit der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH?*

Der Bedarf nach Wohnraum ist nicht nur bei uns in der südlichen Ortenau durch die Flüchtlingskrise nochmals deutlich gestiegen. Deshalb sollen in absehbarer Zeit weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Ob dies gelingt, hängt von einer ganzen Reihe von Faktoren ab. Die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH kann hierbei mit ihrem Knowhow als Erschließungsträger uns als Kommune kompetent unterstützen und beraten.

*Herr Schoor, wir bedanken uns für das Gespräch und wünschen der Stadt Ettenheim viel Erfolg bei der künftigen Entwicklung.*



# Staufen – Zukunftsprojekt – Mehrstufiger Planungsprozess und GEK

## Antrag zur Aufnahme in städtebauliches Erneuerungsprogramm mit Planungswerkstatt

In der Gemeinde Staufen werden am Rande der historischen Altstadt große Flächen für eine städtebauliche Nutzung frei. Durch die betriebliche Umstrukturierung auf dem Schladerer-Areal, auf dem Areal der aufgegebenen Gärtnerei Wiesler sowie auf dem Areal des „Fischesserhaus“ stehen diese zur Verfügung. Diese wertvollen Gebiete können geordnet und für eine neue Nutzung bereitgestellt werden, womit eine flächensparende und nachhaltige Stadtentwicklung auf innerstädtischen Brachflächen möglich wird. Die Stadt Staufen hat einen eigenen Bedarf von rund 4.000 Quadratmetern angemeldet. Zusätzlich besteht durch die Ortsumfahrung Staufen die Chance, das Thema „Rückbau der L123“ in Angriff zu nehmen und damit langfristig eine positive Innenstadtentwicklung zu ermöglichen.

Um diese Potentiale zu aktivieren und zu realisieren, bedarf es der Unterstützung und Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm, das Projektförderungen von bis zu 60 Prozent vorsieht. Dazu wurde ein Projektteam bestehend aus fsp stadtplanung (Planung, Gemeindeentwicklungskonzept), memoU (Bürgerbeteiligung) und Kommunale StadtErneuerung GmbH (Finanzierung, Antragstellung) gebildet. Dieses erarbeitete mit einem konzentrierten und zielgerichteten Vorgehen und einer kurze Bearbeitungszeit von Mai bis September ein durch eine Akteurs- und Bürgerbeteiligung begleitetes Stadtentwicklungsprogramm, das „Kursbuch StadtStaufen 2030“. Die Bürgerbeteiligung wurde am 4. Juli im Rahmen einer Planungswerkstatt mit circa 80 Vertretern aus Bürgertum, Vertretern von Verbänden, Vereinen und anderen bürgerlichen Interessensgruppen durchgeführt.

Neben der allgemeinen Funktionsverbesserung des Gebietes werden im Stadtentwicklungsprogramm die Ziele und Zwecke der Sanierung wie folgt vorgeschlagen:

- Aufwertung der Stadtmitte
- Nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße und Rückbau der L 123, Beseitigung der bislang trennenden Elemente, Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Flankierende private Maßnahmen im Wohn- und Geschäftsbereich, insbesondere energetische Erneuerung von privaten Gebäuden
- Stärken und Modernisieren der kommunalen Infrastruktur

Bei Aufnahme der Stadt Staufen in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm münden die Maßnahmen 2016 in einem Wettbewerb, bei dem auch wieder die BürgerInnen beteiligt werden sollen. Das Ziel der Stadt besteht darin, auf der künftigen Freifläche von ca. 1,5 Hektar sowohl Wohnen und Gewerbe als auch wichtige städtische Infrastruktureinrichtungen unterzubringen. Bei diesem spannenden Zukunftsprojekt, das das Staufener Stadtbild grundlegend verändern könnte, wird es der Kommunale StadtErneuerung GmbH ein besonderes Anliegen sein, die Stadt bei diesem Prozess zu unterstützen.



Kommunale  
StadtErneuerung  
GmbH

fsp.stadtplanung

## Stadtentwicklungsprogramm Kursbuch Staufen 2030

Kurzfassung 23. September 2015



1/5



## **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