

Kommunale
Stadt**Erneuerung**
GmbH



Rüdiger Kunst

Kommunal**Konzept** GmbH

Depesche

2013-2014

Depesche

Vorwort

2013 war für die Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH und Kommunale StadtErneuerung GmbH das erste gemeinsame Jahr, welches wie im Flug verging. Es ist viel passiert. Was genau, sollen Ihnen die nächsten Seiten zeigen.

Zum ersten Mal seit unserem 20-jährigen Bestehen gestalten wir für unsere Kunden, Kooperationspartner, Interessenten und all diejenigen, mit denen wir immer wieder gern zusammenarbeiten eine „Depesche“. Wir wollen damit einen kleinen Rückblick erleichtern und einen Ausblick geben, was Sie 2014 mit uns erwartet.

Und wann ist dafür ein besserer Zeitpunkt als zu Beginn des neuen Jahres?

Die vorgestellten Projekte sind nur eine kleine Auswahl unserer vielfältigen Tätigkeiten.

Sie sind nicht die Leistung eines Einzelnen, sondern vielmehr die Arbeit des Teams, in das jeder seine persönlichen und fachlichen Stärken für die Planung, Umsetzung und Verwirklichung Ihrer Projekte, Aufgaben und Zielsetzungen einbringt. Darüber hinaus tragen immer auch unsere Auftraggeber und externen Kooperationspartner mit ihrem Einsatz zum Gelingen solcher komplexer Aufgabenstellungen bei.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß auf den folgenden Seiten, vor allem aber ein gutes und erfolgreiches neues Jahr 2014. Wir sind schon voller Vorfreude auf weitere spannende Projekte mit Ihnen.

Herzlichst Ihr

Rüdiger Kunst und das Team der KommunalKonzept GmbH und Kommunale StadtErneuerung GmbH



INHALT

Vorwort	2
Das Unternehmen	3
Bad Krozingen	4
Steinach	5
Ettlingen	5
Riegel	6
Wyhl	6
Ettenheim	7
Singen	8

Zwei Unternehmen - ein Dienstleistungsgedanke

Über 20 Jahre können wir mit der KommunalKonzept 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 KommunalKonzept entwickelt hat. Damit wurde mit der KommunalKonzept ein klarer organisatorischer Schwerpunkt auf den Themenbereich Baulanderschließung und –management und mit der KSG eine Konzentration auf den Themenbereich 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 Ettlingen und Singen für eine Vielzahl von Auftraggebern tätig. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kommunen und Genehmigungsbehörden werden 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 wird immer wichtiger, die Bürger und Beteiligten mit ihrem Engagement und ihren Kenntnissen in den Planungsprozess einzubeziehen und dadurch zu überwiegend einvernehmlichen Lösungen zu kommen. Darum bieten wir - die KSG - 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“ in Bad Krozingen bis zu kleineren Vorhaben wie beispielsweise in der Gemeinde Wyhl. Egal aber für welchen Auftraggeber - unsere Arbeit ist durch eine zielgerichtete, mittel- bis langfristig angelegte und konzeptionelle Vorgehensweise geprägt, die nach individuellen nachhaltigen Lösungen sucht.



Bad Krozingen – Erschließung Baugebiete „Kurgarten“, „Hippenäcker“ „Kurgebiet Mitte / West“ und Sanierung an der B3

Wohnen in der Stadt war, ist und bleibt sehr attraktiv

Am 5. September fand mit der Eröffnung des Baugebiets Kurgarten in Bad Krozingen ein ambitioniertes Erschließungsprojekt – eines der größten Städtebauprojekte im Freiburger Umland – sein vorläufiges Ende. Unter der Gesamtkoordination der KommunalKonzept, die die Erschließungsträgerschaft übernommen hatte, wurde eine 15 Hektar große Fläche mit etwa 175 Grundstücken für die Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern für rund 1.000 Einwohner zur sofortigen Bebauung bereitgestellt. Auch Geschäftseinheiten für die Nahversorgung und Büronutzungen sind in dem Baugebiet vorgesehen.

In Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern konnten wir das Projekt in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Krozingen in nur 18 Monaten Bauzeit erfolgreich abschließen. Bei Untersuchungen des Landesamtes für Denkmalpflege wurden im Baugebiet spektakuläre 5.000 Jahre alte Funde sowie weitere historisch interessante Objekte z.B. aus der römischen Vergangenheit von Bad Krozingen gefunden.

Das Baugebiet „Kurgarten“ ist für Bauherren besonders wegen der Nähe zum angrenzenden Kurpark und zum Bahnhof sowie der kurzen Wege zum Stadtzentrum sehr attraktiv. Es wird von einer boulevardähnlichen Grünachse durchzogen, die sich mit ihren Spiel- und Erholungsmöglichkeiten - beispielsweise einem Mehrgenerationenspielplatz - für die Stadt insgesamt zu einer Attraktion entwickeln wird. Im nördlichen Teil des Kurparks ist ein See als ökologische Ausgleichsfläche entstanden. Ein Teil des Sees soll der Öffentlichkeit als Erholungsgebiet zugänglich gemacht werden. Eine Lärmschutzwand schließt das Gebiet von der Rheintalbahn ab.

Kein Wunder also, dass die Grundstücke schnell verkauft wurden und viele Bauherren bereits mit dem Hausbau begonnen haben.

Aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Baugrundstücken hat der Gemeinderat beschlossen, eine Erweiterungsfläche, die nördlich an das bestehende Wohngebiet „Kurgarten“ angrenzt, zu entwickeln und die KommunalKonzept erneut mit der Projektbetreuung beauftragt.

Das Baugebiet „Kurgarten“ ist jedoch nicht das erste Baugebiet, das wir für die Stadt Bad Krozingen entwickeln. Im Jahr 2009 wurde das Baugebiet „Hippenäcker“ im Ortsteil Biegen mit ca. 80 Bauplätzen für eine Einfamilienhausbebauung erschlossen. Seit Ende 2013 werden darüber hinaus die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Kurgebiet Mitte / West“ durchgeführt.

Gleichzeitig wird die Stadt von uns seit Jahren erfolgreich auch in allen Fragen der Städtebauförderung beraten. Die Kurstadt wurde im Jahr 2010 in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen. Die KSG kümmert sich um die Durchführung und finanzielle Abwicklung und berät auch private Bauherren hinsichtlich der Fördermöglichkeiten für ihre Objekte. Neben der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden wurde 2013 mit den Mitteln der Städtebauförderung der verkehrsberuhigende Rückbau der ehemaligen Ortsdurchfahrt Basler Straße zu einem attraktiven und belebten Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität durchgeführt.



Steinach - Neues Gemeindeentwicklungskonzept und Antragstellung zum Landessanierungsprogramm

Erfolgreiche Bürgerbeteiligung durch Workshops und BürgerInnenRat

Im Jahr 2013 waren wir mit der KSG für die Gesamtgemeinde Steinach mit den Ortsteilen Steinach und Welschensteinach erfolgreich tätig. Nach einer sorgfältigen Analyse erstellten wir ein umfassendes Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) für die Gesamtgemeinde. Für den Hauptort Steinach wurden für die Umsetzung Fördermittel in Höhe von 4 Millionen Euro aus der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Landessanierungsprogramm (LSP) für 2014 beantragt.

Besonders hervorzuheben bei diesem Projekt war die sehr intensive Bürgerbeteiligung, die in Kooperation mit dem Büro memoU aus Freiburg im Rahmen von vier Workshops und einem eigens gebildeten BürgerInnenRat organisiert wurde. Bürgermeister Frank Edelmann und der Gemeinderat von Steinach waren dankbar für die erarbeiteten Vorschläge. Ziel ist, mit dem Adlerplatz und dem Platz beim Pfarrhaus zwei Treffpunkte im Ort zu entwickeln und durch verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen zu verbinden.



Ettlingen – Sanierung der Innenstadt und Modernisierung von Schloss, Rathaus und Verwaltungsgebäuden

Kontinuierliche Sanierungsberatung

Im Zeitraum von 2009 bis 2013 wurde von der KSG der erste Bauabschnitt der umfassenden Modernisierung des Schlosses über das Investitionsprogramm (IVP) mit einem Investitionsvolumen von bisher 10 Millionen Euro durchgeführt. Durch eine Neustrukturierung innerhalb des Schlosses wurden verschiedene Gebäudefunktionen für Veranstaltungen, Seminare und Ausstellungen und ein barrierefreier Zugang geschaffen. Die IVP-Maßnahme „Schloss“ fand im Oktober 2013 ihren Abschluss.

Der zweite Bauabschnitt des Schlosses wird 2014 voraussichtlich über das Landessanierungsprogramm abgewickelt. Der Aufstockungsantrag liegt dem Fördergeber vor. Für diesen sind Investitionskosten in Höhe von circa 1,2 Millionen Euro vorgesehen. Parallel zur Sanierung des Schlosses werden das Rathaus und die daran anschließenden Verwaltungsgebäude energetisch saniert, sowie private Maßnahmen durchgeführt. Die Abstimmung über das weitere Vorgehen erfolgt im ersten Quartal 2014.

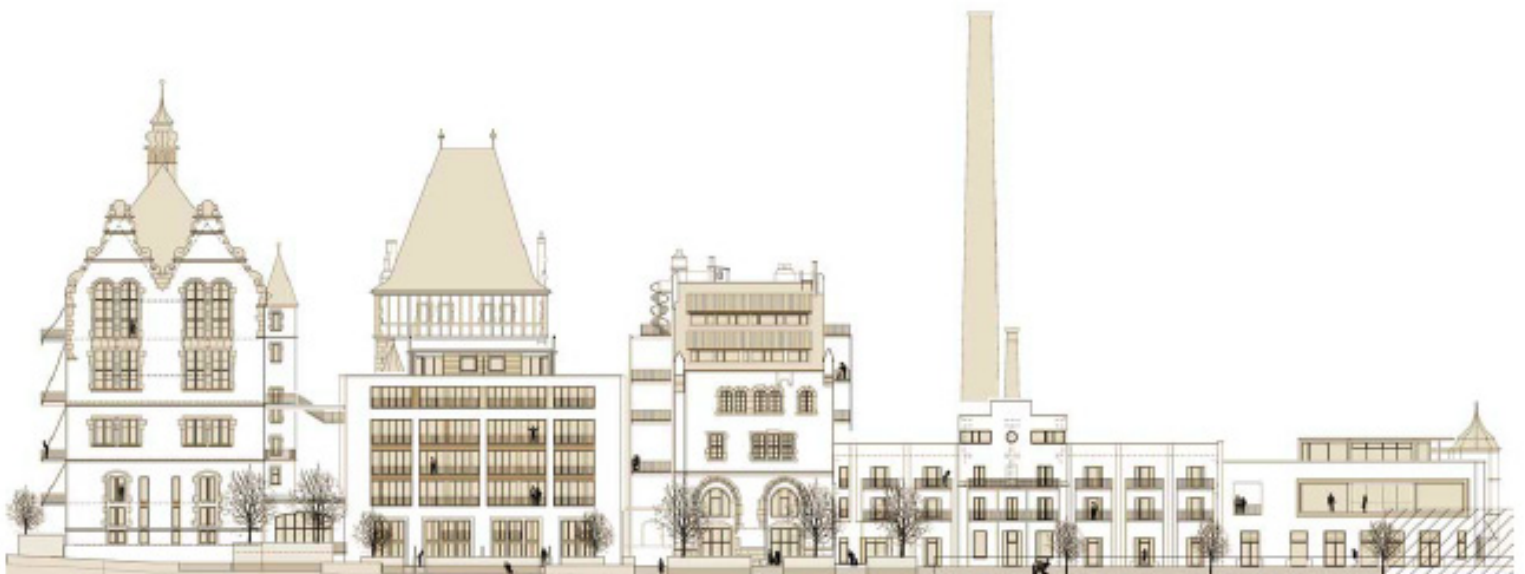


Ehemalige Riegeler Brauerei

Das zukunftsweisende Umnutzungsprojekt

Das Großprojekt der Umnutzung der stillgelegten Riegeler Brauerei begleitet die KommunalKonzept bereits seit 2003. Die Geschichte und das Ortsbild der Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl werden maßgeblich durch die ehemalige Riegeler Brauerei geprägt. Das Gelände wurde im Jahr 2006 vom bisherigen Eigentümer Fürst zu Fürstenberg an die Gisinger Unternehmensgruppe verkauft. Für die historisch wertvolle, für gewerbliche Produktionsabläufe jedoch wenig funktionale Gebäudesubstanz, wurde unter Einbeziehung angrenzender Freiflächen eine nachhaltige Folgenutzung mit Wohnen, Kunsthalle – Messmer Foundation – und Dienstleistungen realisiert.

Die Besonderheit der Maßnahme besteht darin, dass der gesamte Bereich ohne den Einsatz von städtebaulichen Fördermitteln reaktiviert werden konnte. Eine Sanierungssatzung ermöglicht es Investor und Erwerber, erhöhte Abschreibungen geltend zu machen. Gleichzeitig hat die Gemeinde damit die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung in ihrem Sinne zu steuern. Der erste bis dritte Bauabschnitt wurde von uns bereits abgeschlossen. Der vierte und damit letzte Bauabschnitt wird mit Stand Dezember 2013 abgerechnet.



Wyhl – Baugebiete „Am Pfarrgarten“ und „Baumstraße II“

Kontinuierliche Baugebietsentwicklung

Nachdem die KommunalKonzept bereits im Jahr 2008 erfolgreich mit dem Baugebiet „Wyhlertal Grube II“ für die Gemeinde Wyhl gearbeitet hat, beauftragte uns der Gemeinderat im Jahr 2012, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer für die Baugebiete „Am Pfarrgarten“ und „Baumstraße II“ zu klären. 2013 wurde das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Am Pfarrgarten“ soweit vorbereitet, dass Anfang 2014 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Bis Mitte des Jahres werden dann neun baureife Grundstücke zur Verfügung stehen. Parallel zu diesen Arbeiten wird auch das Baugebiet „Baumstraße II“ vorbereitet. Die Zustimmung der Eigentümer liegt bereits vor. Bis Mitte 2014 werden noch detaillierte artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen, um die erforderlichen Grundlagen für den Umweltbericht zu erhalten. Mit einer Realisierung des Baugebiets „Baumstraße II“ ist ab Ende 2014 zu rechnen.



Ettenheim – Erweiterung des Baugebiets Fürstenfeld-West

Zeitnahe Erschließung mit sensationellen archäologischen Funden

Das Team der KommunalKonzept war auch im Jahr 2013 wieder für die Stadt Ettenheim im Ortenaukreis tätig. Nach den Maßnahmen Baugebiet „Kleiner Weilerberg“ (2005, rd. 30 Bauplätze) und „Fürstenfeld-West“ (2009 - 2011) mit 92 Bauplätzen wurde im Jahr 2012 eine Erweiterung des Baugebiets in Richtung Westen bis zur B 3 mit einer Fläche von 3,2 Hektar beschlossen. Bis Oktober 2013 haben wir 30 Bauplätze in einem ersten Bauabschnitt realisiert, im Jahr 2014 werden weitere 17 Bauplätze folgen. Im Gebiet entsteht ein attraktiver Mehrgenerationenspielplatz und durch die Renaturierung des bislang verdolten Marbachgrabens wird das Areal ökologisch aufgewertet.

Besonders erwähnenswert sind die spektakulären archäologischen Funde am Südostzipfel des neuen Baugebiets, u.a. ca. 3.000 Jahre alte Gräber mit drei vollständig erhaltenen Skeletten und diversen Grabbeigaben. Damit wurde das Gebiet im Jahr 2013 zu der bedeutendsten Grabungsfläche im ganzen Oberrheingebiet. Die Erschließungsarbeiten konnten trotz der parallel stattfindenden Untersuchungen in schnellstmöglicher Zeit durchgeführt werden.



Singen – Sanierungsgebiete „Östliche Innenstadt“ und „Scheffelareal“

Maßnahmen zur Verbesserung der Lebenssituation der Bevölkerung und Schaffung attraktiver Wohn- und Geschäftsstandorte mit Anbindung zur Naherholung

In der Hegau-Stadt Singen, in unmittelbarer Nähe zum Bodensee, sind wir mit der KSG seit 2008 im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ tätig. Das zum Programm „Die Soziale Stadt“ gehörende Sanierungsprojekt endet voraussichtlich 2016. Ziel des Förderprogramms ist es Maßnahmen zu unterstützen, die zur Stabilisierung der Bevölkerung im Stadtteil und zur Integration der Bewohner mit Migrationshintergrund beitragen, sowie die Situation von älteren Menschen und Jugendlichen im Quartier zu verbessern. Dazu gehören auch soziale Begleitmaßnahmen an Kindergärten und Schulen. Nachdem einige Maßnahmen bereits abgeschlossen sind, wird im Jahr 2014 unter anderem die Gestaltung des 2. Bauabschnitts Herz-Jesu-Platz im Vordergrund stehen. Hierbei sollen sich interessierte Bürger an der Gestaltung mit ihren kreativen Ideen im Zuge eines Workshops beteiligen.

Die Arbeiten für das im Rahmen des Bund-Länder-Programms SUW (Stadt-Umbau-West) beantragten Erneuerungsgebietes „Scheffelareal“ werden voraussichtlich 2014 starten. Das Gebiet liegt in der verkehrsberuhigten Innenstadtzone und hat eine Größe von rund 1,9 Hektar. Die Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zur Naherholung an der Aach macht dieses Stadtquartier als Nahtstelle zwischen City und Grünbereich als attraktiver Wohnstandort sehr interessant. Ein Großteil der Flächen wird untergeordnet genutzt. Diese wertvollen innerstädtischen Flächen können neu geordnet und für eine Wohnnutzung bereitgestellt werden, ohne dass ein zusätzliches Neubaugebiet ausgewiesen werden müsste. Somit wird auch der Innenentwicklung Rechnung getragen.



IMPRESSUM

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH
Kommunale StadtErneuerung GmbH

Burkheimer Straße 10
79111 Freiburg i.Br.

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 und Layout k-two Pressebüro | Dr. Andrea Kühne
Fotos | Rüdiger Kunst-KommunalKonzept, Gisinger Gruppe, Freiraum- und LandschaftsArchitektur