

Kommune.Zukunft.Landsiedlung. Bereit für Ihr Projekt.

Depesche 1 | 2019



Zusammen effizient ans Ziel:
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
für Ihr Projekt

Geschäftsführer Bernhard Kübler



Bernhard Kübler
Geschäftsführer



Wenn Sie diese Zeilen lesen, halten Sie die erste Depesche unseres Geschäftsbereiches „Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung“ in Händen, mit der wir die uns verbundenen Unternehmen, Auftraggeber und Auftragnehmer zukünftig zum Jahreswechsel über das vergangene und das kommende Jahr informieren wollen.

Nicht ganz ohne Stolz weise ich darauf hin, dass diese Depesche ausschließlich von den Mitarbeitern des Geschäftsbereiches erstellt wird und zwar vom Schreiben der Texte bis zur Gestaltung und zum Layout.

Ein zentrales Thema, welches uns im vergangenen Jahr bewegt hat und uns sicher auch zukünftig in einer sich schnell weiterentwickelnden Welt bewegen wird, ist die Frage: „Sind wir fit für die Zukunft?“

Für unsere meist öffentlichen Auftraggeber entwickeln und betreuen wir Projekte mit Laufzeiten von mehreren Jahren. Die Laufzeiten betragen nicht selten 10-15 Jahre. Unsere erfahrenen Projektleiter verfügen über enormes Fachwissen und sorgen seit vielen Jahren für Kontinuität in der Betreuung unserer Auftraggeber.

Die fachlichen Themen innerhalb dieser Projekte ändern sich oft so rasant, dass eine intensive interne Weiterbildung auf den neuesten Wissensstand mit der Gewinnung neuer, junger Mitarbeitern mehr denn je wichtig ist.

So konnten wir im vergangenen Jahr durch die Einstellung neuer Mitarbeiter unser Team verjüngen. Wir haben die Abteilung Grunderwerb mit zwei Mitarbeitern verstärkt. Im Bereich Stadtsanierung begrüßen wir einen neuen Mitarbeiter ab Januar 2019 und ab Februar 2019 verstärkt ein weiterer Stadtplaner unser kommunales Planungsteam. Außerdem freuen wir uns, dass wir im September unseren neuen Auszubildenden begrüßen durften. Diese erfreulichen Veränderungen stellen sicher, dass wir unseren Auftraggebern auch zukünftig die Kontinuität bieten können, die sie von uns aus der Vergangenheit gewohnt sind.

Mit der Organisation von Inhouse-Fachschulungen und der Selbstverpflichtung aller Mitarbeiter, darüber hinaus an externen Schulungen teilzunehmen, stellen wir sicher, stets auf dem jeweils aktuellen Wissensstand zu sein.

Zu guter Letzt freue ich mich, dass durch die Übernahme der Firmen Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH und Kommunale StadtErneuerung GmbH im Jahr 2018, beide mit Sitz in Freiburg und Niederlassung in Bruchsal, nicht nur unsere Kompetenz und Personalstärke sondern auch unsere räumliche Nähe zu unseren Auftraggebern deutlich verbessert werden konnte.

Die interdisziplinäre Zusammenarbeit unseres Teams in Stuttgart mit den weiterhin selbstständig agierenden Kollegen in Freiburg und Bruchsal eröffnet uns die Möglichkeit unsere Auftraggeber noch besser zu bedienen und unser Portfolio deutlich zu erweitern.

Die oben gestellte Frage, ob wir fit für die Zukunft sind, lässt sich also mit einem stolzen „JA“ beantworten. Im Sinne unserer Auftraggeber aus Bund, Land und Kommunen werden wir auch in Zukunft hart daran arbeiten, dass es so bleibt.

Inhalt

Kommune.Zukunft.Landsiedlung. Bereit für Ihr Projekt.



- 02 | Vorwort
- 04 | Themen 2019
- 05 | Vorstellung – Neu im Team
- 06 | Ein Team – Bereit für die Zukunft
- 07 | Wir die Landsiedler – Drei Projektleiter stellen sich vor
- 09 | Einweihungsfeier im neuen Standort Bruchsal
- 10 | Unternehmensgeschichte
- 11 | Wir im Internet – Die neue Homepage der Landsiedlung
- 12 | Rutesheim – Eine Erfolgsgeschichte
- 14 | Gingen an der Fils – Erfolgreiche Bürgerbeteiligung
- 16 | Kirbachtal – Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
- 17 | Wertheim – Entwicklung der Wohnbaufläche „Hofweg II“
- 18 | Affalterbach – Kommunale Bodenbevorratung
- 19 | Friedrichshafen – Grunderwerb Neubau B3

Themen 2019

Gemeinsam anpacken



**Fit für
die Aufgaben
der Zukunft**

Fachbereich Flächenmanagement Bodenbevorratung für Kommunen

Die Flächenbevorratung für Kommunen ist derzeit ein viel diskutiertes kommunales Thema. Einerseits gibt es viele Instrumente innerhalb bestehender Bauleitplanungen, die den Kommunen zahlreiche Möglichkeiten des Grunderwerbs und der Bevorratung von Flächen ermöglichen. Außerhalb bestehender Bauleitplanungen ist die Kommune beim Erwerb von Flächen mit einer Größe über 1 ha agrarstrukturellen Gründen gesetzlich beschränkt, sich bietende Möglichkeiten des Erwerbs von Vorrats- oder Tauschflächen zu nutzen. Wir beraten und unterstützen die Kommunen mit dem kommunalen Bevorratungsmodell der Landsiedlung. Unter bestimmten Voraussetzungen versetzen wir Kommunen in die Lage, sich oft kurzfristig bietende Gelegenheiten zu nutzen und Flächen für spätere Maßnahmen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zu sichern.

Fachbereich Sanierung Integrierte Gemeinde- / Stadt(teil)entwicklungskonzepte (GEK / ISEK)

Ein GEK oder ein ISEK ist unabdingbare Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln. Als Wegweiser für politische Entscheidungsträger schafft das umfassende Zukunftskonzept auch Leitplanken der kommunalen Entwicklung. Wir erarbeiten in einem individuell angepassten Prozess ein Entwicklungskonzept für Ihre Gemeinde bzw. Stadt(teile).

Wir erheben und analysieren, werten und interpretieren die Strukturen Ihrer Kommune.

Zentraler Bestandteil sind dabei auch die Ideen Ihrer Bürgerinnen und Bürger. Machen Sie Ihre Kommune fit für die Zukunft.

Fachbereich Kommunalberatung Bezahlbares Wohnen

Nicht nur in Baden-Württemberg stehen Kommunen vor der Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu generieren und steigende Mietpreise zu deckeln. Viele Bürgerinnen und Bürger, insbesondere Familien mit Kindern sind trotz guter Ausbildung und gesichertem Arbeitsplatz nicht mehr in der Lage, für sich und ihre Familie angemessenen Wohnraum zu finden und vor allem zu bezahlen. Standards im Bereich Energie und städtebaulicher Qualität drohen auf der Strecke zu bleiben zu Gunsten günstigeren Bauens. Wir beraten Kommunen, wie sie diesen Herausforderungen begegnen können. Kommunalpolitische Ansätze im Bereich der Baulanderschließung sichern die Möglichkeit der Einflussnahme durch die Durchsetzung von Sozialquoten. Oder aber eine soziale Erhaltungssatzung bewahrt die Bürger vor unbezahlbaren Mietpreissteigerungen und erhält die soziale Durchmischung von Wohngebieten und sichert zeitgemäßes Leben auch in Zukunft.

Vorstellung Neu im Team



Steffen Moninger -
neuer Projektleiter im
Fachbereich Städtebauliche
Erneuerung



Steffen Moninger

Steffen Moninger (46) wurde am Amt für Flurneuordnung, Tauberbischofsheim zum Vermessungstechniker ausgebildet und war dort auch während seines Studiums tätig. Nach Abschluss seines Studiums der Vermessung und Geoinformatik in Würzburg begann er seine berufliche Laufbahn bei der Bayerischen BBV LandSiedlung im Jahr 1998. Seine Themenschwerpunkte lagen zunächst im Bereich der Bodenordnung, erweiterten sich jedoch rasch um weitere Schwerpunkte, wie Immobilienbewertung und Vermittlung sowie Grundstücksverkehr im Allgemeinen. Neben der Tätigkeit als Sachverständiger HLBS für Immobilien und Flächenbewertung verfügt Steffen Moninger über viel Erfahrung im Bereich der Moderation von Bürgerbeteiligungen sowie in der Orts- und Regionalplanung. Er hält Gastvorträge zu Themen der Ländlichen Entwicklung an der FH Würzburg. Im Laufe der Tätigkeit sammelte er viel Erfahrung im Bereich der Erstellung von Regionalen und Kommunalen Entwicklungskonzepten.

Seit dem 01. Januar 2019 ist Steffen Moninger Teil unseres Teams. Er bearbeitet als Projektleiter Verfahren der Städtebaulichen Erneuerung, vorrangig im nord-östlichen Teil des Landes.

Dominik Vrtaric

Hallo, mein Name ist Dominik und ich bin 17 Jahre alt.



Dominik Vrtaric -
Auszubildender Kaufmann
für Büromanagement seit
September 2018

Vor Beginn meiner Ausbildung bei der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH bin ich ganz normal wie jeder andere zur Schule gegangen. Nach der Grundschule habe ich bis zur neunten Klasse eine Werkrealschule besucht, danach habe ich mich auf einer zweijährigen Berufsfachschule mit der Richtung Wirtschaft beworben, wo ich auch angenommen wurde. Dort habe ich spezifisch das Fach Wirtschaft gelehrt bekommen, und somit auch herausgefunden, in welche Richtung mein späteres Leben gehen soll. An der Schule konnte ich zahlreiche Kaufmännische Grundkenntnisse wie das 10-Fingersystem, Kalkulieren, richtig E-Mails schreiben und vieles mehr erlernen.

Den Weg zur Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH habe ich durch meine Religionslehrerin gefunden. Sie kam wie ganz gewöhnlich zu uns, um Ihren Unterricht zu machen, und hatte ein paar Zettel dabei, wo drauf stand wie und wann man sich bei der Landsiedlung bewerben kann. Natürlich war ich zu diesem Zeitpunkt wie jeder andere auch auf Ausbildungssuche und nahm mir deshalb schnell einen der Zettel.

Als ich dann meine Bewerbung abgeschickt habe und glücklicherweise auch zu zwei Vorstellungsgesprächen eingeladen wurde, wurde ich schließlich genommen, was mich bis heute noch sehr glücklich macht!

Zu meinen bisherigen Erfahrungen kann ich nur sagen, dass der Großteil meiner Erwartungen schon eingetroffen ist, und ich mich auf die drei kommenden Jahre sehr freue. Zum Unternehmen sowie den Mitarbeitern an sich, kann ich ebenso nur positives äußern, weil ich merke, wie viel Wert auf mich gelegt wird, damit ich auch eine gute und umfangreiche Ausbildung bekomme.

Ein Team Bereit für die Zukunft



„Das Mosaik der Aufgaben verlangt nach einem vielseitig ausgerichteten Expertenteam! Wir stellen Ihnen dieses passend zum Projekt zusammen.“



**Zusammen
effizient ans Ziel:**
unser Team
für die Zukunft



Eine traditionelle Kernaufgabe der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist die Städtebauliche Erneuerung. Von der Antragstellung über die umfassende Beratung und Betreuung in der Durchführungsphase bis hin zur Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme bietet die Landsiedlung ein komplettes Leistungspaket aus einer Hand an.

Ebenfalls im Leistungsspektrum der Landsiedlung ist der Bereich Städtebauliche Planung fest verankert. Die Landsiedlung bietet fachkundige Beratung für die Entwicklung und Umsetzung von kommunalen Zielen an.

Darüber hinaus ist die Landsiedlung sehr erfolgreich im Bereich der Erschließung von Wohngebieten im Innen- und Außenbereich. Die Landsiedlung bietet verschiedene Modelle, die individuell auf die Bedürfnisse der Kommunen zugeschnitten sind.

In allen Bereichen verfügt die Landsiedlung über eine jahrzehntelange Erfahrung und ist somit für die Kommunen ein kompetenter Partner.

Diese traditionellen und festverankerten Leistungen hat die Landsiedlung zum 01.01.2018 durch den Kauf der Gesellschaften Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH und Kommunale StadtErneuerung GmbH, mit Sitz in Freiburg, verstärkt.

Die Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH bietet den Kommunen Leistungen im Bereich Baulanderschließung und –management, städtebauliche Mehrfachbeauftragungen, Investorenauswahlverfahren und die grundsätzliche Beratung von EntscheidungsträgerInnen an.

Die Kommunale StadtErneuerung GmbH widmet sich der städtebaulichen Erneuerung, der Sanierung, ganzheitlichen Entwicklungskonzepten, der Fördermittelakquise und –verwaltung sowie der Bürgerbeteiligung, Moderation und Mediation.

Auch im Bereich Flächenmanagement arbeitet die Landsiedlung eng mit ihrer Tochtergesellschaft, WEBW Neue Energie GmbH, zusammen. Bei der Realisierung von Projekten im Bereich der Erneuerbaren Energien wirkt das Team der Landsiedlung z. B., bei der Prüfung von Flurstücken für die Realisierung von Photovoltaik-Anlagen mit, führt den Grunderwerb für die Realisierung von Windkraftanlagen durch oder übernimmt die Tätigkeit des Bauleiters.

Ein beispielhaftes Projekt für die enge Zusammenarbeit der beiden Gesellschaften ist das Windkraftprojekt in Donzdorf-Tegelberg, welches im Jahr 2017 realisiert wurde.

Wir – die Landsiedler. Drei Projektleiter stellen sich vor.



Michael Probst **Projektleiter – Grunderwerb und Bodenbevorratung**

Michael Probst hat nach seinem Studium der Landwirtschaft in Weihenstephan zunächst seine Kenntnisse im Projektmanagement vertieft, bevor er eine Ausbildung zum gehobenen landwirtschaftstechnischen Dienst im Regierungspräsidium Tübingen antrat.



Michael Probst
Michaela Ott



Im Jahr 2000 wechselte Herr Probst zur Landsiedlung Baden-Württemberg. Zunächst in der Abteilung Flurneuordnung und Landentwicklung tätig, ist er seit 2007 für die Sparte Flächenmanagement und seit 2017 als Senior-Projektleiter für die Abteilung Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung in ganz Baden-Württemberg aktiv.

Herr Probst ist neben der Projektleitung für große Grunderwerbsmaßnahmen wie Stuttgart 21, Neubaustrecke Wendlingen – Ulm und diversen Bundesautobahnprojekten auch Ansprechpartner für die kommunale Bodenbevorratung bei der Landsiedlung.

Michaela Ott **Projektleiterin – Grundstücksentwicklung und kommunale Dienstleistungen**

Michaela Ott begann ihre Berufslaufbahn als Gärtnerin, Fachrichtung Garten- und Landschaftsbau beim Gartenbauamt der Stadt Stuttgart. Im Anschluss studierte sie Raum- und Umweltplanung an der Universität Kaiserslautern. Im Rahmen Ihres Studiums hat sie eine Hospitation im GTZ-Projekt „urban development through local efforts“ beim Department of Housing and Urban Development / Town Controllers Office Patan / Nepal absolviert.

Michaela Ott ist seit 1994 Projektleiterin bei der Landsiedlung im Bereich Grundstücksentwicklung und kommunale Dienstleistungen und wirkt aktiv in den Aufgabenbereichen Projektentwicklung und Erschließung von Baugebieten sowie Bauleitplanung, städtebauliche Planung insbesondere im Rahmen von Förderprogrammen und Betreuung von Kommunen im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum. Ein wichtiger Arbeitsschwerpunkt liegt in der Aktivierung innerörtlicher Flächen. Frau Ott war Mitglied der Arbeitsgruppe des Modellvorhabens des Landes Baden-Württemberg „Flächenfonds für Innenentwicklung“.

Michaela Ott ist Mitglied der Architektenkammer Baden-Württemberg und eingetragen in die Stadtplanerliste. >>>



Wolfgang Mielitz



>>>

Wolfgang Mielitz **Projektleiter – Städtebauliche Erneuerung**

Wolfgang Mielitz ist seit Februar 1988 als Projektleiter im Bereich der städtebaulichen Erneuerung tätig und mit insgesamt über 100 betreuten Sanierungsmaßnahmen wohl einer der erfahrensten Projektleiter in Baden-Württemberg.

Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist die verantwortliche Planung, Durchführung und Abrechnung von Verfahren der Städtebaulichen Erneuerung, er war aber stets auch ein bevorzugter Fachmann für Spezialaufgaben aller Art.

So konnte er Anfang der 1990er Jahre durch die langjährige Mitarbeit an einem Forschungsprojekt des Bundesbauministeriums im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus mit dem Themenschwerpunkt Ältere Menschen und ihr Wohnquartier sowie als Projektleiter eines Siedlungsprojektes für Russlanddeutsche in der Region Sankt Petersburg ebenso spezielle berufliche Erfahrungen sammeln wie als Grunderwerber für die DB-Projekte Stuttgart 21 und Neu Ulm 21.

Nach dem für die Landsiedlung schmerzhaften Verlust aller Verfahren der städtebaulichen Erneuerung in Folge der konzerninternen Umgliederung dieser Sparte, durch die ehemalige Konzernmuttergesellschaft der Landsiedlung im Jahr 2006, baut er seit 2014 zusammen mit seiner engsten Mitarbeiterin Doreen Wageringel diesen ehemaligen Kernbereich der Landsiedlung wieder erfolgreich auf und beackert mit seinem kleinen, aber feinen und hoch motivierten Team bereits wieder 37 Verfahren in 32 Städten und Gemeinden.



Einweihungsfeier Neuer Standort Bruchsal



Die Landsiedlung
vor Ort

Regionalbüro
Bruchsal

Sitz Stuttgart

Regionalbüro
Freiburg

Regionalbüro
Ummendorf

Regionalbüro
Donäueschingen



v.l.n.r. Oberbürgermeisterin Petzold-Schick; Landrat Dr. Schnaudigel; Staatssekretärin Gurr-Hirsch; GF Edelmann, Kommunale StadtErneuerung; GF Kübler, Prokurist Schnabel, Prokurist Dr. Maurer, Landsiedlung

Die Aufsichtsratsvorsitzende der Landsiedlung, Frau Staatssekretärin Gurr-Hirsch MdL, eröffnete in einer kleinen Feierstunde das neue Regionalbüro der Landsiedlung.

In ihrer Rede ging sie kurz auf die historische Entwicklung ein und stellte fest, dass die Gesellschaft mit dem Büro in Bruchsal zu einer ihrer Wurzeln zurückkehre. Grußworte sprachen Herr Landrat Dr. Schnaudigel und Frau Oberbürgermeisterin Petzold-Schick.

Der Geschäftsführer der Landsiedlung, Herr Kübler, dankte insbesondere dem Landkreis dafür, dass schnell und unbürokratisch ein Raum gemietet werden konnte. Die Landsiedlung wird am neuen Standort zunächst einen Fachmann für landwirtschaftliche Flächen und für die Hofbörse einsetzen. In einer Bürogemeinschaft werden die beiden Tochterunternehmen der Landsiedlung die Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH und die Kommunale StadtErneuerung GmbH ihre Angebote für Kommunen im nordbadischen Raum erhöhen.

Unternehmensgeschichte der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH



Landgesellschaft
Baden-Württemberg mbH



Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH



**Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.**

LB BW Immobilien
Landsiedlung GmbH



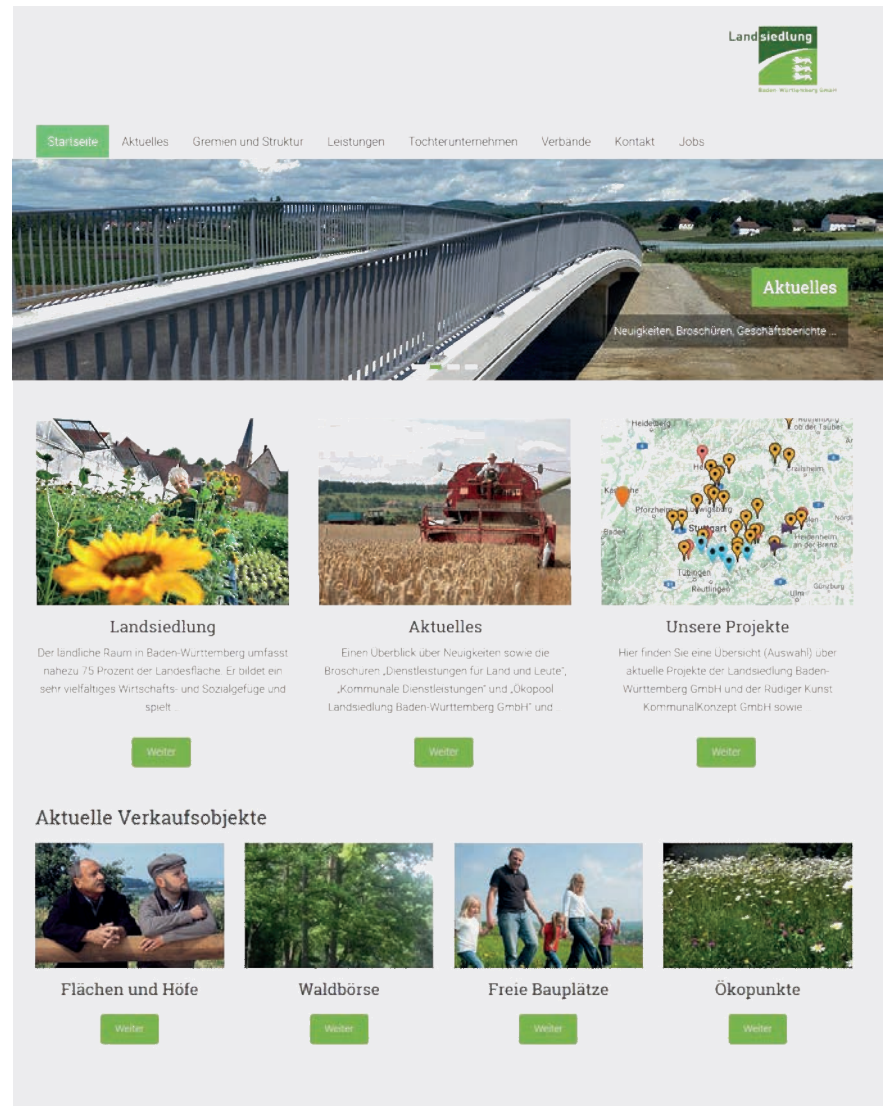
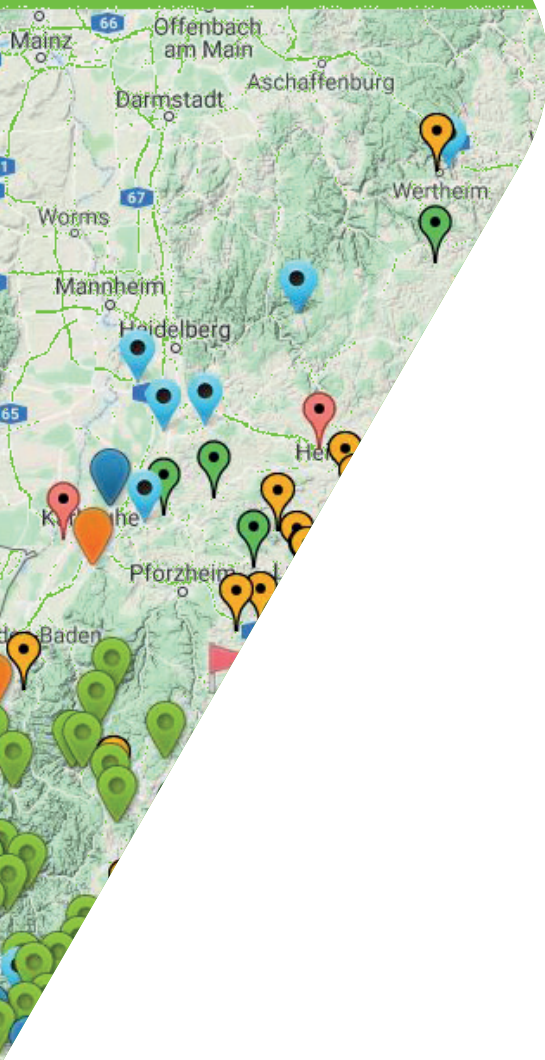
Baden-Württemberg GmbH

1919	Erlass des Reichssiedlungsgesetzes
1932	Gründung Württembergische Landsiedlung GmbH
1934	Gründung Badische Landessiedlung AöR
1946	Alliierte Vermögenskontrolle über Badische Landessiedlung AöR
1949 - 1954	Gründung der Badischen Landsiedlung GmbH , parallel zur Badischen Landes-siedlung AöR, Liquidation der Badischen Landessiedlung AöR
1971	Fusion beider Gesellschaften, Badische Landsiedlung GmbH und Württembergische Landsiedlung GmbH, zur Landgesellschaft Baden-Württemberg GmbH
1973	Erweiterung der Aufgaben Flächennutzungs- und Landschaftspläne
1975	Umbenennung in Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
1978	Erweiterungen der Aufgaben um den Bereich Grunderwerb für Infrastrukturprojekte
1980	Gründung Bodenfonds, Landwirtschaftliches Treuhandvermögen zur Förderung der Agrar- und Infrastruktur, Verwaltung durch Landsiedlung
1985	Veräußerung der Geschäftsanteile durch Land Baden-Württemberg an LEG; Be-standsgarantie für Landsiedlung gem. Ministerratsbeschluss vom 22.07.1985
1997	Privatisierung der ehemals landeseigenen LEG durch Verkauf an die L-Bank.
1999	Übertragung der LEG an die durch Fusion aus dem Marktteil der L-Bank, der Südwest LB und der Landesgirokasse entstandene Landesbank Baden-Württemberg (LBBW).
2005	Restrukturierung, Übertragung der kommunalen Dienstleistungen auf die Kommu-nalentwicklung GmbH; Verlagerung der zentralen Leistungen wie Personalwesen, Buchhaltung, Verwaltung, Einkauf, EDV auf LEG
2007	Umfirmierung LEG zur LBBW Immobilien GmbH mit Umfirmierung der Landsiedlung zur LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH
2011	Gründung der Tochtergesellschaft WEBW Windenergie Baden-Württemberg GmbH (ab 2015 WEBW Neue Energie GmbH) Ausbau der Erneuerbaren Energien und Quartiersversorgung mit Erneuerbaren Energien. Mit Gründung der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH – Ökopunktehandel und Umsetzung von Maßnahmen zur Erzeugung von Ökopunkten nach der Ökokon-toverordnung des Landes Baden-Württemberg.
2013	Rückübertragung der Gesellschaftsanteile von der LBBW Immobilien auf das Land Baden-Württemberg Umfirmierung zur Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH Erweiterung des Aufgabenspektrums der Gesellschaft im Bereich Landwirtschaft, Nut-zung und Sicherung der natürlichen Ressourcen sowie Tourismus im ländlichen Raum
2014	Wiederaufnahme der Tätigkeit als Sanierungsträger im Bereich Städtebauliche Erneuerung (Stadtsanierung) und Ausbau der Tätigkeiten im Bereich Baulander-schließung
2016	Gründung der AgriBW GmbH – Agrar-Beratungsdienstleistungen für das Land Ba-den-Württemberg
2017	Eröffnung des Regionalbüros Oberschwaben in Ummendorf bei Biberach
2018	Übernahme der Freiburger Firmen Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH sowie der Kommunalen StadtErneuerung GmbH zur Erweiterung der Kommunalen Dienstleistungen. Eröffnung des Regionalbüros Nord-Baden in Bruchsal

Wir im Internet - Die neue Homepage der Landsiedlung Baden Württemberg GmbH



Mit einem Klick zu unseren Projekten



Die Webseite der Landsiedlung Baden-Württemberg wurde 2018 komplett überarbeitet und neu aufgesetzt. Neben aktuellen Informationen erhält der Besucher einen umfassenden Überblick über die vielen verschiedenen Leistungen und die Tätigkeitsbereiche unseres Unternehmens.

www.landsiedlung.de

Rutesheim

Städtebauliche Erneuerung

Eine Erfolgsgeschichte



Der Stadt Rutesheim ist es in den vergangenen Jahrzehnten gelungen, ein attraktives, hervorragend funktionierendes Ortszentrum zu entwickeln, dessen hoher Anspruch weit über den versorgungspolitischen Aspekt hinausgeht und welches auch im Hinblick auf die städtebauliche und stadtgestalterische Qualität als beispielgebend gelten kann.



Seit dem Startschuss für die Ortskernsanierung mit Beschluss des Gemeinderates im Jahr 1980 wurden bis heute in den drei innerstädtischen Sanierungsgebieten zuwendungsfähige Kosten (netto, nach Abzug aller Einnahmen) in Höhe von ~ 11,3 Millionen € gefördert und dabei Finanzhilfen des Landes Baden-Württemberg und des Bundes in Höhe von ~ 6,8 Millionen € abgerufen.

Bis zum Beginn dieser Sanierungsbemühungen hatte die Ortsmitte von Rutesheim infolge des anhaltenden Funktionsverlustes ihre traditionelle Aufgabe als städtebaulicher Mittelpunkt und zentraler Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandort nahezu vollständig eingebüßt. Die dem Ortskern anhaftenden städtebaulichen Mängel und Strukturprobleme waren so tiefgreifend, dass nur ebenso tiefgreifende wie konzentrierte Erneuerungsstrategien in Gestalt quartiersbezogener Neuordnungsmaßnahmen zum Erfolg führen konnten.

Durch eine konsequente und generalstabsmäßige Vorbereitung und Planung – betrieben von der Stadtverwaltung, der Landsiedlung als Sanierungsträger und dem renommierten Stuttgarter Architekturbüro Zoll Architekten Stadtplaner – wurde ein kommunales Gesamtkonzept erarbeitet (und kontinuierlich fortgeschrieben) und im Laufe von nunmehr drei städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen konsequent umgesetzt.

Kennzeichnend für dieses Projekt war von Anfang an die zielgerichtete Planung und Realisierung der Sanierungsziele in klar definierten, räumlich auf Quartiersebene begrenzten Bauabschnitten unter Ausschöpfung des kompletten förderrechtlichen Instrumentariums der Stadterneuerung. Eine Vorgehensweise, die bis heute über alle lokalen Grenzen hinweg als „Rutesheimer Modell“ bezeichnet wird.

Auf diese Weise wurden im Laufe der Jahre weit über 20 Bauabschnitte „abgearbeitet“.

Begleitet wurde und wird die Stadterneuerung in Rutesheim von einer ebenso offensiven wie umfassenden Öffentlichkeitsarbeit und Informationspolitik. Mit zahlreichen Bürgerforen, Stadtspaziergängen und Infoveranstaltungen sowie mit eigens erstellten Info-Faltblättern und regelmäßigen Sonderbeilagen zum Mitteilungsblatt wurden die Bürgerinnen und Bürger fortlaufend über die Aufgaben, Ziele und Maßnahmen der Stadterneuerung informiert und zur Beteiligung und Mitgestaltung eingeladen.





Traditionen bewahren – Zukunft gestalten



>>>



Dabei konnten nicht nur Stadtquartiere und Stadträume mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, sondern auch eine Vielzahl neuer zukunftsfähiger Nutzungen geschaffen werden.

Bis heute sind in den drei städtebaulichen Erneuerungsgebieten ca. 250 Wohneinheiten sowie ca. 35 Gewerbeeinheiten und Arztpraxen entstanden.

Zahlreiche weitere Nutzungen werden noch bis zum Abschluss der derzeit im Endspurt befindlichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ entstehen – darunter 25 altengerechte und barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage.

Angesichts einer nachweislichen Einsparung von ca. 10 ha Neubauland kann man die Stadt Rutesheim wohl mit Fug und Recht als Pionier auf dem Gebiet der Innenentwicklung und Aktivierung innerörtlicher Flächenpotentiale bezeichnen.

Vorläufiger Höhepunkt der städtebaulichen Erneuerung ist sicherlich der im Rahmen des ZIP-Sonderprogramms des Bundes geförderte Neubau der Christian-Wagner-Bücherei – einer multifunktionalen Bildungs- und Begegnungsstätte für Jung und Alt mit Bücherei und Bürgersaal sowie Café und Kinderkrippe.

Dieser städtebauliche und kulturelle Mittelpunkt der Stadt hat sich in der kurzen Zeit seines Bestehens als wahrer Publikumsmagnet erwiesen und bildet in Einheit mit dem neugestalteten Marktplatz ein neues lebendiges Zentrum der jungen Stadt Rutesheim, welches sich durch ein Maximum an Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auszeichnet.

Mit diesem Gebäude, welches klar und eindrucksvoll den Schritt Rutesheims vom Dorf zur Stadt versinnbildlicht, hat sich die Stadt in diesem Jahr um den Staatspreis Baukultur des Landes Baden-Württemberg beworben.

Der Abschluss der aktuellen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ wird der vorläufige Schlusspunkt einer fast 40-jährigen Erfolgsgeschichte der Stadterneuerung in Rutesheim sein, welche die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH von Beginn an mitgestalten durfte.

Durch die zahlreichen, im Rahmen der Stadterneuerung realisierten Vorhaben konnte die Stadtmitte wieder als uneingeschränkter städtebaulicher und funktionaler Mittelpunkt etabliert werden, an dem die Menschen nicht nur wieder gerne einkaufen, sondern der auch in jeder anderen Hinsicht wieder als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens gelten kann.

Die Stadt Rutesheim wird bei diesem Projekt von der Landsiedlung als Sanierungsträger betreut.

Gingen an der Fils

Erfolgreiche Bürgerbeteiligung

»

Das Interesse der Bürger und die Akzeptanz der gefassten städtebaulichen Ziele sind eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen einer Sanierungsmaßnahme.



Im Rahmen der Erarbeitung eines „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts“ für die Gemeinde Gingen an der Fils und eines „Gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts“ im Bereich der Ortsdurchfahrt B 10 wurde die Bevölkerung frühzeitig in den Planungsprozess mit eingebunden.

Bis 2018 verlief die vielbefahrene B 10 direkt durch den Ort Gingen. Das Leben und Wohnen entlang der Ortsdurchfahrt / Hindenburgstraße war durch bis zu 30.000 Fahrzeuge täglich stark belastet. Nachdem im Frühjahr 2018 die Ortsumfahrung in Betrieb genommen wurde, ist die Verkehrsbelastung deutlich reduziert. Für Gingen besteht nun die einmalige Chance, die Hindenburgstraße wieder zum Lebensraum umzugestalten und in den historischen Ortskern zu integrieren.

Im Jahr 2017 beauftragte die Gemeinde Gingen die Landsiedlung Baden Württemberg GmbH mit der Erarbeitung eines GEKs und eines ISEKs. In Zusammenarbeit mit der Landsiedlung und dem Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation sollten die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planung eingebunden werden. Die intensive Beteiligung der Bürger erfolgte in Form von drei Terminen / „Runde Tische“ und über zwei Bürgerinformationsveranstaltungen.

Als Teilnehmer für den „Runden Tisch“ wurden 25 Bürgerinnen und Bürger aus Gingen von der Gemeindeverwaltung ausgewählt, die die Interessen von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen repräsentieren sollten, wie z.B. Gewerbe, Handwerk, Landwirtschaft, direkte Anwohner an der Hindenburgstraße, Vereine (Kultur und Sport), Jugendliche, Eltern, Senioren, Menschen mit Handicap, Orts-historischer Verein und Gemeinderat.

Die drei Termine für den Runden Tisch erfolgten in einem ca. 6-wöchigen Abstand und bei jedem Termin wurde ein bestimmtes Thema erörtert. Das Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation übernahm hierbei die Moderation des Abends und die Landsiedlung übernahm den planerischen Input.

1. Runder Tisch:

Thema war die Betrachtung der Gesamtgemeinde. Wie soll sich die Gesamtgemeinde zukünftig entwickeln.

- Wo liegen zukünftige Wohnbauplätze
- Welche Infrastruktureinrichtungen fehlen im Ort
- Thema Verkehrsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt
- Bauliche Mängel der Gebäude im Bereich der Ortsdurchfahrt
- Fehlende Querungsmöglichkeiten im Bereich der B 10, fehlende Fußwegeverbindungen





>>>

2. Runder Tisch:

Zunächst erfolgte ein Spaziergang durch die Ortsmitte. Die Teilnehmer sollten für bestimmte Aspekte sensibilisiert werden und direkt vor Ort ihre Bedenken und Verbesserungsvorschläge äußern können. Im Anschluss daran wurden die gewonnen Erkenntnisse zusammengefasst.

- Städtebauliche Zielsetzungen:
- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrt
- Hindenburgstraße soll wieder Aufenthaltsqualität erhalten und zum „Aushängeschild“ für Gingen werden
- Schaffung von Grünzäsuren und Parkmöglichkeiten
- Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- Neuordnung in bestimmten Bereichen
- Aktivierung leerstehender Gebäude
- Nachverdichtung

3. Runder Tisch:

Thema waren gestalterische Einzelmaßnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrt.

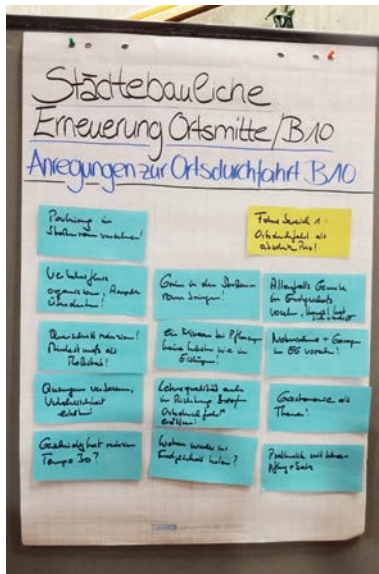
- Geschwindigkeitsreduzierung und Gestaltung der Ortseingänge
- Neue Ortsmitte im Bereich Einmündung der Bahnhofstraße
- Mehrere Gestaltungsschwerpunkte entlang der Ortsdurchfahrt jeweils im Bereich der Einmündung der Straßen aus der historischen Ortsmitte

Beim 3. Runden Tisch zeigten sich die Bürgerinnen und Bürger sehr zufrieden mit dem Ablauf der Bürgerbeteiligung und mit den gefassten Zielsetzungen für die Gemeinde Gingen.

Durch die intensive Bürgerbeteiligung konnte das Interesse der Öffentlichkeit für die zukünftige Entwicklung der Gesamtgemeinde und für die Weiterentwicklung der Ortsmitte im Bereich der Hindenburgstraße geweckt werden. Die Bürgerinnen und Bürger konnten für bestimmte Fragestellungen und städtebauliche Gegebenheiten sensibilisiert werden. Viele unterschiedliche Aspekte wurden beim Runden Tisch eingebracht und konnten in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde Gingen wird bei der Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte-B10" seit 2018 von der Landsiedlung betreut.

● ● ●



Stadt Sachsenheim – Kirbachtal Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)



Modernisierung und Um- nutzung einer historischen Fachwerkscheune



Die Stadt Sachsenheim (Landkreis Ludwigsburg) nimmt mit ihren ländlich und stark vom Weinbau geprägten Teilorten im Kirbachtal am ELR-Programm teil. Geographisch im Naturpark Stromberg gelegen, verfügen die Orte über hohe touristische Aufenthaltsqualität durch ihre Angebote an Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten, ihre Wein- und Dorffeste und ihre Angebote für Wanderer und Fahrradfahrer.

Wie die meisten ländlich geprägten Ortslagen sind auch die Orte im Kirbachtal in den vergangenen Jahren starken Veränderungen in Bezug auf die baulichen und sozialen Strukturen unterworfen. Der Wandel vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zur attraktiven Wohngemeinde ist mit einem Rückgang an landwirtschaftlichen Betrieben und mit einer Verschiebung von Wohnraum in den Außenbereich verbunden. Die Ortskerne konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten mit der Folge, dass bauliche Missstände und Strukturmängel sowohl in Form von Substanzmängeln wie auch in Form von Funktionsmängeln und Leerständen immer mehr in den Vordergrund treten.

Die Stadt Sachsenheim ist schon lange bemüht, die Ortskerne zu erneuern, zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Zwischen der Stadtverwaltung Sachsenheim und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH besteht hierbei eine langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit: die Landsiedlung hat die erforderlichen örtlichen Entwicklungskonzeptionen für die Programmaufnahme in das Förderprogramm erstellt. Fortgesetzt wird die Zusammenarbeit bei der Öffentlichkeitsarbeit, der Beratung der Antragsteller und der Beantragung der ELR-Projekte für die vier Orte des Kirbachtals.

Mit Unterstützung des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum wird sowohl die Wohnqualität, insbesondere durch Gebäudemodernisierungen, die Umwandlung vieler der ehemals landwirtschaftlichen Wohn-Wirtschaftsgebäude zu Wohngebäuden und das Gemeinschaftsleben verbessert. Aber auch die Hebung der touristischen Aufenthaltsqualität, durch die Förderung im Gaststättenbereich, die Förderung von Weinbaubetrieben im Bereich der Vermarktung und die Errichtung von Ferienwohnungen, konnte erreicht werden.

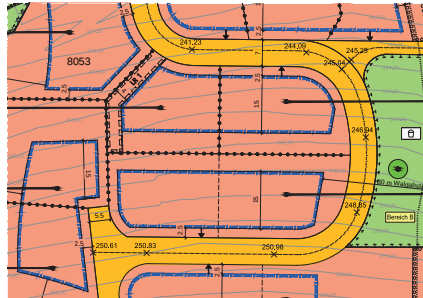
Für das Kirbachtal wurden im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum in den Jahren 2010 bis 2018 insgesamt 46 Maßnahmen mit einem Fördervolumen von gesamt 1.366.014,- € bewilligt.

In ganz Baden-Württemberg betreut die Landsiedlung 27 ländlich geprägte Orte. Im Programmjahr 2018 wurden durch Antragstellungen der Landsiedlung 40 Maßnahmen mit einer Fördersumme von 951.130,- € bewilligt.

Wertheim – Eichel/Hofgarten Entwicklung der Wohnbaufläche „Hofweg II“



Erfolgreiche Fortsetzung der Zusammenarbeit mit der Stadt Wertheim.



Im Wertheimer Stadtteil Eichel/Hofgarten wurde bereits in den Jahren 2008, 2014 und 2016 das Baugebiet Hofweg mit insgesamt 26 Bauplätzen in drei Bauabschnitten entwickelt.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt Wertheim reicht weit zurück. Ein erster städtebaulicher Vertrag zwischen Landsiedlung und der Stadt Wertheim wurde im Jahr 1999 geschlossen. Es folgten die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans, die Erschließungsplanung und deren Umsetzung sowie der Verkauf der Bauplätze an private Bauherren.

Die Stadt Wertheim hat die Nachfrage nach Bauplätzen erkannt und die Chancen für die Entwicklung ihrer Stadt genutzt. Da der Bereich Hofgarten über die Straße Eichelsteige zentrumsnah an die Kernstadt angebunden und für eine bauliche Entwicklung gut geeignet ist, wurde im Jahr 2017 umgehend mit der Planung für eine ergänzende Gebietsentwicklung begonnen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wurde im Sommer 2018 die Erschließung für das Gebiet „Hofweg II“ angegangen. Das Bebauungskonzept „Hofweg II“ rundet die bestehende Bebauung ab und stellt durch eine landschaftstypische Bepflanzung der Randzonen sowie der direkt südlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft her. In sehr schöner Aussichtslage entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit 12 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie einem öffentlichen Kinderspielfeld. Der Verkauf der Bauplätze erfolgt nach Abschluss der Erschließungsarbeiten im Frühjahr 2019.

Die Landsiedlung hat die Projektentwicklung auf eigene Kosten, eigenes Risiko, jedoch in enger, einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt Wertheim durchgeführt. Wesentliche Aufgaben, wie die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung, wurden durch die Landsiedlung erbracht. Erschließungsplanung und Bauausführung wurden an ein geeignetes Ingenieurbüro sowie ein Bauunternehmen vergeben. Die Bauherrenvertretung wurde durch die Landsiedlung erbracht.

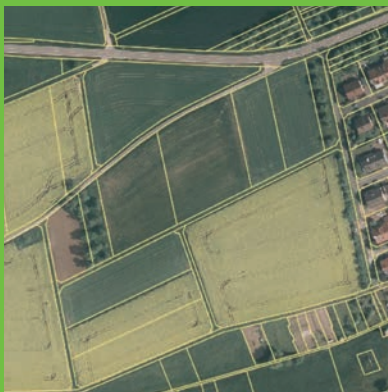
Hervorzuheben bei diesem Projekt ist die langjährige gute Zusammenarbeit mit den Ämtern der Stadt Wertheim und den Stadtwerken, dem Landratsamt des Main-Tauber Kreises sowie dem örtlichen Naturschutz.

Affalterbach

Kommunale Bodenbevorratung



Flächenentwicklung
vom Acker zum Bauplatz



Zu den Aufgaben der Landsiedlung als ein Siedlungsunternehmen gehört es auch, z.B. für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen Flächen zu beschaffen oder bereitzustellen.

Insbesondere in Räumen mit hoher innerlandwirtschaftlicher Flächennachfrage oder bei längerfristiger Bauleitplanung verbleibt der Kommune nur wenig Spielraum. Mit der Landsiedlung können Städte und Gemeinden ihre Flächensicherung schnell und bei Bedarf unter finanzieller Entlastung der kommunalen Haushalte umsetzen. Durch das frühzeitige Auftreten der Landsiedlung als Marktpartner und dem Ankauf der Grundstücke zu landwirtschaftlichen Preisen kann eine Preisdämpfung der noch zu entwickelnden Flächen sichergestellt werden.

Ein vorsorglicher Grunderwerb ohne bestehende Bauleitplanung, d.h. ohne konkrete Planungsabsichten ist jedoch gesetzlich ausgeschlossen, zumindest bei Grundstücken größer 1 ha. Die Landsiedlung gewährleistet durch vorausschauende Bodenbevorratung, dass die erforderlichen Flächen rechtzeitig und zu tragbaren Bedingungen bereitstehen und Ersatzland für die Land- und Forstwirtschaft gewährt werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen und in enger Abstimmung mit dem Bürgermeister der Gemeinde Affalterbach ist es gelungen einen kompletten aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieb inklusiv der Betriebsgebäude zu erwerben und die landwirtschaftlichen Flächen für die Planungen der Gemeinde zu sichern.

Die Landsiedlung erwarb die Fläche treuhänderisch ins Eigentum mit befristeter Weitergabeverpflichtung und dinglich gesichertem Ankaufsrecht für die Kommune, sobald und soweit dort die Ankaufsberechtigung vorliegt. Es erfolgt kein Spekulationsaufschlag, die Weitergabe erfolgt zum Ankaufspreis. Bis zur Übernahme der Flächen ins Eigentum der Kommune werden die Grundstücke von der Landsiedlung verwaltet und verpachtet. Die Einnahmen aus der Verpachtung fließen der Gemeinde zu.

Unter Berücksichtigung des Gesetzes über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Baden-Württemberg (ASVG) kann die Gemeinde erst Eigentümer der Grundstücke werden, wenn Sie nachweist, dass eine rechtsverbindliche Bauleitplanung für die Fläche vorliegt oder der Nachweis gebracht werden kann, dass die Veräußerung der Grundstücke genehmigungsfrei ist (z.B. Einbringung in eine Unternehmensflurbereinigung zur Senkung des zu erwartenden Landabzugs) oder aus anderen Gründen eine Pflicht zur Genehmigung der Veräußerung der Grundstücke besteht.

Sofern diese Voraussetzungen bis zum Ablauf des Bodenbevorratungsvertrages von der Kommune nicht geschaffen werden können, kann die Landsiedlung die Grundstücke in den Bodenfonds des Landes Baden-Württemberg überführen und damit für agrarstrukturelle Maßnahmen vorhalten.

Die Landsiedlung erhält für Ihre Tätigkeit als Treuhänderin eine marktkonforme Vergütung.

Immenstaad – Friedrichshafen/ Waggershausen Grunderwerb Neubau B31



Die B 31 zählt zu den am stärksten befahrenen Bundesstraßen im Regierungsbezirk Tübingen.

Um den bodenseenahen Raum zu entlasten wurde seit den 1960er Jahren eine geeignete Lösung gesucht. Im Jahre 1982 erfolgte die Linienbestimmung und 2015 wurde die DEGES mit der weiteren Planung und dem Bau des Abschnittes zwischen Immenstaad und Friedrichshafen/Waggershausen beauftragt. (1)



Brückenbauwerk B31



Die DEGES koordiniert als Projektmanagementgesellschaft in der Funktion des Bauherrn im Auftrag der öffentlichen Hand Infrastrukturprojekte. Sie schreibt alle Planungsleistungen und Bauaufträge abschnittsweise öffentlich aus und vergibt sie im Anschluss. (1)

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH wurde 2015 mit dem Grunderwerb für die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erworbenen Flächen beauftragt.

In den vorangegangenen Jahren war der Grunderwerb von der Stadt Friedrichshafen getätigt worden.



Der Trassenverlauf der B31 sieht unter anderem die Durchquerung einiger Obstanbauplantagen vor. Dies hat zur Folge, dass umfangreiche Abstimmungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erforderlich wurden, welche sich für die Begutachtung dieser Flächen verantwortlich zeigte. In Zusammenarbeit zwischen DEGES, Landsiedlung und BImA wurden so die Entschädigungsbeträge ermittelt.

In teils schwierigen Grunderwerbsverhandlungen wurden durch die Landsiedlung alle erforderlichen Vereinbarungen rechtzeitig eingeholt, so dass termingerecht mit dem Bau begonnen werden konnte.

Da bei einigen Flächen aus historischen Gründen noch umfangreiche Lastenfreistellungen erforderlich werden, wird sich der Abschluss sämtlicher Grunderwerbsaktivitäten der Landsiedlung voraussichtlich bis in das Jahr 2019 erstrecken.

Daten und Fakten (1)

Bauherr:	Bundesrepublik Deutschland
Gesamtlänge der Baumaßnahme:	ca. 7.120 m
Gesamtkosten:	ca. 157,4 Mio. € (Stand April 2016)
Querschnitt:	vierspurig (SQ 24; Tunnel: RQ 31t)
Verkehrsbelastung:	27.000 Kfz/24 h
Bauwerke u.a.:	13 Brücken, davon eine Grünbrücke L = 50 m, 1 Grundwasserwanne L = 97,30 m, 1 Tunnel offene Bauweise L = 700 m,

1) Quelle: Infobroschüre DEGES zur Baumaßnahme



Ihre Ansprechpartner sind:



Markus Schnabel

Prokurist – Leiter des Geschäftsbereichs
Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung
Telefon: 0711 6677-3324



Michael Probst

Seniorprojektleiter, Grunderwerb und kommunale
Flächenbevorratung
Telefon: 0711 6677-3218



Michael Ott

Projektleiterin, Grundstücksentwicklung
und kommunale Dienstleitungen
Telefon: 0711 6677-3209



Wolfgang Mielitz

Seniorprojektleiter, Sanierung
Telefon: 0711 6677-3264

Impressum:

**Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH**

Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
Telefon 07 11/6677-0
Fax 07 11/6677-3195
www.landsiedlung.de

Redaktion & Gestaltung:

Geschäftsbereich
Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung