

Kommune.Zukunft.Landsiedlung.
Bereit für Ihr Projekt.

Depesche 2022

90

Jahre

1932 – 2022

Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH



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

Inhalt

Kommune.Zukunft.Landsiedlung. Bereit für Ihr Projekt.

- 03 | Vorwort
- 05 | Themen 2022
- 06 | Die Fachbereiche und Tochtergesellschaften
- 07 | Vorstellung – Veränderungen im Team
- 08 | Die Städtebauförderung in Baden-Württemberg – Auch für die Landsiedlung eine Erfolgsgeschichte
- 17 | Wohngebiete der Nachkriegszeit an der Schwelle zur baulichen und demografischen Überalterung
- 19 | Grundstücksfonds BW – Bezahlbarer Wohnraum im Alb-Donau-Kreis
- 21 | Kompetenzzentrum Wohnen BW – Wiedervermietungsprämie
- 23 | Gemeinde Ostrach – Kommunale Bodenbevorratung
- 25 | Entwicklung Nachhaltiger Technologiepark ASPEN Schwäbisch Gmünd – Grunderwerb für den Nachhaltigen Technologiepark ASPEN in Bargau
- 27 | Freudental – vorhabenbezogener Bebauungsplan – Qualitätvolle Nachverdichtung von Wohnbauflächen durch einen Investor
- 29 | Neuordnung – Im Süden der Gemeinde Freudental, Landkreis Ludwigsburg
- 31 | Freiflächen-PV und Landwirtschaft müssen sich nicht ausschließen! – Wir klären das für Sie.
- 33 | Ein Team – Bereit für die Zukunft – Ihre Ansprechpartner

Vorwort

90 Jahre stetiger Wandel im Dienst unserer Kunden



Bereits zum zweiten Mal blicken wir zurück auf ein Jahr, beeinflusst durch eine hartnäckige Pandemie mit all ihren Begleiterscheinungen. Bereits zum zweiten Mal sagen wir, es sei außergewöhnlich gewesen.

Hoffen wir sehr, dass das Außergewöhnliche nicht zur Gewohnheit wird!

Für die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH war das Jahr 2021 – trotz der Pandemie – wieder sehr erfolgreich und gleichzeitig äußerst ereignisreich. Technisch auf dem neuesten Stand, sind wir in der Lage, komplett ortsunabhängig zu arbeiten. Entsprechende Arbeits-Modelle wurden vereinbart und ermöglichen uns, kurzfristig auf jede Herausforderung, so auch auf Corona zu reagieren.

Mit den positiven Veränderungen in Richtung Klimaschutz und nachhaltigem Umgang mit der Fläche, erweitert sich das Dienstleistungsangebot der Landsiedlung ständig. Durch die Nutzung unserer vielseitigen Kompetenzen in den Bereichen Ortsentwicklung, Flächenmanagement, Landwirtschaft, Ökologischer Ausgleich und Erneuerbare Energien, die alle unter dem Dach der Landsiedlung vereint sind, konnten interessante, neue Leistungspakete zum Nutzen unserer Kunden – den Kommunen des Landes – geschnürt und bereits umgesetzt werden.

Insbesondere im Spannungsfeld zwischen dem Ausbau der Erneuerbaren Energien und dem damit verbundenen Flächenverbrauch, mit dem vor allem Gemeinden im nicht urbanen Bereich konfrontiert werden, bietet sich die Landsiedlung als Problemlöser mit deutlichen Alleinstellungsmerkmalen an. Speziell in der Vorbereitungs- und Planungsphase erhalten die Kommunen hilfreiche und wertvolle Unterstützung.

In der Abteilung Kommunalfonds-Wohnraumoffensive BW herrscht inzwischen Hochbetrieb. In den Grundstücksfonds konnten erste Grundstücke zur weiteren Entwicklung erworben werden. Mehrere größere Projekte stehen im laufenden, noch jungen Jahr an. Rund ein Drittel der bereitstehenden Landesmittel ist bereits verplant. Das Kompetenzzentrum Wohnen BW erfreut sich ebenso großer Nachfrage. Die Beratungsleistungen aus dem zur Verfügung stehenden Beraterpool werden rege abgerufen. Kein Wunder bei einer 80-prozentigen Förderung! Das kleine, aber feine Prämienprogramm zur Aktivierung von Leerständen wurde so häufig in Anspruch genommen, dass es von der Landesregierung für 2022 verlängert und ergänzt wurde. Weitere Prämienprogramme werden folgen.

Unser Baugebiet in Freudental steht kurz vor dem Abschluss. In vorbildlicher Weise wurde hier eine Nahversorgung, Geschosswohnungsbau mit bezahlbaren Wohnungen und eine verdichtete Bauweise mit Reihenhäusern in Verbindung mit klassischen



Markus Schnabel
Geschäftsführer



90 Jahre Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

1932 – 2022

>>>

Einfamilienhaus-Bauplätzen realisiert. Eine Nahwärme-Versorgung komplettiert das Angebot. Die Landsiedlung konnte zusammen mit der Gemeinde im Rahmen einer Konzeptvergabe eindrucksvoll demonstrieren, wie zeitgemäße Baulandentwicklung funktioniert.

Das kommunale Bodenbevorratungsmodell der Landsiedlung, welches sich großer Nachfrage erfreut, wird in dieser Depesche anhand eines Beispiels in der Gemeinde Ostrach beschrieben. Diesen Bericht sollten Sie unbedingt lesen.

Anhand eines beispielgebenden Projektes in der Gemeinde Affalterbach beschreiben wir in dieser Depesche außerdem eindrucksvoll unser Sanierungsverfahren eines Siedlungsgebietes aus der Nachkriegszeit, welches bundesweit Beachtung findet.

Zu guter Letzt feiern wir in diesem Jahr unser 90-jähriges Bestehen. Pandemiebedingt fallen „Freudentänze“ leider aus. Jedoch kann uns auch Corona den Stolz auf 90 Jahre erfolgreiches Wirken „für Land und Leute“ in Baden-Württemberg nicht nehmen.

Sollten wir mit dieser Depesche Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie bitte nicht uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Markus Schnabel
Geschäftsführer

Themen 2022

Gemeinsam anpacken



Fit für
die Aufgaben
der Zukunft



Wohngebiete der Nachkriegszeit an der
Schwelle zur baulichen und demografi-
schen Überalterung *Seite 18*



Kompetenzzentrum Wohnen BW
Wiedervermietungsprämie
Seite 22



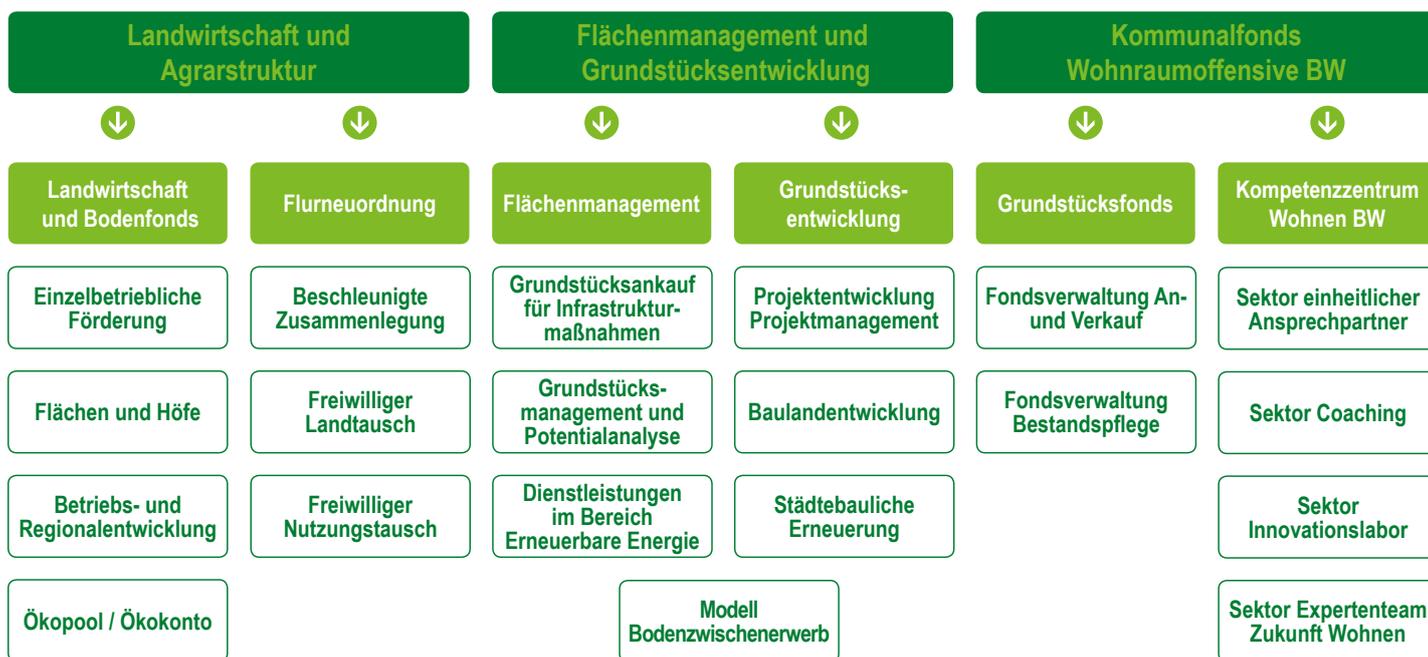
Freiflächen-PV und Landwirtschaft
müssen sich nicht ausschließen!
Wir klären das für Sie. *Seite 32*



Die Fachbereiche und Tochtergesellschaften der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH.



Die Fachbereiche



Die Tochtergesellschaften



Vorstellung – Veränderung im Team



Im Februar 2022 wurde Herrn Michael Probst Prokura erteilt.

Herr Probst wurde im Januar 2000 als Projektleiter für den Bereich Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren und Agrarstrukturgutachten bei der Landsiedlung eingestellt.

2009 wechselte er in die Abteilung Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung. Im Bereich Grunderwerb für Infrastrukturmaßnahmen betreute er diverse Projekte unterschiedlicher Größe, wie zum Beispiel S21 mit ICE-Neubaustrecke Wendlingen-Ulm.

Seit Januar 2016 war Herr Probst als Seniorprojektleiter beschäftigt und trug im Bereich Grunderwerb die Projektverantwortung für alle laufenden Projekte. Parallel hierzu hat sich Herr Probst in die Themen Baulanderschließung eingearbeitet, wobei ihm seine langjährige Erfahrung im Bereich Flächenmanagement zugutekam. Seit Januar 2021 trägt Herr Probst als Abteilungsleiter die Verantwortung für die Abteilung Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung.



Frau Gitti Nurin ist seit Juni 2012 im Team der Landsiedlung.

Bis 2020 war sie als Assistentin des Abteilungsleiters und Sachbearbeiterin in der Abteilung Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung sehr erfolgreich tätig.

Seit 2019 war Frau Nurin in die Konzeption der neu geschaffenen Abteilung Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW eingebunden und als Projektleiterin die verantwortliche Ansprechpartnerin für den kommunalen Grundstücksfonds.

Nach dem Wechsel von Herrn Schnabel aus der Funktion des Abteilungsleiters in die Funktion des Geschäftsführers der Landsiedlung übernimmt sie ab dem Jahr 2022 zunächst die kommissarische Leitung für die Abteilung Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW.



Wolfgang Mielitz
Seniorprojektleiter –
Kommunale
Dienstleistungen



Die Städtebauförderung in Baden-Württemberg – Auch für die Landsiedlung eine Erfolgsgeschichte

Die städtebauliche Erneuerung leistet einen bedeutenden Beitrag zur zukunftsgerechten Entwicklung von Städten und Gemeinden und hat sich in Baden-Württemberg in den vergangenen fünf Jahrzehnten zu einem wahren Erfolgsmodell entwickelt. Rund 8,4 Milliarden Euro an Bundes- und Landesfinanzhilfen wurden hier seit Beginn der Städtebauförderung den Kommunen zur Verfügung gestellt und nahezu 900 baden-württembergische Städte und Gemeinden mit 3350 Sanierungs- und Entwicklungsgebieten haben seither diese hervorragende Möglichkeit bei der Bewältigung der ständig neuen strukturellen und funktionalen Herausforderungen genutzt.

Die Städtebauförderung ist das zentrale Programm für die Kommunen Baden-Württembergs, welches sie zielgerichtet und äußerst wirkungsvoll bei ihren Anstrengungen zur Sicherung der Lebens- und Wohnqualität in Quartieren mit städtebaulichen Missständen unterstützt.

Für die Landsiedlung wurde die städtebauliche Erneuerung nicht nur sehr schnell ein Kernbereich ihrer unternehmerischen Tätigkeit – sie hat als einer der Marktführer in diesem Bereich auch die Entwicklung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen und der Förderpraxis in Baden-Württemberg durch ihre schnell wachsende Erfahrung und Kompetenz maßgeblich beeinflusst und mitgeprägt. Vor allem aber hat sie als „Sanierungsberater der ersten Stunde“ zahlreiche Städte und Gemeinden zum Teil über mehrere Jahrzehnte bei ihren Erneuerungsbemühungen begleitet und dabei vielerorts ganz entscheidend zu einer nachhaltigen positiven Entwicklung beigetragen.

Die Landsiedlung hat im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung zweifellos Spuren hinterlassen, die im Folgenden anhand von vier über vier Jahrzehnte reichenden Beispielen aufgezeigt werden sollen.



Nicht nur wie hier in der Höllgasse präsentiert sich Schorndorf als Fachwerk- und Einkaufsstadt mit besonderem Ambiente



Schorndorf – Lebendiges Stadtdenkmal und mustergültiges Beispiel für „Erhaltende Erneuerung“

Mit einer Vielzahl städtebaulich und kulturhistorisch bedeutsamer Gebäude und zahlreichen eindrucksvollen und geschichtsträchtigen Fachwerkbauten ist Schorndorf wohl eine der schönsten Mittelstädte in Baden-Württemberg und ein überaus beliebtes Ziel im Verlauf der Deutschen Fachwerkstraße.

Nicht nur die bauliche Struktur, auch die Funktion des historischen Stadtkernes mit seinem mittelalterlichen Marktplatz als Zentrum hat sich bis heute erhalten. Hier konzentrieren sich nach wie vor die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen – und hier befindet sich auch bis heute in kaum abgeschwächtem Maße der Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens in Schorndorf.

Die städtebauliche Erneuerung hat hierzu im Laufe der vergangenen Jahrzehnte einen maßgeblichen Beitrag geleistet. Die Stadt Schorndorf hat im Rahmen der Stadterneuerung eine ganze Reihe nachhaltiger und zukunftsfähiger Entwicklungen eingeleitet und zahlreiche wirkungsvolle und richtungsweisende Projekte in die Tat umgesetzt.

Eine Betrachtung über 40-jährigen Sanierungspraxis der Stadt Schorndorf zeigt, dass die städtebauliche Erneuerung dabei als integrales Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung betrachtet und als flächendeckende und prozesshafte Daueraufgabe verstanden wird.

Vor diesem konzeptionellen und strategischen Ansatz hat die Stadt seit Beginn ihrer Stadterneuerungsbemühungen im Bereich der Innenstadt mittlerweile fünf Sanierungsverfahren mit spezifischen Sanierungszielen und Förderschwerpunkten in Angriff genommen – mit dem Ziel, unter Bewahrung der altstadtverträglichen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit einerseits und der kulturhistorisch und städtebaulich äußerst wertvollen Stadtstruktur andererseits die





Bild rechts:
Prächtige Fachwerkkulisse am
Oberen Marktplatz

Bild unten:
Römmergasse 14 – eines der unzähligen
Beispiele für mustergültige und nachhal-
tige Gebäudeerneuerung und für den
würdigen Umgang mit historischer
Bausubstanz

>>>

Innenstadt von Schorndorf als Zentrum und Kristallisationspunkt für die Schorndorfer Bevölkerung zu erhalten und zu entwickeln.

Im Rahmen dieser stetigen und umfangreichen Bemühungen ist nicht nur eine äußerst ansehnliche bauliche Hülle, sondern auch ein sehr vitales kleinteiliges Stadtzentrum mit einem anspruchsvollen Geschäftsbesatz und vielfältigen Kultur- und Freizeiteinrichtungen geschaffen worden, zu dem das sogenannte „Arnold-Areal“ als zentrumsnahes, attraktives Einkaufs- und Dienstleistungszentrum einen wirkungsvollen Gegenpol bildet.

Die Innenstadt von Schorndorf profiliert sich heute in weiten Teilen als Fachwerk- und Einkaufsstadt mit Ambiente, einem breitgefächerten Dienstleistungsangebot und zahlreichen kulturellen und festlichen „Events“.

Zu einer wahren Erfolgsgeschichte entwickelte sich die Modernisierung im Bestand. Seit Beginn der Stadterneuerung in Schorndorf im Jahre 1981 bis heute wurde eine Vielzahl von umfassenden und stadtgestalterisch vorbildlich ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, welche die Sanierung in Schorndorf zu einem Vorzeigebispiel für behutsame Stadterneuerung machen.





Nicht nur zu Markt- und Messetagen ein Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens: ...



Rutesheim – Vom dörflichen „Flecken“ zur Stadt

Der Stadt Rutesheim ist es in den vergangenen vier Jahrzehnten mit großem Engagement und mit Hilfe der Städtebauförderung gelungen, quasi aus dem Nichts ein attraktives, hervorragend funktionierendes Stadtzentrum 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.

Rutesheim ist zweifelsohne eine der erfahrensten und auch eine der tatkräftigsten und erfolgreichsten Kommunen Baden-Württembergs im Bereich der städtebaulichen Erneuerung.

Seit dem Startschuss für die Ortskernsanierung mit Beschluss des Gemeinderates im Jahr 1980 zur Erarbeitung eines städtebaulichen Grundlagenplanes ist die Sanierung und Neugestaltung der Stadtmitte erklärtermaßen bis heute die bedeutsamste kommunale Aufgabe.

... der neue Marktplatz von Rutesheim – ein attraktiver Stadtraum mit viel Flair und einem Maximum an Aufenthalts- und Gestaltungsqualität



©Simon Sommer Fotografie





Die Christian-Wagner-Bücherei präsentiert sich als sorgfältig und konsequent gestalteter Baukörper, der eine zeitlose Würde und Ästhetik vermittelt und deutlicher und eindrucksvoller als anderen Projekte den Schritt in Rutesheim vom Dorf zur Stadt versinnbildlicht.

Blick von der attraktiven, städtebaulich eigenwilligen Bushaltestelle über den neuen Rathausplatz auf die Seniorenwohnanlage Schillerstraße



©Simon Sommer Fotografie



Kennzeichnend für die Stadterneuerung in Rutesheim war von Anfang an die zielgerichtete Planung und Realisierung der Sanierungsziele in klar definierten, räumlich auf Quartiersebene begrenzten Bauabschnitten unter Ausschöpfung des kompletten sanierungsrechtlichen Instrumentariums der Stadterneuerung – eine Vorgehensweise, die aufgrund ihrer Effizienz und ihres Erfolges bis heute beibehalten und im Laufe der Jahre zum „Markenzeichen“ für die städtebauliche Erneuerung in Rutesheim wurde („Rutesheimer Modell“). Auf diese Weise wurden im Laufe der Jahre weit über 20 Bauabschnitte „abgearbeitet“ und nicht nur Stadtquartiere und Stadträume mit hoher städtebaulicher Qualität geschaffen, sondern auch zahlreiche neue und zukunftsfähige Nutzungen.

Bis heute sind in den drei innerstädtischen Erneuerungsgebieten rund 40 Gewerbeeinheiten und Arztpraxen sowie über 300 neue Wohnungen entstanden, mit denen die Stadt die Einwohnerzahl in der Stadtmitte um über 50% erhöhen konnte!

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

In der Summe über alle Sanierungsgebiete hinwegbetrachtet, kann man der Stadt Rutesheim wohl bedenkenlos eine so gut wie 100 %ige Zielerreichungsquote bescheinigen.

In jeder Hinsicht – sei es auf dem Gebiet der Innenentwicklung und der Aktivierung von innerörtlichen Flächenpotentialen, sei es bei der Öffentlichkeitsarbeit und Informationspolitik oder sei es im Hinblick auf die Realisierung einer größtmöglichen städtebaulichen und architektonischen Qualität - hat sich die Stadt nicht zuletzt dank der engagierten und fachkundigen Begleitung und Beratung durch die Landsiedlung als Vorreiterin und Musterschülerin erwiesen.

Im Jahr 2008 wurde Rutesheim für diese überzeugenden Erfolge mit der Stadterhebung belohnt.



Bild oben und Seite 15 oben rechts:
Impressionen von der neu gestalteten
König-Wilhelm-Straße

Bild Seite 15 oben links:
Das Ärztehaus ist dank seiner
klaren Architektursprache eine
absolute Bereicherung für
das neue Ortszentrum und
erfreut sich seit seiner
Inbetriebnahme im Jahr
2017 eines großen
Zuspruches



Ilsfeld – Der Senkrechtstarter in der Region Heilbronn-Franken

Auch die Gemeinde Ilsfeld hat in den vergangenen 12 Jahren im Sanierungsgebiet „König-Wilhelm-Straße“ in der Tat Bahnbrechendes geleistet.

Zwei tragende Säulen prägen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „König-Wilhelm-Straße“ in Ilsfeld.

Rückgrat und Lebensader der Ortskernsanierung ist unbestritten der Rückbau und die Neugestaltung der namensgebenden König-Wilhelm-Straße sowie der angrenzenden Mauer- und Treppenanlagen nach den Planungen des renommierten Stuttgarter Büros Architekten Stadtplaner Zoll.

Mit dieser herausragenden Einzelmaßnahme konnte eine deutliche Verkehrsberuhigung und somit eine maßgebliche Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität erreicht und die grundlegende Voraussetzung für die weitere Entwicklung der Ortsmitte von Ilsfeld geschaffen werden. Diese Neugestaltungs- und Erschließungsmaßnahme ist trotz – oder eben gerade wegen – der schwierigen Rahmenbedingungen in der Tat ein herausragendes Beispiel für eine umfassende, „dreidimensionale“ und mustergültig umgesetzte Gestaltungskonzeption für den öffentlichen Raum, die das Gesicht Ilsfelds nachhaltig zum positiven hin verändert hat.

Die zweite Säule ist die Entwicklung eines kompletten neuen Stadtquartiers am westlichen Eingang zur Ortsmitte, für welche die Gemeinde in Gestalt des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs „Ortseingang West“ bereits frühzeitig eine qualifizierte und städtebaulich anspruchsvolle Planungsgrundlage geschaffen und in der Folge ein ganzes Bündel bedeutender Einzelmaßnahmen realisiert hat.

Mit dem Neubau eines Ärztehauses mit Sparkassenfiliale, Apotheke und drei Büroeinheiten hat die Gemeinde Ilsfeld nicht nur ein qualitativvolles städtebauliches Ausrufezeichen gesetzt, sondern selbst einen infrastrukturell bedeutsamen Beitrag zur Stärkung ihrer Ortsmitte, zur Stabilisierung der Grundversorgung und zur Profilierung der kommunalen Identität geleistet.





Bild links und Mitte:
Die rundum gelungene Wiederbelebung der Alten Kelter ist ein Meilenstein in der Ortsentwicklung Ilsfelds und ein glanzvoller Höhepunkt in der städtebaulichen Erneuerung

Bild rechts:
Der neu gestaltete Kelterplatz mit dem Neubau der Firma ReWied

>>>

Ein weiterer wichtiger Baustein für die konsequente Erfüllung der Zielsetzung, Frequenzbringer zu bündeln und die damit verbundenen Synergien zu nutzen, war die Ansiedlung des Bürgerbüros auf dem Baufeld gegenüber.

Auf dem dritten Baufeld entstand in der Alten Kelter eine Markthalle, die als Kernstück des Gesamtprojekts „Ortseingang West“ nach Überzeugung aller Beteiligten hinsichtlich Angebot, Konzeption und Ausführung neue Maßstäbe setzt und bereits in der kurzen Zeit seit ihrer Einweihung im Mai des vergangenen Jahres weit über die Grenzen Ilsfelds hinaus Beachtung und Zuspruch erfährt. Die über acht Jahre gereifte Idee, ein ortsgeschichtlich und städtebaulich herausragendes Gebäude als Markthalle einer neuen zukunftsfähigen Bestimmung zuzuführen und beim Angebot konsequent auf Qualität und Lokalität zu setzen, ist offenkundig zu 100 % aufgegangen.

Das abschließende Puzzle teil war die Neuordnung und Neubebauung des Baufeldes gegenüber, wo die Firma ReWied als Pendant zur Markthalle ein Wohn- und Geschäftshaus errichtete, in dem auch die Bücherei der Gemeinde Ilsfeld auf einer Fläche von rund 400 m² endlich qualitativ und quantitativ angemessene Räumlichkeiten erhalten hat.

Den Schlusspunkt unter das Leuchtturmprojekt „Ortseingang West“ hat die Gemeinde Ilsfeld Ende vergangenen Jahres mit der Fertigstellung des neuen „Kelterplatzes“ im Einmündungsbereich der Krumpfen Straße in die König-Wilhelm-Straße gesetzt, der ein würdiges Pendant zu der qualitativ vollen Bebauung bildet und diese zu einem überaus attraktiven Stadtraum verbindet.

Zentralisierung, Kaufkraftbindung und ein Konzept der kurzen Wege sind die Grundprinzipien für die Entwicklung und Neustrukturierung des für die Zukunft Ilsfelds so wichtigen Bereichs „Ortseingang West“.

Die Gemeinde hat all diese Ziele hervorragend umgesetzt und so schließlich ein attraktives Teilzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.



Visualisierung „Neue Ortsmitte“
(WerkGemeinschaft Guttenberger)



Abstatt – Musterbeispiel für eine soziale Ortskernentwicklung mit Bürgernähe

Auch die Gemeinde Abstatt hat bereits zu Beginn ihrer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Auensteiner Straße/ Rathausstraße“ mit einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb eine qualifizierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die zielgerichtete und nachhaltige Entwicklung ihrer Ortsmitte geschaffen. Schwerpunkt der Entwicklungsbemühungen war dabei von Anfang an das Quartier um den ehemaligen Schlecker-Markt im Gebäude Rathausstraße 20+22 mit dem ausdrücklichen Ziel, dort wieder eine Einzelhandelseinrichtung zu etablieren.

Wie vielerorts war auch hier der einzige Nahversorger für Lebensmittel aus der Ortsmitte auf die grüne Wiese abgewandert und so nicht mehr fußläufig für die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortskerns erreichbar.

Mit dem Projekt Neue Ortsmitte hat die Gemeinde Abstatt das ambitionierte Ziel, eine lebendige Ortsmitte zu schaffen, die Einwohnern wie Besuchern neben den Dingen des täglichen Bedarfs eine hohe Aufenthaltsqualität bietet, mit Elan und voller Überzeugung aufgegriffen.

Gemeinsam mit dem Investor, der HP Wohnresidenz, den Architekten der WerkGemeinschaft Guttenberger, der Landsiedlung Baden-Württemberg als Sanierungsberater, dem CAP-Markt-Betreiber (gdw süd - Genossenschaft der Werkstätten für behinderte Menschen Süd eG) und dem Gemeinderat hat die Gemeinde es geschafft, dieses große Projekt auf den Weg zu bringen, das Abstatt für die Zukunft aufs Positivste prägen und die Ortsmitte wieder als uneingeschränkten städtebaulichen und funktionalen Mittelpunkt etablieren wird.





Richtfest – Umtrunk in den künftigen Verkaufsräumen des CAP-Marktes

>>>

Abstatt hat als ursprüngliches Straßendorf keine echte Mitte.

Mit diesem Leuchtturmprojekt entsteht ein maßstäbliches, architektonisch überzeugend gestaltetes neues Quartier mit drei um einen grünen, attraktiven Gartenhof angeordnete Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Zwei dieser Häuser werden mit zeitgemäßen und barrierefreien Seniorenwohnungen und ein Haus mit familiengerechten Wohnungen konzipiert.

Mit dem Lebensmittelmarkt, der sich der Inklusion verschrieben hat und mit seinem Geschäftsprofil zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts beitragen wird, einer Metzgereifiliale, einer Postpoint-Filiale mit Schreibwarenladen und dem modernisierten und mit einem neuen Aufzug ausgestatteten Ärztehaus als Teil des Gesamtkonzepts entsteht eine hohe Nutzungsvielfalt, durch die Leben in die öffentlichen Straßen und Freiräume – wie den Place de Léhon als neuen Marktplatz – einkehren wird. Damit wird dieses richtungsweisende Vorhaben sowohl zur Etablierung einer lebendigen Ortsmitte als auch zur Gewährleistung einer nachhaltigen innerörtlichen Versorgung beitragen.

Besonders bemerkenswert ist dabei, dass dies bewerkstelligt wird, ohne dabei die bauliche, historisch gewachsene Ortsstruktur vollständig aufzugeben und sämtliche städtebauliche Prinzipien über Bord zu werfen.

Selten stand eine Gemeinde einschließlich der Projektbeteiligten und der beauftragten Architekten so geschlossen, so engagiert und mit so viel Herzblut hinter in einem Projekt dieser Tragweite – und selten wurde ein solches Projekt von den Bürgerinnen und Bürgern so erwartungsvoll und schließlich so uneingeschränkt positiv und begeistert aufgenommen, wie es bei der Vorstellung des „Jahrhundertprojektes für Abstatt“ anlässlich des Tages der Städtebauförderung 2019 der Fall war.

Bleibt zu hoffen, dass auch andere Kommunen diesem zukunftsweisenden Projekt nacheifern und dazu beitragen, dass ihre Ortsmitten wieder das pulsierende Herz des Gemeinwesens werden.

Wolfgang Mielitz



Rudolf Kunstmann
Projektleiter –
Kommunale Dienstleistungen



Wohngebiete der Nachkriegszeit an der Schwelle zur baulichen und demografischen Überalterung



Neben den klassischen Sanierungsgebieten in den alten Ortslagen rückt zunehmend ein weiterer Siedlungs- und Quartierstypus in den Vordergrund, für dessen Problemlage das besondere Städtebaurecht und die Sanierungsförderung ein wirksames und zielgenaues Instrumentarium bieten. Es sind dies die Wohngebiete der Nachkriegszeit an der Schwelle zur baulichen und demografischen Überalterung.

Die Wohngebiete der Nachkriegszeit in kleineren bis mittleren Kommunen sind in der Regel gekennzeichnet durch einen hohen Eigennutzeranteil, wobei bisherige Erfahrungen gezeigt haben, dass der Generationenwechsel in der Mehrzahl der Fälle noch nicht vollzogen ist – die Bewohner somit in aller Regel mit ihren Gebäuden gealtert sind und dementsprechend eine deutliche Überalterung der Eigentümerschaft zu verzeichnen ist.

Während den Alteigentümern ihr Haus im Laufe der Familienschrumpfungsphase „über den Kopf gewachsen“ ist, trifft angesichts völlig veränderter Wohnansprüche und Wohnkonzepte für die in aller Regel jüngeren Rechtsnachfolger meist das Gegenteil zu. In diesen Quartieren bahnt sich somit in den nächsten Jahren unweigerlich ein Generationenwechsel an, den es unter verschiedenen Gesichtspunkten zielgerichtet zu steuern gilt.

Die Landsiedlung hat diese sich abzeichnenden baulichen, strukturellen und funktionalen Defizite frühzeitig erkannt und beispielhafte Struktur- und Problemanalyse durchgeführt und Lösungsansätze erarbeitet. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind der ideale förderrechtliche Hintergrund, um die Erneuerung und konzeptionelle Weiterentwicklung der Bestandsgebäude sowie Klimaschutz und Energiehaushalt durch Gewährung von Zuschüssen unter Bewahrung der Stadt- und Freiflächenstruktur herbeizuführen.

Im Rahmen des erfolgreichen Pilotprojekts „Gartensiedlung Birkhau“ begleitet die Landsiedlung die Gemeinde Affalterbach bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung des in den 1960er Jahren entstandenen Wohngebiets. Dabei soll das städtebauliche Leitbild erhalten, aber gleichzeitig auch an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Zu diesem Zweck wurde die Konzeptstudie „Dachaufbauten und Wintergärten“ erarbeitet, die einen gestalterischen Rahmen zur Erweiterung des Wohnraums durch den Anbau von Wintergärten bzw. den Ausbau von ungenutzten Dachböden und die dafür in der Regel notwendigen Dachaufbauten setzt. In der Gartensiedlung konnten innerhalb von etwas mehr als drei Jahren bereits rund 50 Vereinbarungen zur Modernisierung von Wohngebieten im Bestand abgeschlossen werden, was die hohe Akzeptanz und Zustimmung unter den Eigentümern unterstreicht.





Alternativ zu einem Neuantrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung können Kommunen auch ohne Mittel der Städtebauförderung ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen. Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes können die Kommunen einerseits mit den sanierungsrechtlichen Instrumentarien steuernd eingreifen und andererseits den Eigentümern bei Bestandsmodernisierungen die steuerliche Sonderabschreibung nach §§ 7h/10f EStG gewähren. Bei Eigennutzung können dabei 90 % des Modernisierungsaufwands über 10 Jahre abgeschrieben werden, bei Vermietung 100 % über 12 Jahre.

Zusätzlich zu den steuerrechtlichen Vorteilen können dabei auch die vorhandenen Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) in Anspruch genommen werden.

Die so gewährten, steuerlichen Anreize zur Mitwirkung der privaten Eigentümer sind hoch, da insbesondere Eigennutzer die Kosten der Sanierung ansonsten nur in geringerem Umfang oder gar nicht steuerlich geltend machen können. Durch die Erneuerung und Ertüchtigung im Bestand wird eine erhebliche Menge an CO₂ eingespart. So kann attraktiver und energetisch optimierter Wohnraum für junge Familien bereitgestellt werden, ohne Außenentwicklung zu betreiben und weitere Flächen zu versiegeln.

Die Landsiedlung betreut zwischenzeitlich zahlreiche weitere Kommunen bei der Sanierung von Siedlungsgebieten aus der Nachkriegszeit und kann hierbei bereits auf einen erheblichen Erfahrungsschatz zugreifen und eine umfassende Expertise anbieten.

Rudolf Kunstmann

Grundstücksfonds BW – Bezahlbarer Wohnraum im Alb-Donau-Kreis



Gitti Nurin
Projektleiterin –
Grundstücksfonds BW



Durch den Bau des Regionalbahnhofs „Schwäbische Alb-Merklingen“ werden sich die Fahrtzeiten von Merklingen nach Ulm auf ca. 10 Minuten, nach Stuttgart auf ca. 30 Minuten und zum Flughafen sowie zur Landesmesse auf rund 20 Minuten derart deutlich verringern, dass sich die Region Schwäbische Alb einem zunehmenden Siedlungsdruck aus den Ballungszentren ausgesetzt sieht.

Die Gemeinden Nellingen und Berghülen spüren diesen Siedlungsdruck bereits heute und haben die Initiative ergriffen!

Im Juli 2021 hat das Land Baden-Württemberg den Grundstückskaufvertrag für eine ca. 1,4 ha große Fläche in Nellingen unterzeichnet. Dadurch konnte für die Gemeinde Nellingen die Grundlage zur Realisierung von mehr als 50 Wohneinheiten geschaffen werden.

Das im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück befindet sich im Innenbereich von Nellingen und ist als „Außenbereichsinsel“ einzuordnen. Aufgrund seiner Lage eignet sich die Fläche hervorragend für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Gemeinde Nellingen nutzt die nächsten vier Jahre, um für das Grundstück entsprechendes Baurecht zu schaffen und plant die Entwicklung der Fläche.

Die Gemeinde Nellingen hat die Möglichkeit, selbst das Grundstück nach Ablauf der Bevorratungszeit zu erwerben und während dieser Zeit den Kaufpreis im Haushalt zu berücksichtigen oder z. B. über eine Konzeptvergabe einen Dritten (z. B. Investor) zu finden, der das Grundstück erwirbt und die Entwicklung vornimmt.

Für die Gemeinde Berghülen verhandelt der Grundstücksfonds derzeit über ein Areal mit einer Fläche von 6 ha. Das auf der Gemarkung Bühlenhausen befindliche Areal liegt derzeit brach und soll durch die Schaffung von mehr als 150 Wohneinheiten wieder aktiviert werden. Städtebaulich soll eine Verbindung der beiden Ortsteile Berghülen und Bühlenhausen geschaffen werden.

Der Grundstücksfonds bietet beiden Gemeinden die Möglichkeit das Eigentum an Grundstücke, auf denen der bezahlbare Wohnraum städtebaulich sinnvoll realisiert werden kann, für sich zu sichern und bedarfsgerecht das Angebot an entsprechendem Wohnraum aufzustocken.

Adressiert an alle finanzschwächeren Kommunen mit einem kommunalen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum unterstützt der Grundstücksfonds seit Mai 2020 die Kommunen beim Erwerb von geeigneten Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum.





Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH verwaltet im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen den Kommunalen Grundstücksfonds des Landes und entscheidet über den An- und Verkauf der Grundstücke. Insgesamt befinden sich derzeit Anfragen mit einem Gesamtankaufsvolumen von ca. 30 Mio. € bei der Landsiedlung in Bearbeitung.

Anfragen können direkt bei der Landsiedlung gestellt werden.

Gitti Nurin

GRUNDSTÜCKSFONDS

Ankauf Grundstück für Kommune

Bevorratung für Kommune („Halteperiode“)

Verkauf Grundstück an Kommune oder an einen von ihr benannten Dritten (z. B. Investor)

Möglichkeit für finanzschwächere Kommunen, aktive Bodenpolitik mit dem Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu betreiben.

Kompetenzzentrum Wohnen BW – Wiedervermietungsprämie



Prämienkatalog des Kompetenzzentrums Wohnen BW: Prämie für die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum – Wiedervermietungsprämie

Wohnraum ist nahezu überall zum seltenen Gut geworden, sodass die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum mittlerweile bei fast jeder Kommune in Baden-Württemberg weit oben auf der Agenda stehen. Gleichzeitig stehen vielerorts Wohnungen und Häuser leer, die kurzfristig zu einer Entspannung der örtlichen Situation beitragen könnten, während Neu-Erschließungen in aller Regel viele Jahre dauern.

Die Landesregierung hat dieses Problem erkannt und im Rahmen der Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW im Juli 2020 die Wiedervermietungsprämie ins Leben gerufen.

In der ersten Auflage des Programms konnten somit bereits 77 Wohnungen nach längerem Leerstand wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Dies entspricht einem Bewilligungsvolumen von rund 101.000 €. Darunter fielen sowohl kleinere als auch größere Wohnungen bis hin zu kompletten Einfamilienhäusern, sodass unterschiedlichste Wohnbedürfnisse abgedeckt wurden.

Der Erfolg des Programms liegt auf der Hand – die Förderung erfolgt unbürokratisch und schnell. Somit bietet die Prämie jeder Kommune, unabhängig ihrer Größe, eine attraktive Möglichkeit, mit wenig Aufwand die Wohnraumsituation in ihrem Ort zu verbessern.

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ist als Antrags- und Bewilligungsstelle mit der Abwicklung des Förderprogramms betraut. Das Förderprogramm soll den Kommunen als Anreiz dienen, selbst im Bereich der Leerstandsaktivierung durch Beratung und Vermittlung tätig zu werden. Ebenso besteht seitens der Kommunen die Möglichkeit, einen Dritten für die Durchführung dieser Aktivitäten zu beauftragen. Für jede erfolgreich wiedervermietete Wohneinheit erhalten die Kommunen eine Prämie in Höhe von zwei Nettomonatskaltmieten, jedoch maximal 2.000 €.

Die Prämie unterliegt in der Zukunft keiner Zweckbindung.

Aufgrund der bisher vielversprechenden Bilanz sowie durchweg positiven Rückmeldungen der Kommunen, wurde die Prämie über das Jahr 2021 hinaus verlängert. Die weiterhin hohe Resonanz der Kommunen, verbunden mit einer steigenden Anzahl an Förderanträgen, konnte diese Entscheidung bereits zu Beginn des Jahres 2022 nochmals bekräftigen.

Maren Schumacher



Maren Schumacher
Sachbearbeiterin –
Kompetenzzentrum Wohnen BW





WIEDERVERMIETUNGSPRÄMIE

Kommunale Aktivität
(Beratung oder Vermittlung)

Erfolgte Wiedervermietung
(Abschluss Mietvertrag)

Antragstellung
(bei der Landsiedlung)

AUSZAHLUNG DER FÖRDERPRÄMIE

Gemeinde Ostrach – Kommunale Bodenbevorratung



Michael Probst
Leiter des Geschäftsbereichs
Flächenmanagement und
Grundstücksentwicklung



Zu den Aufgaben der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH als das Siedlungsunternehmen des Landes Baden-Württemberg 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 der Kommune, 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 Ostrach ist es gelungen, einen kompletten landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. 40 ha zu erwerben und für die Gemeinde bis zur Überplanung und weiteren Verwendung zu sichern.

Die Landsiedlung erwarb die Fläche treuhänderisch ins Eigentum, mit befristeter Weitergabeverpflichtung, bis die Ankaufsberechtigung bei der Gemeinde 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.



Ausgangssituation „Am Rotenbach“



„Am Rotenbach“ nach erfolgter
Umsetzung der Ökokonto-
maßnahme

>>>

Der Erwerb dieser Flächen hat sich nach einem intensiven Austausch zwischen der Landsiedlung und der Gemeinde Ostrach zu einem gemeinsamen Projekt und einer segensreichen Zusammenarbeit entwickelt. In der Zwischenzeit konnten weitere landwirtschaftliche Grundstücke erworben und mit den ortsansässigen Landwirten getauscht und zur größeren Bewirtschaftungseinheiten zusammengelegt werden.

Neben der klassischen Bodenbevorratung für landwirtschaftliche Zwecke können durch die Kooperation zwischen Landsiedlung und Gemeinde weitere Aufgaben bei der Entwicklung des ländlichen Raumes von den Partnern gemeinsam angegangen werden:

- ➔ Die guten landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin von den Landwirten der Region bewirtschaftet. Dabei ist sowohl ein Verkauf als auch eine Verpachtung der Flächen möglich. Gerade für aufstockungsbedürftige Landwirte ist dies ein wichtiger Punkt.
- ➔ Der Bodenzwischenerwerb durch die Landsiedlung ermöglicht eine Bevorratung von potenziellen Siedlungsflächen für die Gemeinde, die noch planerisch abzusichern sind.
- ➔ Für die bauliche Innenentwicklung von Ortsteilen kann die Aussiedlung von Höfen ein Schlüsselfaktor sein. Selbst für die ehemaligen Wirtschaftsgebäude ergibt sich dadurch oft eine Folgenutzung.
- ➔ Auf Grenzertragsflächen oder in besonders sensiblen Bereichen entwickeln die Gemeinde Ostrach und die Landsiedlung gemeinsam Ausgleichsmaßnahmen, die für die vielen anstehenden Projekte vor Ort auch direkt benötigt werden.

Michael Probst

Entwicklung Nachhaltiger Technologiepark ASPEN Schwäbisch Gmünd Grunderwerb für den Nachhaltigen Technologiepark ASPEN in Bargau



Ausgangslage

Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist mit großen Automobilzulieferern und mit vielen kreativen und modernen Mittelständlern, Ingenieur- und Planungsbüros und Unternehmen ein bedeutender Standort der Automobilbranche im Südwesten. Dank des besonderen Potentials an innovativen Technologieentwicklern werden hier die kommenden Trends und Entwicklungen der nächsten Jahre und Jahrzehnte vorbereitet (Stichworte Elektromobilität, Leichtbau und digitale Fertigung).

Für den Bereich der Automobilindustrie ergibt sich ein Transformationsprozess, der besonders von der Digitalisierung und Künstliche Intelligenz, der Automatisierung von Prozessen und von der Elektrifizierung mittels batterie- und wasserstoffbetriebener Fahrzeuge angetrieben wird.



Planersteller Project GmbH

Eine weitere nachhaltige und zukunftssträchtige Technologie für neue Antriebs- und Energiekonzepte findet man im Bereich der Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnik. Diese Techniken werden zukünftig eine zentrale Rolle einnehmen und zu den Schlüsseltechnologien des 21. Jahrhunderts gehören. Die Umwandlung von regenerativ erzeugtem Strom in Wasserstoff und dessen Nutzung als Energieträger unterstützt die großflächige Nutzung erneuerbarer Energie und macht diese flexibel und langfristig speicher- und transportierbar. Daneben könnte „grüner“ Wasserstoff zur Energieerzeugung mit Brennstoffzellen und als Rohstoff in allen wesentlichen Energieverbrauchssektoren, von der Mobilität über die industrielle Nutzung bis hin zur Wärme- und Stromerzeugung für Gebäude, als treibhausgasfreier Energielieferant genutzt werden.



Carsten Herzog

Seniorprojektleiter – Grundstücksankauf für Infrastrukturmaßnahmen



>>>

Hierzu wurde von der städtischen Verwaltung ein Projekt entwickelt:

➔ **Nachhaltiger Technologiepark ASPEN Schwäbisch Gmünd.**

Schwäbisch Gmünd hat als Teil einer regionalen Transformationsstrategie die einzigartige und einmalige Chance, für die Stadt, den Ostalbkreis und die Region Ostwürttemberg einen nachhaltigen Technologiepark mit einem Wasserstoffkompetenzcluster zu entwickeln und zu realisieren. In Fortsetzung zum Industriegebiet Gügling – einer der größten Industrieparks in Ostwürttemberg am Tor zum Verdichtungsraum Stuttgart – auf einer Fläche von ca. 40 ha im Gewann Aspenfeld, Gemarkung Schwäbisch Gmünd-Bargau liegen die idealen Voraussetzungen im Hinblick auf Lage und Verkehrsinfrastruktur für das neue Wasserstoffkompetenzcluster vor.

Quelle: Stadt Schwäbisch Gmünd, Auszüge aus der Beschlussvorlage im Gemeinderat

Die Aufgaben der Landsiedlung – Der Grunderwerb

Die zur Realisierung des Technologieparks erforderlichen Grundstücke liegen im Gewann „Aspenfeld“ und umfassen in einem ersten Abschnitt einen Bereich mit einer Fläche von ca. 40 ha.

Aufgrund der langjährigen Erfahrungen im Flächenmanagement, insbesondere im Bereich der Flächensicherung, wurde die Landsiedlung Baden-Württemberg mit dem Grunderwerb beauftragt.

Aufgabe war die Information der betroffenen Eigentümer über das geplante Vorhaben, das Führen der Grunderwerbsverhandlungen bis hin zum Abschluss der notariellen Verträge. In enger Abstimmung mit der Stadt Schwäbisch Gmünd wurden die Rahmenbedingungen für den Ankauf der Flächen sowie ein ambitionierter Zeitplan aufgestellt.

Als Besonderheit im Vergleich zu anderen Grunderwerbsprojekten galt es hier, sogenannte Optionsverträge abzuschließen. Mit der Beurkundung der Optionsverträge wurden die für die Stadt Schwäbisch Gmünd erforderlichen Flächen gesichert, so dass die weiteren Planungen fortgeführt werden konnten (Gespräche mit potenziellen Investoren, Bebauungsplanverfahren etc.). Gleichzeitig besteht im Falle eines Scheiterns des Vorhabens kein Risiko für die Stadt, da dann die Optionen zum Erwerb der Flächen nicht gezogen werden und zeitlich befristet auslaufen.

Für die Einräumung des Optionsrechts erhielten alle Eigentümer entsprechende Entschädigungen.

Es konnten in kürzestem Zeitraum die Verhandlungen erfolgreich weitgehend zum Abschluss gebracht werden und auch die erforderlichen Beurkundungen mit dem zuständigen Notariat wurden im vorgegebenen Zeitplan fast vollständig durchgeführt.

Alle Tätigkeiten erfolgten in engem Austausch mit der Stadt Schwäbisch Gmünd.

Carsten Herzog



Michaele Ott
Projektleiterin – Kommunale
Dienstleistungen und
Grundstücksentwicklung



Freudental – vorhabenbezogener Bebauungsplan – Qualitätvolle Nachverdichtung von Wohnbauflächen durch einen Investor



Um Wohnbauflächen für die Bevölkerung bereitzustellen, hat die gut 2.500 Einwohner zählende Gemeinde Freudental im Landkreis Ludwigsburg gemeinsam mit der Landsiedlung das Baugebiet Alleefeld erschlossen. In dem Baugebiet entstehen vielfältige Gebäudetypen wie Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser.

Für ein Baufeld mit 6 Einzelgrundstücken hat sich ein Bauträger gefunden, der beabsichtigt ein Bauvorhaben mit 14 Reihenhäusern und einer Tiefgarage zu realisieren. Das Bauvorhaben entspricht grundsätzlich den Planungszielen der Gemeinde einer verdichteten Bebauung mit ansprechender Gestaltung. Das Bauvorhaben weicht in einigen Bereichen vom geltenden Planrecht ab. Um die beabsichtigte Bebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Planrechts erforderlich. Hierfür wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Mit der Bearbeitung wurde die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH beauftragt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine vorhabenbezogene Sonderform des Bebauungsplans dar, bei dem es ein konkretes Vorhaben gibt, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll und unmittelbar umsetzungsorientiert ist. Die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgt im Grundsatz im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von „normalen“ Bebauungsplänen. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterscheidet sich jedoch in der Vorgehensweise von einem „normalen“ Bebauungsplan.

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden dem Gemeinderat Freudental im Sommer 2021 ausführlich die Projektpläne des Architekten erläutert, Anregungen diskutiert und Änderungswünsche eingearbeitet. Im Gemeinderat wurde auch der Durchführungsvertrag besprochen, in dem die Details der Realisierung geregelt sind und der Investor sich zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Die Gemeinde hatte damit den Vorteil, dass sie vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens genaue Kenntnisse zum geplanten Bauvorhaben bekommen hat. Im September 2021 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der Satzungsbeschluss konnte bereits im November 2021 gefasst werden. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt der Investor.

Für den Vorhabenträger besteht der Vorteil in der Planungssicherheit. Die Projektpläne des Architekten wurden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die identischen Pläne konnten im September 2021 vom Investor als Baugesuch eingereicht werden. Der Bauantrag entspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplans und eine Baugenehmigung konnte zeitnah erteilt werden. Der Vorhabenträger bekommt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gewissheit, dass das Bauvorhaben, wie mit der Gemeinde abgestimmt, verwirklicht werden kann.



Visualisierung der geplanten
Reihenhausbebauung
(Regio-Bau Herrmann
GmbH und AMP
Architekten)



>>>

Im Baugebiet Alleefeld in Freudental kann durch gute Koordination und Kooperation zwischen Gemeinde und Investor und der Anwendung des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab dem Frühjahr 2022 eine verdichtete und qualitätsvolle Bebauung realisiert werden.

Michaele Ott



Ralf Flinspach
Projektleiter – Projektentwicklung /
Projektmanagement



Neuordnung – Im Süden der Gemeinde Freudental, Landkreis Ludwigsburg



Die Gemeinde Freudental im Landkreis Ludwigsburg liegt mit ihren knapp 2.500 Einwohnern am Rande des Strombergs. Die Gemeinde verfügt über eine gute Nahverkehrsverbindung nach Besigheim im Nordosten und Bietigheim-Bissingen im Südosten und von dort einen direkten Anschluss nach Stuttgart. Die Anbindung an das Fernstraßennetz (B27-A81) ist ebenfalls sehr gut. Das Ortsbild von Freudental im Süden wird vom Schloß Freudental geprägt, welches eine 300-jährige Geschichte aufweist und ab März 2022 als Privatklinik genutzt werden soll.

Um dem ständigen Bedarf an Bauplätzen gerecht zu werden, hat die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH mit der Gemeinde Freudental eine Erschließungsgemeinschaft gebildet. Die Besonderheit hierbei war, dass die Landsiedlung bereits im Eigentum einer Teilfläche war und die Gemeinde die verbleibende Fläche von privaten Eigentümern erwerben konnte. Um eine reibungslose und zügige Erschließung sicher zu stellen, haben die Grundstückseigentümerinnen die Erschließungsgemeinschaft „Alleinfeld“ GbR gegründet.

Neben der Neuschaffung von Wohnbauland konnte für eine Teilfläche auch ein Regionalversorger gewonnen werden.

Aufgrund des neuen Baugebiets und der Ansiedlung des Regionalversorgers sowie der ohnehin relativ hohen Verkehrsbelastung am Knotenpunkt L1106 und Königstraße aus überregionalem Verkehr entschied man sich für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes. Baugebiet und Neuordnung des Verkehrs wurden von der Erschließungsgemeinschaft in einem Auftrag vergeben und größtenteils finanziell über ein Erschließungskonto abgewickelt. Durch die Einbindung der neuen Verkehrsführung in das Gesamtprojekt waren der Landkreis Ludwigsburg und das Regierungspräsidium Stuttgart nicht nur Genehmigungsbehörden, sondern auch zeitgleich auch Bauherren und damit an der Finanzierung beteiligt, da der Kreisverkehr sowohl die Kreisstraße K1633 als auch die Landesstraße L1106 als neuen Knotenpunkt verbindet.

Mit den Bauarbeiten am Kreisverkehr wurde im November 2020 begonnen. Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet erstreckten sich über das Jahr 2021 mit Restarbeiten Anfang 2022. Die Arbeiten werden voraussichtlich noch im Februar 2022 abgeschlossen.

Neben den üblichen Erschließungsanlagen wurde im Baugebiet ein Nahwärmenetz verlegt, wodurch ein weiterer Ausbau des Gesamtnetzes im Ort erforderlich wird, aber die Wirtschaftlichkeit durch das neue Baugebiet dafür deutlich erhöht.

Weiterhin erhält das Baugebiet im Laufe des Jahres eine Erweiterung des Spielplatzes „Taubenstraße“ in direkter Nachbarschaft zum Gemeindekindergarten.

Für eine intensive Begrünung im Baugebiet wurde ebenfalls gesorgt, so auch die Anlage einer wertvollen neuen Streuobstwiese im Südwesten des Gebiets als Übergang zum vorhandenen Waldgebiet.

Neben dem Kreisverkehrsplatz mit Bushaltestellen wurde auch die Bietigheimer Straße in beiden Richtungen auf eine Länge von 630 m saniert. Die Königstraße erhielt ebenfalls einen neuen Deckenbelag und der begleitende Weg wurde für den Geh- und Radverkehr auf 620 m Länge verbreitert.



Daten und Fakten

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Bruttobauland: | 46.238 m ² |
| Nettobauland: | 25.127 m ² |
| Gründung GbR: | Ende Juli 2019 |
| Beginn Bauarbeiten: | November 2020 |
| Fertigstellung: | Februar 2022 |
| Baukosten einschl. | |
| Baunebenkosten: | ca. 3,545 Mio.€ |



Somit wurde im Rahmen der Baugebieterschließung der gesamte Süden von Freudental neu geordnet und saniert.

Auf dem ca. 4,6 ha großen Baugelände sind neben dem Kreisverkehr und dem Supermarkt 48 Bauplätze für Einfamilien- und Reihenhäuser entstanden sowie ein gut 2.800 m² großer Bauplatz für drei Mehrfamilienhäuser.

Neben der Durchführung der Investorenauswahl für die Mehrfamilienhäuser und der Ergänzung des Bebauungsplanes für Reihenhäuser übernahm die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH auch die Gesamtprojektsteuerung sowie die finanzielle Betreuung, in enger und vertrauensvoller Abstimmung mit der Gemeinde. Dadurch hatten alle am Projekt Beteiligten immer einen Ansprechpartner.

Ralf Flinspach



©Next2Sun GmbH

KONTAKT:

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70196 Stuttgart

ANSPRECHPARTNER FÜR KOMMUNEN:

Michael Probst
Telefon 0711 6677-3218
michael.probst@landsiedlung.de

Freiflächen-PV und Landwirtschaft müssen sich nicht ausschließen! – Wir klären das für Sie.

**Um die Ziele der Energiewende zu erreichen, ist ein deutlicher
Ausbau erneuerbarer Energiequellen notwendig.**

Gerne unterstützen wir die Kommunen bei der Beurteilung, welche Flächen im
Gemeindegebiet für Photovoltaikanlagen geeignet sind:

- ➔ Berücksichtigung landwirtschaftlicher Interessen und des Bodenschutzes
(Vorrangflächen für die Landwirtschaft, Böden mit hoher Bonität usw.)
- ➔ Restriktionen, z. B. durch Schutzgebiete
- ➔ Einfügen in das Landschaftsbild.

Auf Basis der von der Kommune festgelegten Kriterien bewerten wir mögliche Standorte von Photovoltaikanlagen als Grundlage für weitere Entscheidungen.

Ihre Vorteile sind:

- ➔ Steuerung der Flächenauswahl liegt von Anfang an in kommunaler Hand
- ➔ Beurteilungskriterien werden stets in enger Abstimmung mit der Kommune entwickelt
- ➔ Der Erhalt wertvoller landwirtschaftlicher Flächen bleibt im Fokus unseres Handelns.

Darüber hinaus können wir in Zusammenarbeit mit unserer Tochter Flächenagentur Baden-Württemberg die Wirkungen einer Photovoltaikanlage am ausgewählten Standort auf den Naturhaushalt (arten- und naturschutzrechtlich) beurteilen und geeignete Kompensationsmaßnahmen vorschlagen.

Unser Angebot:

- ➔ Erstellung eines individuellen Kriterienkatalogs für die jeweilige Kommune
- ➔ Ermittlung von Flächen mit Potenzial für Photovoltaikanlagen
- ➔ Erstellung eines Umweltberichts inklusive naturschutzfachlich und artenschutzrechtlicher Beurteilung

Wir haben nicht nur alle Kompetenzen für vorbereitende Untersuchungen im eigenen Haus, auf Wunsch projiziert unsere Tochtergesellschaft **WEBW Neue Energie GmbH** entsprechende Anlagen in enger Abstimmung mit der Kommune und der Landwirtschaft.

Die wichtigsten Grundsätze der WEBW:

- ➔ Abstimmung und Transparenz gegenüber Gemeinden, Verwaltung und Bürgerschaft
- ➔ Abstimmung mit der Landwirtschaft hinsichtlich Flächennutzung und späterer Pflege
- ➔ Optimale Integration der Anlage ins Landschaftsbild
- ➔ Steigerung der Biodiversität durch die Nutzung positiver Nebeneffekte (z.B. Erosionsvermeidung, Humusaufbau und Grundwasserschutz)
- ➔ Best-Practice bei Planung und Bau

Ein Team Bereit für die Zukunft



Kontakt:
Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart
Telefon: 0711 6677-0
www.landsiedlung.de

Ihre Ansprechpartner sind:

- ➔ **Michael Probst**
Prokurist – Leiter des Geschäftsbereichs
Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung
Telefon: 0711 6677-3218
- ➔ **Carsten Herzog**
Seniorprojektleiter
Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung
Telefon: 0711 6677-3310
- ➔ **Michaele Ott**
Projektleiterin Kommunale Dienstleistungen und
Grundstücksentwicklung
Telefon: 0711 6677-3209
- ➔ **Wolfgang Mielitz**
Seniorprojektleiter Kommunale Dienstleistungen
Telefon: 0711 6677-3264
- ➔ **Rudolf Kunstmann**
Projektleiter Kommunale Dienstleistungen
Regionalbüro Bruchsal
Telefon: 07251 94293-11
- ➔ **Ralf Flinspach**
Projektleiter Projektentwicklung / Projektmanagement
Regionalbüro Oberschwaben
Telefon: 07351 352310-2

90 Jahre Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

1932 – 2022

**Wohnraumoffensive BW
Ihre Ansprechpartner sind:**



Gitti Nurin

Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW
Projektleiterin Grundstücksfonds BW
Telefon: 0711 6677-3333

Information und Abwicklung:
www.wohnraumoffensive-bw.de
grundstuecksfonds@landsiedlung.de



Laura Pichl

Projektleiterin Kompetenzzentrum Wohnen BW
Wiedervermietungsprämie
Telefon: 0711 6677-3333

Information und Abwicklung:
www.wohnraumoffensive-bw.de
wiedervermietung@landsiedlung.de

Impressum:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
Telefon: 0711 6677-0
Fax: 0711 6677-3195
www.landsiedlung.de

Redaktion & Gestaltung:

Geschäftsbereich
Flächenmanagement und Grundstücksentwicklung

Fotografie:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH mit freundlicher Unterstützung
der Gemeinde Affalterbach, Gemeinde Freudental, Gemeinde Ilsfeld,
Gemeinde Ostrach, Stadt Rutesheim und Stadt Schorndorf