

# Herausforderungen gemeinsam meistern.

Bildquelle: shutterstock

Zusammen mit Ihnen  
in die Zukunft:  
KommunalKonzept BW  
für Ihren Projekterfolg

# Inhalt

## Herausforderungen gemeinsam meistern.



- 03 | Grußwort der Geschäftsführung
- 04 | Vorstellung neues Team
- 06 | Neue Kunden und neue Projekte
- 07 | Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl - Baugebiet „Breite III“: Begleitung eines zukunftsorientierten, nachhaltigen, städtebaulichen Konzepts
- 09 | Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell - Baugebiet „Kleinfeldele III“: Auf der Zielgeraden
- 11 | Stadt Freiburg - Vorbereitende Untersuchungen „Breisacher Hof“
- 13 | Stadt Ettlingen - Es geht weiter mit dem nächsten Sanierungsgebiet
- 15 | Stadt Heitersheim - Sanierungsgebiet „Ortskern Gallenweiler“: Startschuss der Sanierung erfreut sich hoher Mitwirkungsbereitschaft
- 16 | Gemeinde Friesenheim - Anerkennung als Schwerpunktgemeinde im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
- 17 | Gemeinde Seelbach - Gemeindeentwicklungskonzept inklusive Bürger\_innenbeteiligung in der Pandemie
- 18 | Landkreis Tuttlingen - Moderation der Auftaktveranstaltung zur Kommunalen Pflegekonferenz
- 20 | Vorbereitung und Betreuung von Vergabeverfahren  
Gemeinde Reute - Vergabeverfahren zum Baugebiet „Neue Ortsmitte“
- 21 | Wohnraumoffensive: Gemeinde Mühlenbach - Beratungsleistung im Rahmen der Wohnraumoffensive
- 22 | Unsere Projektstandorte

# Grußwort der Geschäftsführung



**Frank Edelmann**  
Geschäftsführer



Bildquelle: Arno Kohlem



Die umfirmierte **KommunalKonzept BW GmbH** ist nun ein Jahr auf dem Markt und zuverlässiger Partner für Kommunen, Investoren und Private. Wir werden auch in 2022 ein verlässlicher Begleiter Ihrer sehr guten Entwicklungen sein. Gemeinsam mit Ihnen finden wir passgenaue Lösungen auch für besondere Aufgabenstellungen.

Nach fast zwei Jahren mit besonderen Herausforderungen hoffen wir gemeinsam mit unseren Kunden, dass wir im Jahr 2022 wieder neu durchstarten können. Videokonferenzen und digitale Formate können das notwendigste in der Projektentwicklung abfedern, sie ersetzen aber nicht den persönlichen Kontakt und die gemeinsame Ideenschmiede für komplexe Themen.

In unserem Jahresbericht möchten wir Ihnen eine kleine Auswahl unserer aktuellen und neuen Themen, Projekte und Aufgaben vorstellen. Vielleicht entstehen durch unsere Auswahl bei Ihnen neue Ideen für Ihre künftigen Projekte, bei denen wir Sie mit unseren engagierten und motivierten Mitarbeiter\_innen begleiten können.

Ich freue mich auf viele Begegnungen mit Ihnen im neuen Jahr.

Herzliche Grüße

Ihr  
**Frank A. Edelmann**  
Geschäftsführer

## Unser neues Team - Langjährige Erfahrung trifft auf junge Dynamik und modernes Know-How



Verstärkung  
unseres Teams  
während der  
Corona-Pandemie



Im Jahr 2021 hat sich nicht nur der neue Name unserer Firma „**KommunalKonzept BW GmbH**“ etabliert, auch unser neu zusammengesetztes Team bewährte sich. Bereits im ersten Corona-Krisen-Jahr 2020 haben wir zwei neue Mitarbeiter\_innen eingestellt, im darauffolgenden Jahr gewannen wir erneut zwei neue Arbeitskräfte hinzu, die uns als Projektmitarbeiter\_innen tatkräftig unterstützen. Somit setzt sich unser nun vierzehnköpfiges Team aus vier erfahrenen, langjährigen Projektleiter\_innen, sechs Projektmitarbeiter\_innen, zwei Projektassistentinnen und zwei freien Mitarbeitern für die Bereiche Baustellencontrolling und Stadtplanung zusammen.



### Das Team der KKBW

Gemeinsam gehen wir für Ihr Projekt die zunehmend komplexen Herausforderungen der kommunalen Entwicklung an. Dabei zeichnet sich unser Team durch Vielfältigkeit, flache Hierarchien, multimediale Fach- und Methodenkompetenz, Bodenständigkeit und Verhandlungsgeschick aus. Jedes Projekt wird von unseren jeweiligen Expert\_innen begleitet. Unsere Mitarbeiter\_innen verteilen sich dabei auf die folgenden Aufgabenbereiche und Themenschwerpunkte:





- 
- > **Frank Edelmann** - Geschäftsführer und Projektleiter  
Projektsteuerung, Baulandmanagement, Investorenbegleitung, Erschließung und Vergabeverfahren

---

  - > **Sybille Hurter** - Prokuristin und Projektleiterin  
Baulandmanagement, Erschließung, Sanierung, Förderung, Finanzierung, Gemeindeentwicklungskonzepte, Bürger\_innenbeteiligung und Moderation

---

  - > **Johannes Michel** - Projektleiter  
Sanierung

---

  - > **Florestan Ballstaedt** - Projektleiter  
Baulandmanagement, Erschließung, Sanierung

---

  - > **Donata Helmstädter** - Projektmitarbeiterin  
Moderation, Bürger\_innenbeteiligung und Gemeindeentwicklungskonzepte

---

  - > **Verena Kramer** - Projektmitarbeiterin  
Gemeindeentwicklungskonzepte, Moderation, Bürger\_innenbeteiligung, Sanierung, Förderung und Finanzierung

---

  - > **Lena Münch** - Projektmitarbeiterin  
Moderation, Bürger\_innenbeteiligung, Baulandmanagement und Erschließung

---

  - > **Tom Pilhofer** - Projektmitarbeiter  
Vergabeverfahren und Sanierung

---

  - > **Felix Degner** - Projektmitarbeiter  
Baulandmanagement, Erschließung und Vergabeverfahren

---

  - > **Timo Wörner** - Projektmitarbeiter  
Baulandmanagement, Erschließung und Sanierung

---

  - > **Marie-Kristin-Natterer** - Administration  
Projektassistenz

---

  - > **Petra Wieber** - Administration  
Projektassistenz

---

  - > **Alexander Nöltner** - Freier Mitarbeiter  
Gemeindeentwicklungskonzepte und Stadtplanung

---

  - > **Friedrich Mößner** - Freier Mitarbeiter  
Baustellencontrolling
- 

Als Ihre persönlichen Ansprechpartner\_innen gewährleisten wir Ihnen eine flexible und konstruktive Projektdurchführung ganz nach Ihren Bedürfnissen. Ihr Projekt steht bei uns an erster Stelle!



## Neue Kunden und neue Projekte



Vertrauen  
und eine gute  
Dienstleistung  
zahlen sich aus



Auch in diesem Jahr ist es uns gelungen, durch unsere gute und verlässliche Arbeit neue Kommunen in allen Geschäftsbereichen hinzuzugewinnen. Besonders freuen wir uns auf Empfehlung langjähriger Bestandskunden, drei neue **städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen** betreuen zu dürfen. Neben dem Sanierungsgebiet „Zell-West“ in Zell im Wiesental beraten wir nun auch die Große Kreisstadt Mössingen 15 km südlich von Tübingen bei der Durchführung ihrer zwei Sanierungsgebiete „Innenstadt II“ und „Pausa-Gelände“. Dabei ist besonders das Gebiet „Pausa-Gelände“ hervorzuheben: 2004 stellte die Textilfirma Pausa ihren Betrieb dort endgültig ein. 2005 wurde das ehemalige Produktionsgelände als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz gestellt und 2006 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, um das Ensemble gesamthaft zu sanieren und einer Nachnutzung zuzuführen.

Der Aufgabenbereich **Vergabebetreuung** konnte im letzten Jahr kräftig zulegen (siehe Seite 20). Neue Kunden sind hier die Kommunen Nordrach mit einem Vergabeverfahren zur Planersuche für die Schwimmbadsanierung, Ettenheim mit der Planersuche für einen KiTa-Neubau und für die Rathaussanierung, Freiamt, Philippsburg und Waldbronn, alle ebenfalls mit der Planersuche für einen KiTa-Neubau und die Gemeinde Gundelfingen, für die wir den städtebaulichen Wettbewerb für das neue Baugebiet Nägelesee-Nord begleiten.

Auch in der **Erschließung** war unsere Akquise erfolgreich. Wir freuen uns auf neue Erschließungsträgerprojekte in Endingen, Haslach, Hausach, Oberkirch, Rheinau, Riegel und Schuttertal.

Die Gemeinde Mühlenbach ist unser erster Kunde im Bereich des neuen Programms der **Wohnraumoffensive** Baden-Württemberg (siehe Seite 21).



## Gemeinde Riegel am Kaiserstuhl – Baugebiet „Breite III“: Begleitung eines zukunftsorientierten, nachhaltigen, städtebaulichen Konzepts



Vorzeigeprojekt,  
das die zukünftigen,  
klimawandelbeding-  
ten Herausforderun-  
gen angeht



In Riegel am Kaiserstuhl soll das neue Wohngebiet „Breite III“ entstehen. Dabei handelt es sich nicht um eine herkömmliche Bebauungsweise. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, ein ganzheitlich nachhaltiges Wohnviertel zu verwirklichen. Damit nimmt die Kaiserstuhlgemeinde nicht nur in der Region eine Vorreiterrolle in Sachen des Klimaschutzes ein, sondern kann auch deutschlandweit als Beispiel einer zukunftsfähigen, klimafreundlichen Stadtentwicklung herangezogen werden. Als Projektsteuerer begleiten wir die Gemeinde bei der Koordinierung und Planung der einzelnen Projektbausteine. Neben klimafreundlichen Bauweisen und nachhaltigen Wasser-, Energie- und Mobilitätskonzepten soll in dem Baugebiet auch der Gedanke des gemeinschaftlichen Wohnens eine zentrale Rolle spielen.



**Städtebauliche Perspektive** auf „Breite III“



Eine Pflanzenkläranlage und eine Terra Preta-Anlage sind Teil des Nachhaltigkeitskonzepts



Folgende Merkmale sollen das Wohngebiet „Breite III“ zukünftig charakterisieren: autofreie Bereiche, flexible, multifunktionale, barrierefreie Grundrisse für Menschen jeden Alters, gemeinschaftsbildende Wohnformen, kompakte Wohnhöfe, Gemeinschaftsgärten, Wohnanlagen mit selbstbestimmten und betreuten Wohnformen, genossenschaftliches Wohnen, Einhaltung von hohen Energie- und Umweltstandards, grüne Aufenthaltsräume mit Wasserelementen sowie vielfältige, soziale Betreuungseinrichtungen für Jung und Alt.

Auch in Bezug auf die Infrastruktur wird „Breite III“ einen positiven Mehrwert für ganz Riegel haben: Die Realisierung eines Vollsortimenters ist für das neue Wohngebiet vorgesehen. Des Weiteren soll eine Pflanzenkläranlage das Grauwasser reinigen, um anschließend als Gieß- und Pflegewasser für die Haushalte wiederverwendet werden zu können. Außerdem wird der Einsatz einer Terra Preta-Anlage umgesetzt. In der Anlage wird durch die Verarbeitung von Biomasse nicht nur Wärme gewonnen, sie spart auch CO<sub>2</sub>-Emissionen ein und produziert Terra Preta. Terra Preta ist humusreiche Erde, die in der Landwirtschaft eingesetzt werden kann. Die Vielfältigkeit des Vorhabens stellt die Gemeinde Riegel vor verschiedene Herausforderungen. Die KKBW freut sich darüber, die Gemeinde in diesen neuen, zukunftsweisenden Herausforderungen als Projektsteuerer zu begleiten und zu unterstützen.





## Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell – Baugebiet „Kleinfeldede III“: Auf der Zielgeraden



Die Zusammenarbeit  
zwischen Erschließungs-  
träger und Gemeinde:  
eine Erfolgsgeschichte



Im September diesen Jahres war es soweit: Herr Bürgermeister Schröder feierte mit zahlreichen Gästen und den beteiligten Büros den Spatenstich für die Erschließungsarbeiten im Baugebiet „Kleinfeldede III“. Insgesamt entstehen dort 32 Bauplätze, davon sind drei für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die KKBW betreut die Gemeinde Meißenheim seit 2018 in allen Fragen rund um die Erschließung und wickelt die Finanzierung des Baugebiets über ein Treuhandkonto und zwei Darlehenskonto ab. Die Umsetzung des Baugebiets erfolgt über eine Erschließungsgemeinschaft unter der Führung der KKBW, in der neben der Gemeinde zwei private Alteigentümer Mitglied sind.

Als besondere Herausforderung vor Baubeginn galt es, die Lärmproblematik, verursacht durch den angrenzenden Lebensmittelmarkt, zu lösen. Durch den Bau eines Mehrfamilienhauses, als Lärmriegel, das den Lärm für das gesamte Baugebiet abschirmt, konnte ohne zusätzliche Kosten für das Baugebiet bei gleichzeitiger Schaffung kleinerer Wohneinheiten eine sehr gute und preiswerte Lärmschutzlösung gefunden werden.



**Spatenstich** im Baugebiet „Kleinfeldede III“



Als Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes und als Abstand zu Landwirtschaftsflächen werden öffentliche Grünflächen angelegt. Diese Grünflächen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur ausgewiesen und werden mit Obstbäumen bepflanzt. Ebenfalls wird ein Eidechsenhabitat im Neubaugebiet zum Schutz der dort lebenden Eidechsen hergestellt. Auch reagierte die Gemeinde bei der Planung auf die zunehmenden Starkregenereignisse und auf die Hochwasserproblematik: Das Regenwasser wird ausschließlich in Versickerungsmulden vor Ort versickert und nicht in die Gewässer abgeleitet.

Verläuft alles nach Plan, können die Grundstücke im Frühjahr 2022 bebaut werden. Eine Bauverpflichtung für alle neuen Eigentümer\_innen soll für eine zügige Bebauung sorgen und Baulücken verhindern. Es ist aufgrund der erfolgreichen Arbeit zwischen der Gemeinde Meißenheim und der KKBW davon auszugehen, dass die Gemeinde ein kostengünstiges Baugebiet im kommenden Frühjahr übergeben bekommt. Die Bündelung der Expertise der Gemeinde mit dem Wissen eines erfahrenen Erschließungsträgers hat zu einer erfolgreichen Baulandentwicklung beigetragen.



**Eindruck** vom Baugebiet „Kleinfeldede III“



Städtebauförderung  
als einmalige Chance  
für das historische  
Quartier und für  
die dort lebenden  
Menschen

## Stadt Freiburg – Vorbereitende Untersuchungen „Breisacher Hof“



Der im Stadtteil Mooswald liegende Breisacher Hof ist die letzte ehemalige Kasernenanlage in Freiburg, die als Ensemble noch im Wesentlichen vollständig erhalten und erfahrbar ist. Die Gebäude waren Teil der Anfang des 20. Jahrhunderts erbauten Artilleriekasernen. Zum städtebaulich bedeutenden und ortsbildprägenden Gebäudeensemble gehören neben Wohngebäuden mit insgesamt 162 Wohnungen unter anderem auch das Sozial- und Jugendzentrum Breisacher Hof. Die Gebäude-Substanz weist dringenden Modernisierungsbedarf auf. Die Stadt Freiburg hat daher im Oktober 2019 einen Antrag auf Aufnahme des Gebiets „Breisacher Hof“ in ein Städtebauförderungsprogramm gestellt. Das Gebiet wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 07.04.2020 in das neue Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) aufgenommen.

Erfreulicherweise konnte sich die KommunalKonzept BW GmbH im Vergabeverfahren für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Breisacher Hof“ gegen die Mitbewerber durchsetzen. Erneut gelang es mit einem qualitativ hochwertigen Konzept und einer professionellen Herangehensweise zu überzeugen und damit der langjährigen Partnerschaft und Zusammenarbeit mit der Stadt Freiburg ein weiteres Kapital hinzuzufügen.

Bis ins Frühjahr 2022 werden wir in intensiver Zusammenarbeit mit der Stadt Freiburg die VU im Gebiet „Breisacher Hof“ durchführen, um für den Gemeinderat die Grundlagen zur Entscheidung über den Erlass einer Sanierungssatzung zu erarbei-



**Sozial- und Jugendzentrum Breisacher Hof**

&gt;&gt;&gt;

ten. Hierfür wurde ein für das Gebiet maßgeschneidertes VU-Konzept entwickelt, bestehend aus einer quartiersbezogenen Sozialstudie, einer städtebaulichen Untersuchung sowie einem Sanierungs- und Entwicklungskonzept, die in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) zusammengeführt werden. Hinzu kommen weitere Elemente der VU wie die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange oder die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Als Ergebnis wird ein „Masterplan“ für den Breisacher Hof entstehen, der auf professionelle aber anschauliche und in der Öffentlichkeit vermittelbare Weise Ziele, Maßnahmen, Priorisierungen und Umsetzungsstrategien für das Sanierungsgebiet „Breisacher Hof“ aufzeigt.

Der Bürger\_innenbeteiligung kommt hierbei eine besondere Rolle zu. Sie ist gem. § 137 BauGB verpflichtend, zentral für die Auskunftsbereitschaft der Anwohner\_innen bei der Erhebung soziodemographischer Daten, rahmengebend für den zeitlichen Ablauf der VU und akzeptanzschaffend für die VU selbst sowie die sich daran anschließende Durchführung der städtebaulichen Erneuerung. Dabei ebnet die Bürger\_innenbeteiligung während der VU bereits den Weg für eine passgenaue Kommunikation und Öffentlichkeitsbeteiligung während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Entsprechend wurde eine Strategie mit einem Mix aus verschiedenen Methoden und Formaten passgenau für die spezifischen Bedürfnisse im Untersuchungsgebiet entwickelt, die die Menschen dort abholt, wo sie abgeholt werden wollen. So können die Bürger\_innen während der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsmaßnahme zielgerichtet informiert und beteiligt werden.



**Typische Häuserreihe im VU-Gebiet Breisacher Hof**

## Stadt Ettlingen - Es geht weiter mit dem nächsten Sanierungsgebiet



Ohne die Städtebauförderung wären viele Entwicklungen nicht denkbar



Die Stadt Ettlingen ist seit 2009 mit dem Sanierungsgebiet „Entwicklung Schloß“ im Landessanierungsprogramm und wird seit 2011 von der KKBW beraten. Im Jahr 2019 wurde gemeinsam mit der Stadt Ettlingen erstmals geprüft, inwieweit das Sanierungsgebiet um den Bereich der Pforzheimer Straße erweitert werden sollte oder stattdessen ein neues Sanierungsgebiet im nördlichen Bereich der Stadtmitte ausgewiesen werden kann. In diesem Bereich zeichnete sich bereits früh, insbesondere durch den Abbruch des ehemaligen Feuerwehreal, ein erhebliches Innenentwicklungspotential ab. Bevor entsprechende Anträge eingereicht werden konnten, mussten jedoch nach Vorgabe des Regierungspräsidiums Karlsruhe zunächst die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden. Am 12.02.2020 hat der Gemeinderat daher den Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst und die KKBW mit der Vorbereitung und Durchführung beauftragt. Die geplante umfassende Eigentümer\_innenbefragung konnte pandemiebedingt aber nicht persönlich durchgeführt werden, sondern es musste kurzfristig auf eine Erhebung mittels postalisch zugesandter Fragebögen umgestellt werden.



**Aufwertung** der Eingänge zur Altstadt



Bereits am 21.07.2020 konnten dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen präsentiert werden. Das Vorliegen städtebaulicher Missstände und das Entwicklungspotential im nördlichen Innenstadtbereich wurde nachgewiesen und in einem Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm überzeugend dargestellt. Die Erneuerungsziele wurden dabei wie folgt definiert und vom Gemeinderat beschlossen:

- > Aufwertung der Eingänge zur Altstadt
- > Ertüchtigung des Gebäudebestands
- > Umbau des Straßenraums, Platzgestaltung
- > Verbesserung der Handelslage
- > Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen
- > Aufwertung der Grünanlagen und Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse

Mit dem Antrag ist es der Stadt Ettlingen in Zusammenarbeit mit der KKBW erfolgreich gelungen, im ersten Anlauf für 2021 mit einem Förderrahmen von mehr als 2 Mio. Euro aufgenommen zu werden. Mit diesen finanziellen Mitteln wird die Stadt die positive städtebauliche Entwicklung und die Stärkung der Innenstadt weiter fortführen können.



**Ehemaliges Feuerwehreal**

## Stadt Heitersheim – Sanierungsgebiet „Ortskern Gallenweiler“: Startschuss der Sanierung erfreut sich hoher Mitwirkungsbereitschaft



**Rathausgasse  
in Gallenweiler:**  
Straße mit viel  
Sanierungspotential



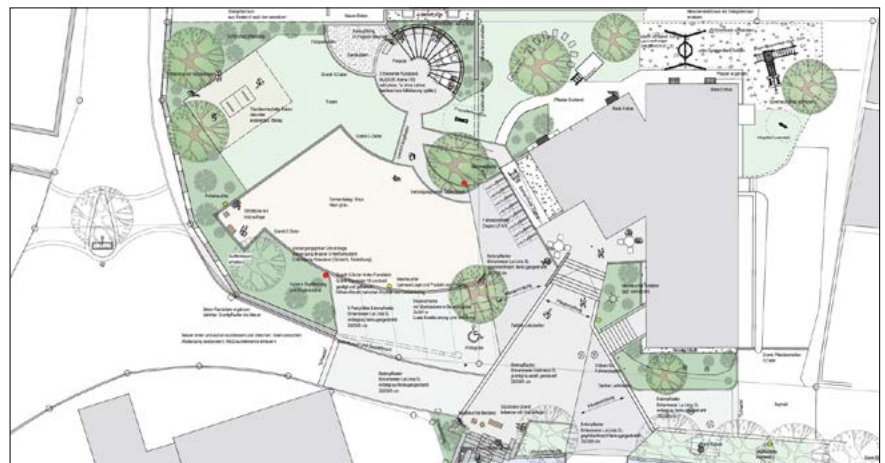
Nachdem im Oktober 2020 das Sanierungsgebiet vom Gemeinderat Heitersheim auf Basis der von der KKBW durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen erlassen wurde, dauerte es nicht lange, bis die ersten privaten Eigentümer\_innen Interesse anmeldeten, bald mit ihrer Maßnahme zu starten. Während manche Sanierungsgebiete erst durchs Hörensagen vom Nachbarn so richtig ins Rollen kommen, zeichnete sich in Gallenweiler schnell der dringende Sanierungsbedarf und die freudige Bereitschaft der Bürgerschaft ab, den Gebäudebestand des malerischen Ortskerns zu bewahren.

Während erste kleinere Maßnahmen bereits wenige Monate nach Satzungserlass fertig abgeschlossen und abgerechnet waren, sind größere Maßnahmen an prominenten Gebäuden, wie der Rathausgasse 1, dem alten Rathaus Gallenweilers, in vollem Gange.

Neben der Bereitschaft selbst in Aktion zu treten, ist auch hervorzuheben, dass den Bewohner\_innen des Ortskerns der Erhalt des dörflichen Charakters Gallenweilers sehr am Herzen liegt. Mit diesem Interesse werden die vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsziele vollumfänglich unterstützt.

Insofern steht einer erfolgreichen Ortskernentwicklung in Gallenweiler nichts mehr im Wege. Das nächste große Projekt, das im Frühjahr 2022 starten soll, ist die Sanierung und Aufwertung des Dorfplatzes inklusive einer neuen attraktiven Erschließung des Dorfbaches.

Wir freuen uns, den Ortsteil Gallenweiler auch weiterhin als Sanierungsträger unterstützen zu können.



Bildquelle: Dipl.-Ing. Jochen Jozwiak Freiraumplanung



**Planungen** für die Erneuerung des Dorfplatzes

# Gemeinde Friesenheim - Anerkennung als Schwerpunktge- meinde im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum



**Ausschnitt**  
aus dem Flyer für  
das ELR Programm



Bildquelle: Gemeinde Friesenheim

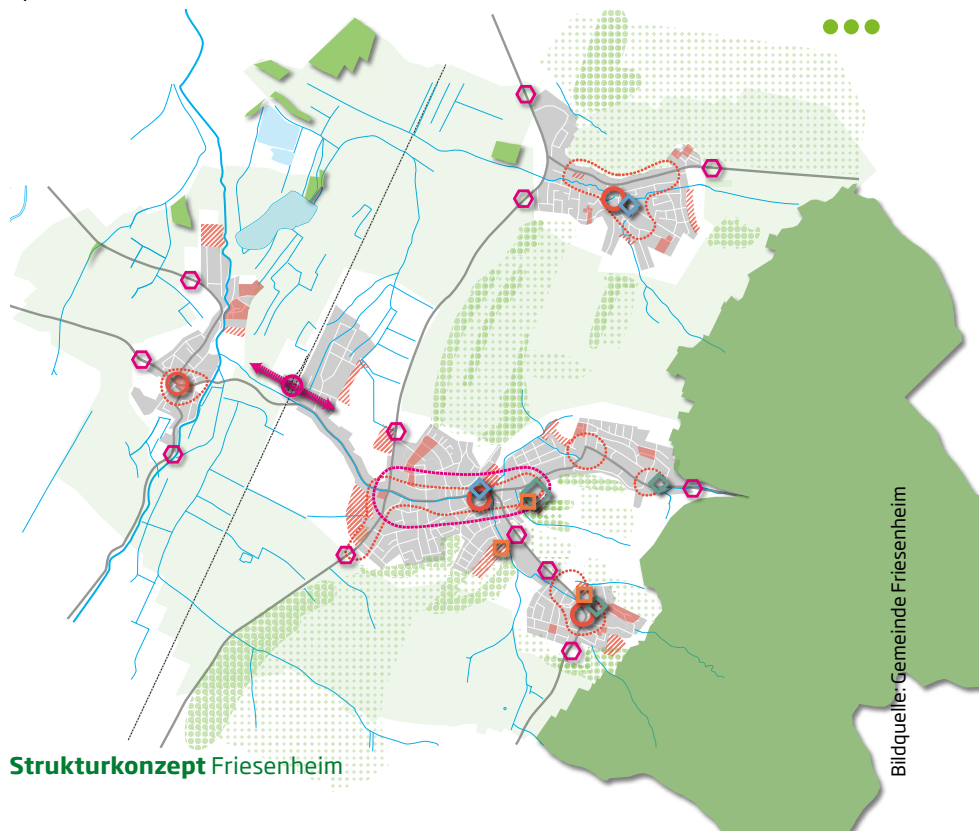


Im September 2021 wurde die Anerkennung der Gemeinde Friesenheim im Ortsnaukreis als eine von fünf neuen Schwerpunktgemeinden bekannt. Sie ist damit nun eine von 28 Kommunen in Baden-Württemberg, die im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) einen Vorrang genießen und prioritär Gelder für strukturelle Verbesserungen erhalten - mit einem Schwerpunkt auf Innenentwicklung und Wohnen. Ein toller Erfolg der gemeinsamen Zusammenarbeit mit der KKBW und eine wichtige finanzielle Unterstützung für die anstehenden Projekte. Die erfolgreiche Anerkennung ist das Ergebnis einer seit 2018 dauernden kontinuierlichen und sorgfältigen konzeptionell-planerischen Arbeit mit einer umfassenden Bürger\_innenbeteiligung sowie einer intensiven Beteiligung der jeweiligen Ortsteile.

Als Schwerpunktgemeinde kann sich die Gemeinde Friesenheim in den nächsten fünf Jahren über einen bis zu zehn Prozentpunkte höheren Fördersatz sowie über eine prioritäre Förderung freuen. Bereits für das erste Programmjahr 2022 profitieren insgesamt zehn private Maßnahmen von einer garantierten Unterstützung. Die Gemeinde wird in jedem Ortsteil Projekte umsetzen - insgesamt sind 16 öffentliche Projekte angedacht, die maßgeblich zu einer Attraktivitätssteigerung der Ortsteile und des Kernortes führen werden. Das prognostizierte Fördervolumen liegt bei 2,5 Mio. Euro.



- Fokusbereich Baulücken und Leerstand
- Gebäude zur Umnutzung/Sanierung
- Ausbau kommunal Kindertagesstätte
- Gestaltung Ortseingang
- Etablierung Wochenmarkt
- Priorisierte Baugebiete
- Aufwertung Ortszentren
- städtebaulich sensibler Bereich
- Suchraum Mobilitätsdrehscheibe
- Erhalt Siedlungsrand
- barrierefreie Aufwertung Bahnhof



**Strukturkonzept** Friesenheim

Bildquelle: Gemeinde Friesenheim



## Gemeinde Seelbach – Gemeindeentwicklungskonzept inklusive Bürger\_innenbeteiligung in der Pandemie



Breite Bürger-  
beteiligung durch die  
Mischung aus  
Online- und Präsenz-  
veranstaltungen



Die Gemeinde Seelbach im Schuttertal wurde Ende 2020 in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ aufgenommen. Somit erhält die Gemeinde für die Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK), welches durch die KommunalKonzept BW GmbH erarbeitet wird, einen Zuschuss von 50 Prozent.

Das GEK wird nach Fertigstellung im Jahr 2022 die Richtlinien für die Entwicklung der Ortengemeinde in den nächsten 15 Jahren vorgeben. Die Beteiligung der Bürger\_innen – ein wesentlicher Bestandteil jedes GEK – stellte vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie eine Herausforderung dar. Die KKBW entwickelte daher ein hybrides Konzept aus Online-Formaten und Präsenzveranstaltungen, welches erfolgreich durchgeführt wurde und die Beteiligung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ermöglichte. Insgesamt fanden vier Veranstaltungen im Rahmen der Bürger\_innenbeteiligung statt, zwei davon als Videokonferenz mit interaktiver Pinnwand sowie ein Jugendhearing und ein Bürger\_innenrat vor Ort. Durch eine ergänzende Postkartenaktion konnten öffentlichkeitswirksam weitere Ideen aus der Bevölkerung generiert werden.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des GEK ist die detaillierte Bestandsanalyse, in der der Ist-Zustand der Gemeinde anhand von sechs Handlungsfeldern durch die KKBW festgehalten und analysiert wurde. Nachdem Ende 2021 der Gemeinderat über die Leitziele des GEK beraten und diese beschlossen hat, geht es im letzten Schritt darum, gemeinsam mit der Verwaltung Schlüsselprojekte zu entwickeln. Neben einer Richtschnur für die Zukunft ist ein GEK auch eine wichtige Voraussetzung, um in Programme der Städtebauförderung aufgenommen zu werden.



**Eindrücke** aus der Gemeinde Seelbach

## Landkreis Tuttlingen - Moderation der Auftakt- veranstaltung zur Kommunalen Pflegekonferenz



Erweiterung  
unserer Moderations-  
expertise im Bereich  
der kommunalen  
Pflege



Mit unserem erfahrenen Moderationsteam haben wir die Auftaktveranstaltung der Kommunalen Pflegekonferenz (KPK) des Landkreises Tuttlingen konzeptioniert und begleitet. Im Rahmen der KPK haben die verschiedenen Akteure und Akteurinnen im Bereich der Pflege die Möglichkeit, sich auszutauschen, sich zu vernetzen und miteinander Projekte voranzutreiben. Die Auftaktveranstaltung im Sommer 2021 in der Schloß-Halle in Wurmlingen ermöglichte ein erstes Kennenlernen und Zusammenreffen der interessierten Personen, die durch einen kreativen Austausch Probleme und Ziele in Kleingruppen erarbeiten konnten.

Um den Teilnehmenden sowohl eine inhaltliche Einführung als auch eine aktive Beteiligungsphase zu bieten, wurde die KPK zunächst offiziell durch den Sozialdezernenten Bernd Mager eröffnet. Darauf folgte ein Impulsvortrag zur thematischen Einführung in die Kommunale Pflegekonferenz von Frau Argyri Paraschaki, Geschäftsführerin des Landesverbandes der kommunalen Migrantenvertretungen Baden-Württemberg - LAKA. Anschließend wurden die 55 Teilnehmenden in acht Kleingruppen aufgeteilt. Die vier Moderatorinnen der KKBW begleiteten die Kleingruppen durch drei Arbeitsphasen. In der ersten Arbeitsphase stellte jede Gruppe den Bestand fest, indem sie die Fragen „Was läuft in unserem Bereich gut?“ und „Was läuft in unserem Bereich schlecht?“ beantworteten. Anschließend wurden Ziele und konkrete Maßnahmen für das kommende Jahr erarbeitet. Durch eine Priorisierung mittels Klebepunkten konnten die Gruppen die Ziele festlegen, die zukünftig an erster Stelle angegangen werden sollen. Außerdem haben die einzelnen Gruppen organisatorische Aspekte geklärt, wie z.B. „Wer sind unsere Ansprechpartner\_innen?“ oder „Wie oft wollen wir uns im nächsten Jahr treffen?“.



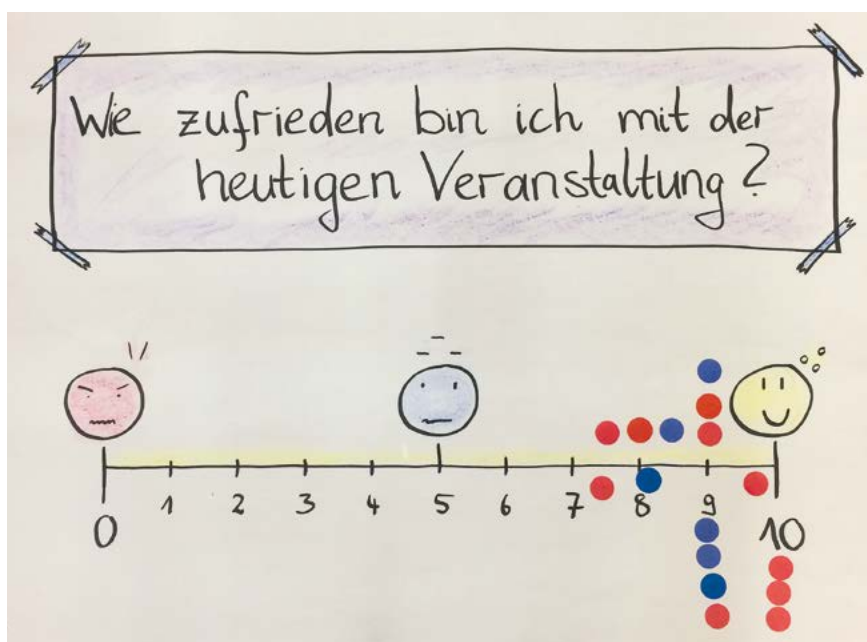
**Vorstellung** der Ergebnisse der Arbeitsgruppen im Plenum

&gt;&gt;&gt;

Im Anschluss an die Arbeitsphasen stellte jede Gruppe ihre Ergebnisse im Plenum vor. Die Ergebnisse der Veranstaltung dienen den Verantwortlichen der Kommunalen Pflegekonferenz als Leitfaden und Orientierung für die Arbeit im kommenden Jahr. Die Veranstaltung wurde durch Schlussworte des neuen Leiters des Sozialamtes und des kommunalen Jobcenters des Landkreises Tuttlingen, Herrn Fabian Biselli, abgerundet. Dessen Zufriedenheit mit der Veranstaltung spiegelte sich auch in der abschließenden Feedback-Umfrage der Teilnehmenden wieder.

Die Herausforderungen, die die Corona-Pandemie bei einem Workshop vor Ort mit sich bringt, wie zum Beispiel die Einhaltung der Abstandsregeln, die auch einen erhöhten Zeitbedarf bei solch einer Veranstaltung bedingt, konnten durch die Konzeption der KKBW erfolgreich umgesetzt werden.

●●●



**Positives Feedback** der Teilnehmenden

## Begleitung von Vergabeverfahren



Die **KommunalKonzept BW GmbH** begleitet Kommunen unterschiedlicher Größe im Rahmen von Ausschreibungen und Vergabeverfahren. Die betreuten Verfahren umfassen neben Vergaben im Unterschwellenbereich oder außerhalb des formellen Vergaberechts vor allem europaweit ausschreibungspflichtige öffentliche Aufträge, wie bspw. Architekten- und Planerleistungen für den Bau öffentlicher Gebäude oder die Sanierung öffentlicher Einrichtungen. Die Leistungen der **KommunalKonzept BW GmbH** in diesem Bereich reichen von der Vorbereitung der Vergabeunterlagen und Entwicklung der Kriterien gemeinsam mit den Kommunen bis hin zur Betreuung der digitalen Vergabeplattform und Kommunikation mit Bewerber\_innen und Bieter\_innen. Gleichzeitig wird immer auch die kommunalpolitische Perspektive mitgedacht, um so eine individuelle Lösung für das jeweilige Vergabeverfahren anbieten zu können. Das Leistungsbild beinhaltet neben der Begleitung erforderlicher Verfahrensschritte auch Abstimmungstermine mit den Verwaltungen, die Unterstützung bei der Erstellung von Sitzungsvorlagen und, sofern gewünscht, auch die Vorbereitung und Teilnahme an Gremiumssitzungen oder Klausurtagungen.



**Blick** auf das zu vergebende Grundstück in Reute



## Gemeinde Reute – Vergabeverfahren zum Baugebiet „Neue Ortsmitte“



Im Rahmen eines Vergabeverfahrens wurde die Gemeinde Reute bei einer Grundstücksvergabe im Baugebiet „Neue Ortsmitte“ von der KKBW im Jahr 2021 unterstützt. Für die Planung und den Bau eines Geschosswohnungsbaus auf einem der dortigen Grundstücke wurde ein Investor / Projektträger gesucht, der das entsprechende Grundstück erwirbt und das Gebäude realisiert. Ziel ist es, die Innenentwicklung in der Gemeinde voranzutreiben und dabei von Gemeinde Seite aus steuernd einwirken zu können. Daher ist die Grundstücksvergabe mit verschiedenen Verpflichtungen, bspw. einem Belegungsrecht für die Gemeinde für einen Teil der neu entstehenden Wohnungen, verbunden. Die in den Vergabeunterlagen festgelegten Kriterien wurden gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat im Rahmen einer Klausurtagung und einer Gemeinderatssitzung erarbeitet. Diese Grundstücksvergabe ermöglicht der Gemeinde Reute die praktische Umsetzung einer innovativen Idee für die kommunale Entwicklung.



## Wohnraumoffensive



Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg hat sich zum Ziel gesetzt, Anreize und Impulse zu geben, um kommunale Flächen zu aktivieren und entwickeln zu lassen. Ziel ist es, möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dafür wurde die sogenannte Wohnraumoffensive ins Leben gerufen. Grundbausteine der Wohnraumoffensive sind u.a. Beratungsleistungen, die von fachkundigen Unternehmen erbracht werden, die sich für das Kompetenzzentrum Wohnen BW qualifiziert haben. Die **KommunalKonzept BW GmbH** ist qualifizierter Teil dieses Kompetenzzentrums.



Mut zu neuen  
Wegen bei der Wohn-  
raumschaffung

## Gemeinde Mühlenbach - Beratungsleistung im Rahmen der Wohnraumoffensive



Im Rahmen eines sogenannten Miniwettbewerbs hat sich die KKBW um eine Beratungsleistung für die Gemeinde Mühlenbach beworben und den Zuschlag für diese Beratungsleistung erhalten. Ziel der Gemeinde ist eine Flächensicherung und Flächenmobilisierung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Im kommenden Jahr wird die KKBW die Gemeindeverwaltung entsprechend bei der Durchführung einer Wohnungsmarkt- und Wohnraumbedarfsanalyse unterstützen. Im nächsten Schritt werden wir das Flächenpotenzial auf Basis planerischer Rahmenbedingungen analysieren und die Flächenverfügbarkeiten abprüfen. Abgeschlossen wird die Beratungsleistung durch die Vorbereitung und Herbeiführung politischer Grundsatzbeschlüsse zu diesem Zweck.

Für die KKBW bietet dieses Projekt die Möglichkeit, sich im Rahmen der Wohnraumoffensive zu engagieren und diese in der Region bekannt zu machen und dadurch auch bei weiteren Kommunen das Interesse hierfür zu wecken.



OFFENSIVE **BW**



**Wohnraumoffensive** des Ministeriums  
für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg

# Unsere Projektstandorte



- Neue Projektstandorte seit Januar 2021
- Bestehende Projektstandorte



Projekt-  
steuerung  
nach Maß

## **IMPRESSUM**

### **KommunalKonzept BW GmbH**

#### **Geschäftsführer:**

Frank Edelmann  
Jechtinger Straße 9  
79111 Freiburg im Breisgau  
Telefon 07 61/55 73 89-0  
[www.kommunalkonzept-bw.de](http://www.kommunalkonzept-bw.de)

#### **Redaktion:**

Lena Münch / Florestan Ballstaedt

#### **Gestaltung:**

Bente Kommunikation & Design,  
[www.svenbente.de](http://www.svenbente.de)

#### **Fotos:**

Bildquelle bei Abbildungen  
ohne Quellenangabe:  
KommunalKonzept BW GmbH