

# LB≡BW Immobilien

Raum für Zukunft. Werte für morgen.

## Die Kommunalentwicklung ist Ihr verlässlicher Partner.





## Unsere Vision

# Aus der Praxis, für die Praxis.

Die Stadtentwicklung steht gegenwärtig vor vielen Herausforderungen. Dazu zählen Themen wie: demografischer Wandel, Wohnungsmangel, Revitalisierung von Brachen, Quartiersentwicklungen sowie die Mobilitäts- und Energiewende. Diese komplexen Aufgaben sind für die Zukunft von Kommunen entscheidend und müssen angegangen werden.

Wo in Zukunft attraktive Arbeits- und Lebensräume entstehen sollen, müssen heute aktiv die Weichen gestellt werden. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung, kurz KE, begleitet Kommunen in diesem Entwicklungsprozess seit fünf Jahrzehnten als starker verlässlicher Partner und Dienstleister.

### **Ihre Herausforderungen, unsere Aufgaben.**

Als Geschäftsführer stehen wir nicht nur in der Verantwortung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unsere Auftraggeber, sondern auch für unsere unternehmerische Vision: Durch unsere kreativen Ideen und

Herangehensweisen bringen wir Ihre Kommune und Ihre Institution voran. Wir kommen aus der Praxis. Die administrativen Abläufe wie auch die politischen Rahmenbedingungen sind uns vertraut.

Gesetzliche Vorgaben, innerhalb derer kommunalpolitische Entscheidungen getroffen werden, kennen wir ebenso wie die Anforderungen von Privaten und Gewerbetreibenden. Unsere interdisziplinären Teams arbeiten täglich mit Kommunen, Bürgerinnen und Bürgern sowie privaten Partnern an neuen Ideen, die ein lebendiges und nachhaltiges Umfeld schaffen.

Wir freuen uns, Ihnen unser Dienstleistungsverständnis, unsere Arbeitsweise und unsere Leistungsfähigkeit in dieser Broschüre zu präsentieren. Kontaktieren Sie uns und fordern Sie uns heraus!



Martin Riedißer



Markus Lampe





## Wer ist die Kommunalentwicklung?

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, kurz KE, ist das Kompetenzzentrum für Dienstleistungen in der Stadtentwicklung, der städtebaulichen Erneuerung, der Projektentwicklung sowie der Bauland- und Grundstücksentwicklung. Wir sind der Marktführer in Baden-Württemberg.

### Unsere Gesellschafter sind:

- LBBW Immobilien Management GmbH
- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Städtetag Baden-Württemberg
- Landkreistag Baden-Württemberg
- Sparkassenverband Baden-Württemberg

Menschen · Ideen · Lösungen.

## Unsere Arbeitsweise, Ihr Plus.

### + Wir sind ein verlässlicher Partner in der Kommunalentwicklung.

Wir sind das kommunale Kompetenzzentrum für alle Dienstleistungen rund um die Stadt- und Gemeindeentwicklung. Im Verbund mit den öffentlich-rechtlichen Finanzierungsinstituten können wir zum Beispiel Bauland außerhalb des Haushalts entwickeln und so die kommunalen Kassen entlasten.

### + Wir denken nicht nur einen Schritt weiter. Wir denken die Dinge zu Ende.

Als Dienstleister bieten wir für alle Projektaufgaben die richtigen Umsetzungsmodelle – und zwar strategisch und ganzheitlich, von der ersten Entwicklungsplanung bis zum passenden Vermarktungskonzept.

### + Wir denken nicht nur kommunal. Wir agieren auch entsprechend.

Ob Bürgerbeteiligungsverfahren, Förderprogramme oder kosten- und rechtssichere Umsetzungsmodelle: Als Auftraggeber profitieren Sie von unserem Wissen um die Strukturen und Abläufe in Politik, Verwaltung sowie Gemeinderat.

### + Wir bauen keine Luftschlösser. Wir machen aus Träumen Realität.

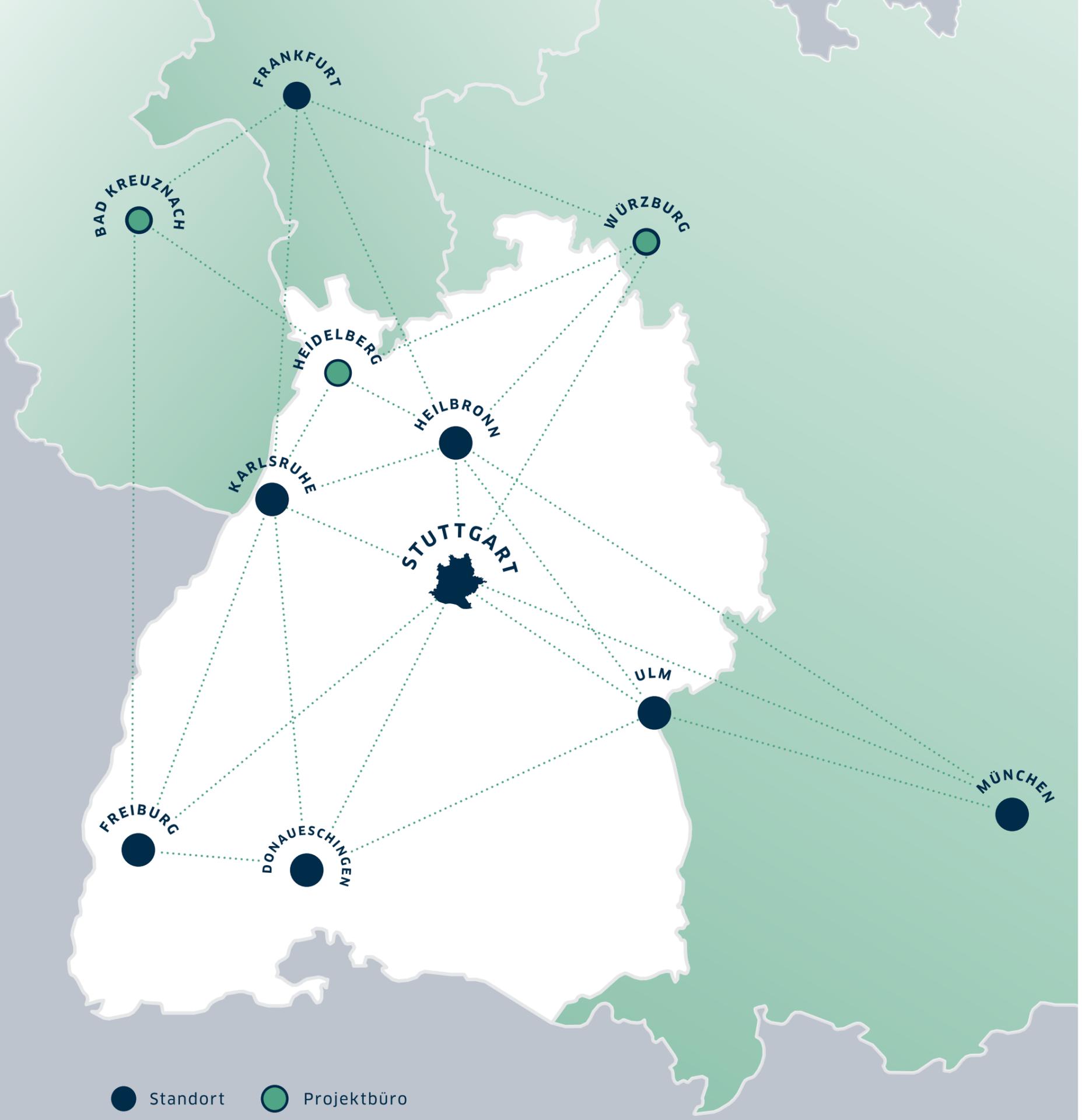
Kommunalentwicklung heißt auf die Menschen zugehen und zuhören. Vor Ort entwickeln wir mit allen eine gemeinsame Vorstellung für die Ideen und Projekte und gehen Kompromisse nur zum Vorteil aller ein. Hierbei handeln wir im Sinne der Kommunen und machen das Machbare machbar. Unsere große Umsetzungserfahrung ist der Schlüssel für einen erfolgreichen Projektverlauf.

### + Wir denken an die Zukunft. Und bauen auf die Kraft der Erfahrung.

Das Bewusstsein für die Geschichte, die Tradition und die regionale Identität von Städten und Gemeinden ist unabdingbar für eine nachhaltige Kommunalentwicklung. Wir stellen uns diesen Herausforderungen ganzheitlich.

### + Wir verbinden private Interessen mit den Zielen der öffentlichen Hand.

Gelungene Projekte entstehen nur unter gemeinsamer, konsensueller Anstrengung. Wir verbinden die jeweiligen Akteure und bringen alle zu einem gemeinsamen Ziel.



# Ihre Heimat, unser Standort.

Hier sind wir zu Hause und hier kennen wir uns aus. Hier haben wir unser Netzwerk, über Jahrzehnte gewachsene Strukturen und ein vertieftes Verständnis über die kulturellen und politischen Gegebenheiten.



**Ihr KE-Plus**  
Wir befassen uns intensiv mit regionalen Gegebenheiten und identifizieren uns mit den Standorten und Auftraggebern, für die wir arbeiten.

Über den Tellerrand hinaus

## Unsere Teams, Ihr Erfolg.

Der fachliche Austausch und fortlaufende Innovationen haben bei der Kommunalentwicklung eine langjährige Tradition. Der wichtigste Erfolgsfaktor zur Umsetzung von Lösungen liegt in der Zusammensetzung der interdisziplinären Teams und in einer wertschätzenden sowie weitsichtigen Zusammenarbeit.

### Innovation entsteht im Team

Fortbildungen und Schulungen haben für uns einen hohen Stellenwert. Denn unser Versprechen an Sie ist, von der kontinuierlichen Verbesserung und vom Know-how unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu profitieren. Dafür haben wir verschiedene Formate geschaffen, wie zum Beispiel unsere interne Veranstaltungsreihe „Update Kommunalberatung“.

Mit unserem KE-Innovationsteam eröffnen wir weitere Räume für Ideen und Entwicklungen. Gemeinsam wenden wir dort Methoden der Innovations-, Prozess- und Produktentwicklung an und profitieren von der Kreativität sowie dem Wissen aus unterschiedlichen Generationen. Wir arbeiten mit Herzblut an Ihren Zukunftsthemen. Diese Agilität in unserem Denken ist der Schlüssel für maßgeschneiderte Problemlösungen in Ihren Projekten.



### Ihr KE-Plus

Mit Innovationsmanagement in interdisziplinären Teams erarbeiten wir Zukunftsfähigkeit.

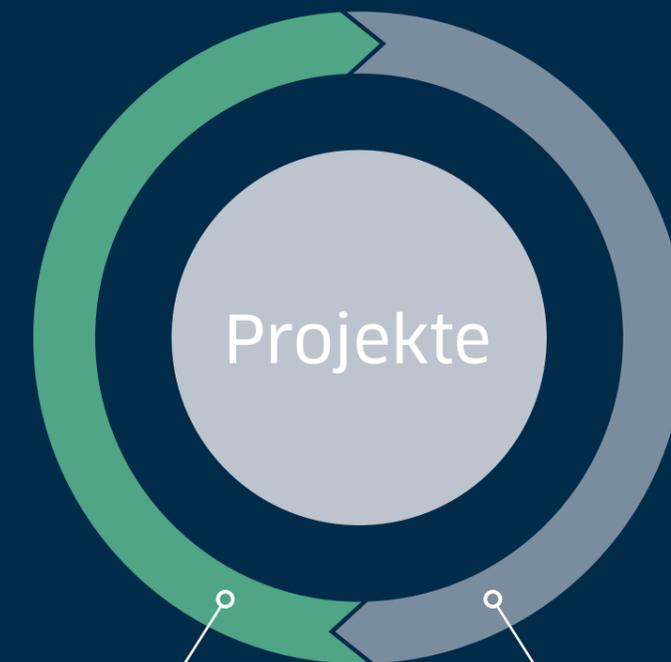
## Unsere Netzwerke, Ihr Nutzen.

Mit der großen beruflichen Vielfalt der Kolleginnen und Kollegen in der Kommunalentwicklung decken wir einen Großteil der vielfältigen Herausforderungen ab, vor denen Städte und Gemeinden stehen. Darüber hinaus verfügen wir über ein

Netzwerk an Partnern und Subunternehmern, für die wir, aufgrund einer langjährigen Zusammenarbeit, die sprichwörtliche Hand ins Feuer legen. Wie speziell auch immer die Aufgabe sein mag, wir haben die passenden Experten.

## KE

- Architekten
- Bauingenieure
- Fördermittelmanager
- Geografen
- Immobilienkaufleute
- Immobilienökonominnen
- Infrastrukturplaner
- Kommunalberater
- Liegenschaftler
- Mediatoren
- Moderatoren
- Projektsteuerer
- Raumplaner
- Rückbau- und Altlastenexperten
- Sanierer
- Stadtentwickler
- Stadtgestalter
- Stadtplaner
- Vergabe- und Vertragsexperten
- Vermarktungsexperten
- Vermessungsingenieure
- Verwaltungswirte



## Partner

- Abbruchunternehmen
- Anwaltskanzleien
- Architekturbüros
- Banken
- Baufirmen
- Bauträger
- Bodengutachter
- Energieberater
- Ingenieurbüros
- Kampfmittelbeseitiger
- Kommunikationsagenturen
- Landschaftsgärtner
- Moderatoren
- Notare
- Ökologen
- Sicherheits- und Gesundheitskoordinatoren
- Umweltgutachter
- Verkehrsgutachter
- Vermessungsbüros
- Webdesigner
- Wertgutachter

Hinweis: Im Sinne der Gleichbehandlung gelten diese Begriffe natürlich für alle Geschlechter.



## Unsere Geschäftsfelder, Ihre Zukunft.

-  Strategien und Planung
-  Stadt- und Dorferneuerung
-  Baulandmobilisierung und Erschließung
-  Grundstücksentwicklung und Vermarktung



Die Basis unserer Leistungen - unsere Geschäftsfelder.

# Die KE in Zahlen

16

Berufsgruppen

100

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

100

Treuhandmaßnahmen

400

laufende Sanierungsmaßnahmen

600

aktuelle Kunden

1.500 ha

durchgeführte Konversionsmaßnahmen

1.000

laufende Projekte

8.000 ha

Wohnbau- und Gewerbe-  
flächen entwickelt

Erfahrung aus über

10.000

realisierten Projekten

# Strategien und Planung



## Kommunale Strategien

- Kommunale Klausurtagungen
- Bevölkerungsvorausrechnung
- Kindergartenbedarfsplanungen
- Schulentwicklungsplanungen
- Machbarkeitsstudien für kommunale Gebäude
- Gebäude- und Liegenschaftsentwicklungen
- Entwicklung von Raumprogrammen
- Alternativenprüfungen



## Bürgerdialog (Partizipation)

- Bürgerbeteiligungen
- Kommunale Umfragen/Online-Umfragen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Kommunikationsberatung



## Stadt-/Gemeindeentwicklung

- Stadt-/Gemeindeentwicklungspläne
- Innenentwicklungskonzepte
- Strategische Gewerbeentwicklungen



## Städtebauliche Planung

- Standortuntersuchungen
- Strukturkonzepte
- Städtebauliche Rahmenplanungen und Beratungen
- Stadtbildplanungen
- Umgestaltung Verkehrs- und Freianlagen
- Umfassende Sanierungskonzepte zu Gebäuden
- Neuordnungskonzepte/Gebäudeentwürfe



## Vergabeverfahren für Planungsleistungen

- Planungskonkurrenzen
- Wettbewerbe nach RPW
- Vergabeverfahren nach VgV



## Bauleitplanung

- Bebauungsplan
- Flächennutzungsplan
- Zielabweichungsverfahren



## Umwelt, Klima, Energie

- Landschaftsplanung
- Grünordnungsplanung
- Umweltbericht
- Energetische Quartierskonzepte (KfW-Programm 432)



# Stadt- und Dorferneuerung



## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen

- Vorbereitende Planungen (Gesamtörtliche Entwicklungskonzepte, Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte)
- Antragstellung/Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171 b BauGB
- Durchführung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nach § 146 BauGB
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 BauGB
- Sanierungstreuhand - Treuhandvermögen
- Sanierungsabrechnung
- Ausgleichsbeträge
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- Fördermittelmanagement für alle Bund-Länder-Programme und Landessanierungsprogramm
- Nichtinvestive Städtebauförderung (NIS)
- Quartiersmanagement



## Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

- Umfassendes Entwicklungskonzept (UEK)
- Planungsleistungen (Testentwürfe, Freiflächengestaltung etc.)
- Begleitung und Beratung von ELR-Maßnahmen (private, kommunale und gewerbliche Vorhaben)
- Antragstellung Schwerpunktgemeinde
- Antragstellung für einzelne Maßnahmen
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit



## Weitere Förderprogramme

- Flächen gewinnen durch Innenentwicklung (FDI)
- Wohnraumoffensive Baden-Württemberg
- Bundesförderprogramme zur Erneuerung kommunaler Infrastruktur (z. B. Sport, Jugend, Kultur)



Gemrigheim - Rathaus

# Baulandmobilisierung und Erschließung



## Baulandentwicklung

- Strategische Beratung zur Baulandmobilisierung und Eigentümeransprache
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Projektvorbereitung
- Grunderwerb und Umlegungsbetreuung
- Erschließungsträgerschaft und Projektsteuerung der Baulandentwicklung
- Beratung zur Grundstücksvergabe und Begleitung des Grundstücksverkaufs
- Finanzierung, Finanzsteuerung und Abwicklung der Projekte außerhalb des kommunalen Haushalts

## Baulandmobilisierung

### Strategische Beratung

- Grundsatzbeschlüsse und Baulandmodelle
- Kommunale Handlungsmöglichkeiten
- Beteiligungs- und Umlegungsstrategie

### Mitwirkung der Eigentümer

- Eigentümerversammlungen und Einzelgespräche
- Klärung der Verkaufs- oder Mitwirkungsbereitschaft
- Erörterung und Umlegungsbetreuung

### Erwerb und Kostenübernahme

- Kaufvertragsgestaltung und Grunderwerb
- Abschluss privater Kostenbeteiligungen
- Neuordnung und Verwaltung der Grundstücke

### Vergabe und Veräußerung

- Empfehlung zur Parzellierung
- Beratung zur Grundstücksvergabe
- Durchführung der Veräußerung

## Erschließung

### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Städtebauliche Kalkulation und Ankaufpreisempfehlung
- Gesamtkostenermittlung und Erlösprognose
- Gesamtfinanzierungsplanung

### Finanzierung

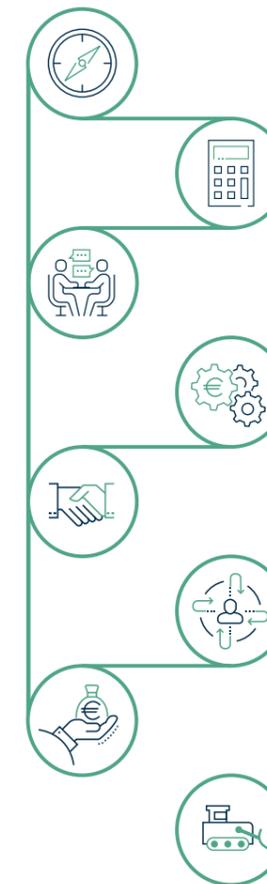
- Kreditfinanzierung und Kontoeinrichtung
- Kostencontrolling und Finanzierungsmanagement
- Kaufmännische Betreuung und Abrechnung

### Projektsteuerung

- Beratung in der Bauleitplanung und Vorbereitung
- Steuerung aller beteiligten Büros und Firmen
- Bauherrenvertretung und Gremienarbeit

### Rückbau und Erschließung

- Ausschreibung und Vergabeverhandlung
- Koordination der Versorgungsunternehmen
- Herstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen

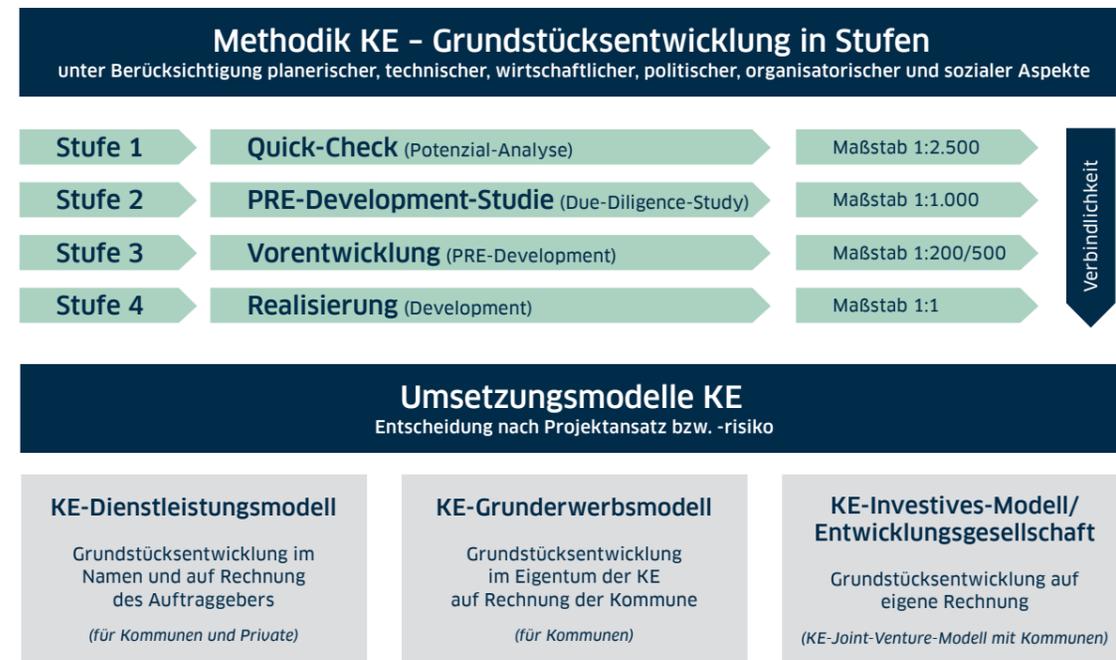


Dreieich „Heckenborn“



# Grundstücksentwicklung und Vermarktung

## Prozess der Grundstücksentwicklung



Heidelberg Bahnstadt



### Grundstücksentwicklung

- Durchführung von Quick-Checks, Machbarkeitsstudien, PRE-Development-Studien sowie technischen und rechtlichen Due-Diligence-Studien
- Stakeholder-Beteiligungsverfahren und -analysen sowie Bedarfs- und Potenzialanalysen
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Developer- und Bauträger-Kalkulationen sowie dynamischen Kosten- und Erlöskalkulationen
- Erstellung von Masterplänen, Entwicklungskonzepten und Businessplänen sowie Trägerschafts-, Umsetzungs- und Handlungsmodellen
- Projektsteuerung und -management sowie Kostencontrolling und Finanzierungssteuerung von Großprojekten, Konversionsmaßnahmen sowie Stadtteil- und Quartiersentwicklungen
- Umsetzung der Entwicklung von ehemaligen Sozial- und Gesundheitsliegenschaften sowie Militärarealen und sonstigen brachgefallenen Flächen
- Eigenwirtschaftliche Projekte als investiver Projekt- und Grundstücksentwickler



### Vermarktung

- Objekt- und Grundstücksvermarktung
- Erstellung von Vermarktungsstrategien und -konzepten sowie Standortmarketingkonzepten
- Investoren- und Architekten-Auswahlverfahren und Konzeptvergaben auf Grundlage von bzw. in Anlehnung an die Vergabeverordnung (VgV) und Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW)
- Grundstücksvermarktungsverfahren nach Kriterien im Einheimischenmodell, Verlosungs- und Bieterverfahren
- Marktabfragen, Anbietersauswahl- und Direktvermarktungsverfahren
- Begleitung von Vermarktungsprozessen und Investorenbetreuung sowie strategische Kaufvertragsberatung
- Kaufvertragssteuerung und -management sowie After-Sales-Services

# LB≡BW Immobilien

Raum für Zukunft. Werte für morgen.

## **LBBW Immobilien**

### **Kommunalentwicklung GmbH**

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Telefon +49 711 6454-0

Telefax +49 711 6454-2100

E-Mail [kommunalentwicklung@lbbw-im.de](mailto:kommunalentwicklung@lbbw-im.de)

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

## **Stuttgart**

Hauptsitz der Kommunalentwicklung

## **Karlsruhe**

Regionalbüro

Ludwig-Erhard-Allee 4

76131 Karlsruhe

Telefon +49 721 35454-0

Telefax +49 721 35454-210

## **Heilbronn**

Regionalbüro

Friedensplatz 9

74072 Heilbronn

Telefon +49 7131 20350-0

Telefax +49 7131 20350-10

## **Freiburg**

Regionalbüro

Eisenbahnstraße 66

79098 Freiburg im Breisgau

Telefon +49 761 217231-0

Telefax +49 761 217231-20

## **Ulm**

Regionalbüro

Engelbergstraße 12

89077 Ulm

Telefon +49 731 602896-0

Telefax +49 731 602896-28

## **Donaueschingen**

Regionalbüro

Schulstraße 4

78166 Donaueschingen

Telefon +49 771 929186-0

Telefax +49 771 929186-20

## **München**

Kontaktbüro Bayern

Rosental 5

80331 München

Telefon +49 89 889699-39

[www.lbbw-immobilien.de](http://www.lbbw-immobilien.de)

