



# Stadt Nagold

## Baulandentwicklung Gebiet „Ost II“ im Stadtteil Hochdorf

Bürgerinfoveranstaltung am 12. Oktober 2020

# Agenda

- Vorstellung der KE
- Aufgabenstellung
- Vorstellung der städtebaulichen Konzeption
- Erschließungsträgerschaft
- Vorläufiger Terminplan
- Fragen

## Vorstellung KE

Gegründet 1972

110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Geschäftsführung: Ernst Kellermann, Martin Riedißer

Die KE (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH)  
als kommunales Kompetenzzentrum der Gesellschafter:

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





LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Str. 31  
70174 Stuttgart

- Regionalbüro Donaueschingen  
Hindenburgering 34  
78166 Donaueschingen
- Regionalbüro Freiburg  
Habsburgerstr. 125  
79104 Freiburg



## Unsere Büros in Ihrer Nähe



- Regionalbüro Heilbronn  
Kaiserstraße 54  
74072 Heilbronn



- Regionalbüro Karlsruhe  
Ludwig-Erhard-Allee 4  
76131 Karlsruhe

- Regionalbüro Ulm  
Engelbergstr. 12  
89077 Ulm

- **Baulandentwicklung**
- Stadt- und Dorferneuerung
- **Projektmanagement**
- Projektsteuerung Hochbau
- **Städtebauliche Planung**
- Entwicklungsplanung
- Wirtschaftsförderung
- Organisationsberatung
- Bürgerbeteiligung und Partizipation



**KE**

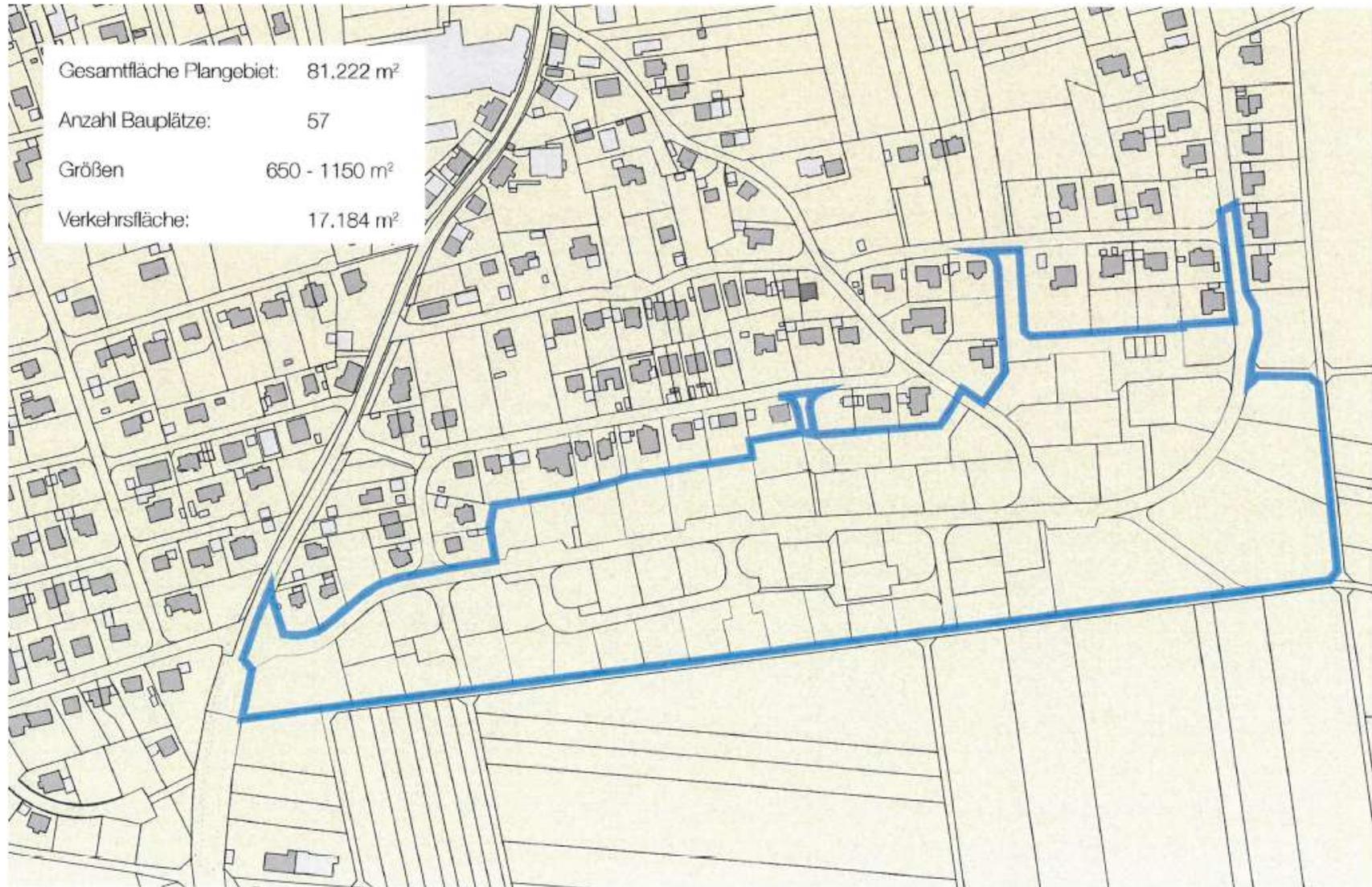
Menschen  
Ideen  
Lösungen

# Aufgabenstellung

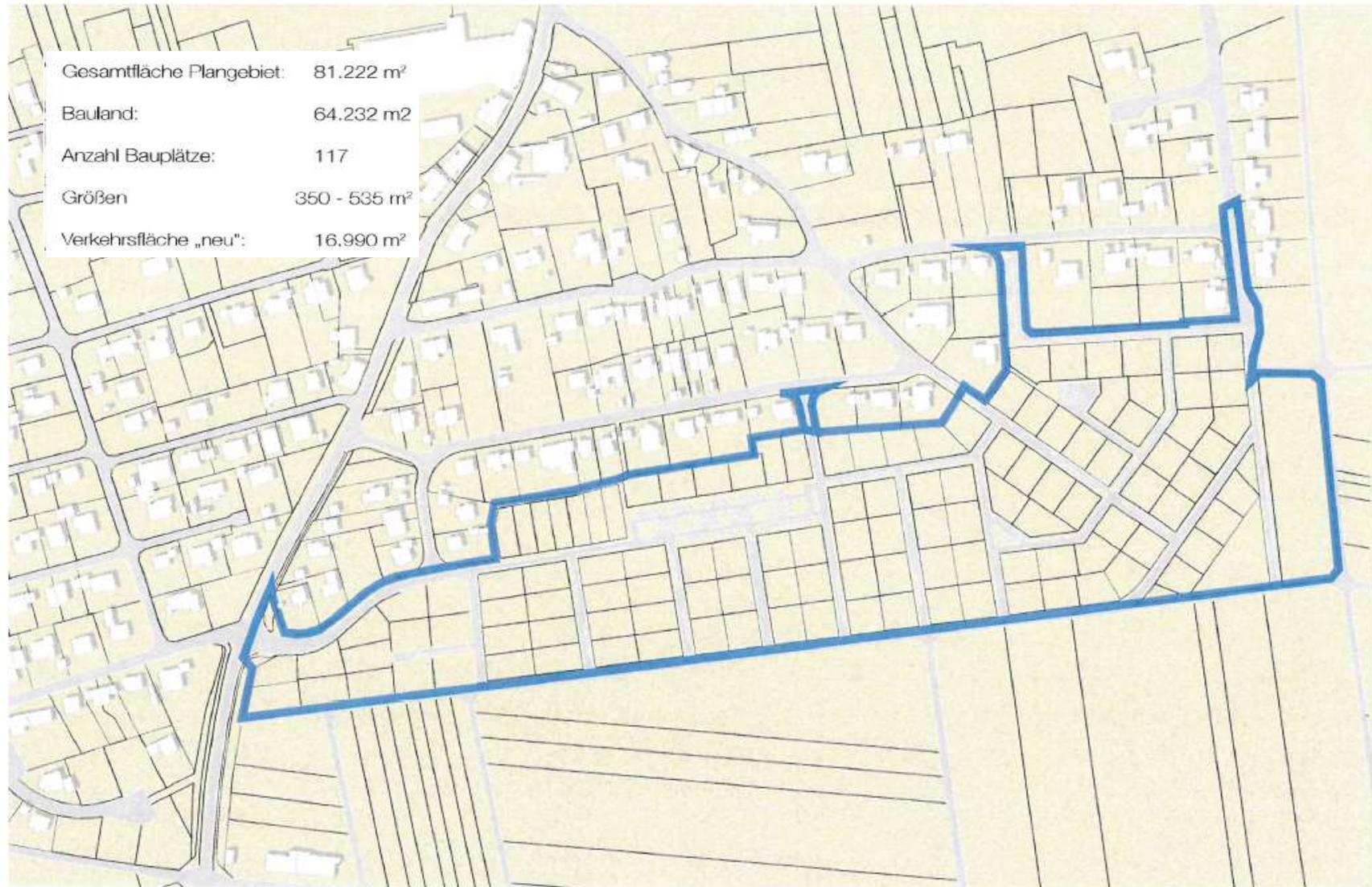
# Plangebiet „Hochdorf Ost II“



## Umlegungsgebiet - bisherige Bauplatzeinteilung



## Umlegungsgebiet - neue Bauplatzeinteilung

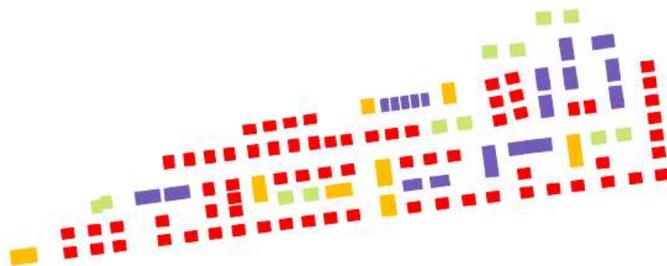


**KE**

Menschen  
Ideen  
Lösungen

# Vorstellung der städtebaulichen Konzeption – Variante 3

# Städtebauliche Konzeption - Variante 3



### Gebäudetypologie

<span style="color: red;">■</span>	Einfamilienhaus + Einliegenwohnung	(71)	284 EW
<span style="color: green;">■</span>	Doppelhaushälfte	(22)	44 EW
<span style="color: purple;">■</span>	Reihen-, Kettenhaus	(52)	104 EW
<span style="color: orange;">■</span>	Mehrfamilienhaus	( 8)	96 EW
Gesamt		(153)	<b>528 EW</b>

### Wohnraumbedarf

Dichtwert gem. Regionalplan 80 EW/ha  
 Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,0 Pers. je Haushalt (BiB)  
 entspricht bei 8,4 ha einem Bedarf von **672 EW**

### Flächenbilanzierung

Nettobauland	6,28 ha
Verkehrsflächen	1,37 ha
Hofflächen	0,37 ha
öffentliche Grünflächen	0,38 ha

Gesamtfläche 8,40 ha

**KE**

Menschen  
Ideen  
Lösungen

# Erschließungsträgerschaft

## KE als Erschließungsträger

Die KE wurde am 14.01.2020 als Dienstleister und Erschließungsträger von der Stadt Nagold beauftragt.

Die KE verpflichtete sich durch den Vertrag gegenüber der Stadt Nagold das Baugebiet in eigenem Namen und auf eigene Rechnung zu erschließen und die Erschließungsanlagen auf die Stadt zu übertragen.

Die KE übernimmt für die Stadt die Aufgaben der

- Projektsteuerung
- Durchführung der Bauleitplanung
- Durchführung der Bodenordnung
- Planung und Durchführung der Erschließungsarbeiten
- Gesamte finanzielle Abwicklung und Betreuung.

Zur Refinanzierung schließt die KE mit allen Beteiligten, die eine Zuteilung erhalten, eine Kostentragungsvereinbarung zu den vom GR festgelegten Verfahrensbedingungen ab.

# Ablauf einer Baulanderschließung im Vergleich

## konventionell

Kostentragung durch Kommune

Bebauungsplanverfahren bis Bestandskraft

Gesetzliche Bodenordnung bis Bestandskraft

Planung und Bau der Erschließungsanlagen (EA)

Abrechnung der Erschließungsanlagen durch Beitragsbescheide an die Eigentümer

## Städtebaulicher Vertrag

Kostentragung / Privat

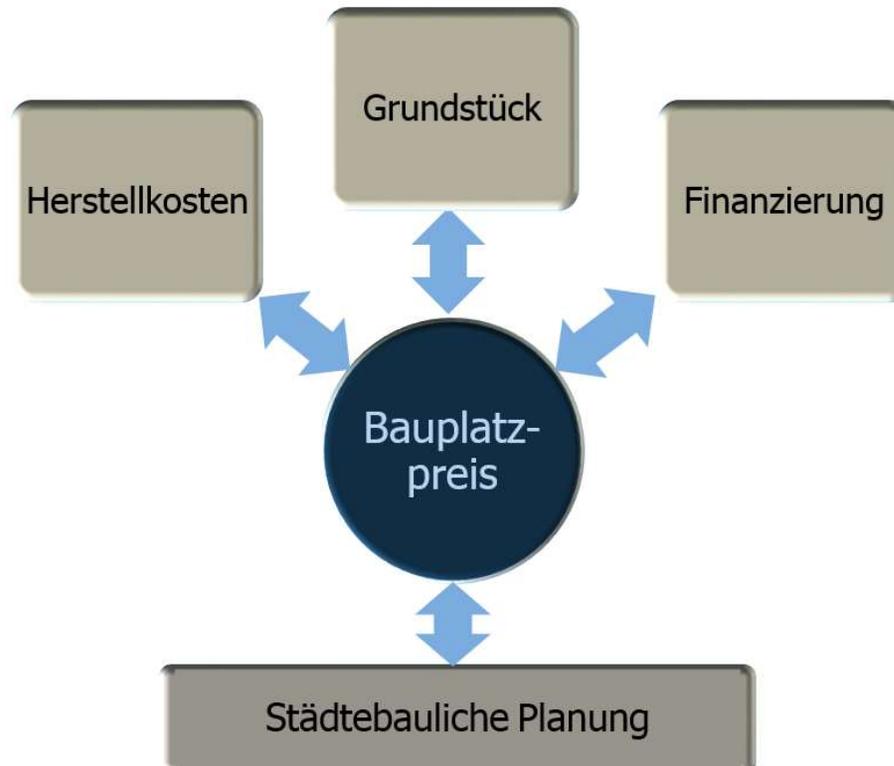
Bebauungsplanverfahren

Bodenordnung

Planung+Bau EA

## Erster Schritt: Wirtschaftlichkeitsprüfung

Kann die Erschließung wirtschaftlich umgesetzt werden ?



## Optimierung der Wirtschaftlichkeit

- Grunderwerb / Aufkaufpreis / Zahlungsziel
- Wahl eines geeigneten Gebietscharakters
- Optimierung der Flächenbilanz
- Umlegungsvorteil
- Optimierung der Planung
- Optimierung der Verkaufserlöse
- Bankenwettbewerb
- **Wahl der geeigneten Strategie**

Mögliche  
Stellschrauben



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!



Fragen?

Gerne!