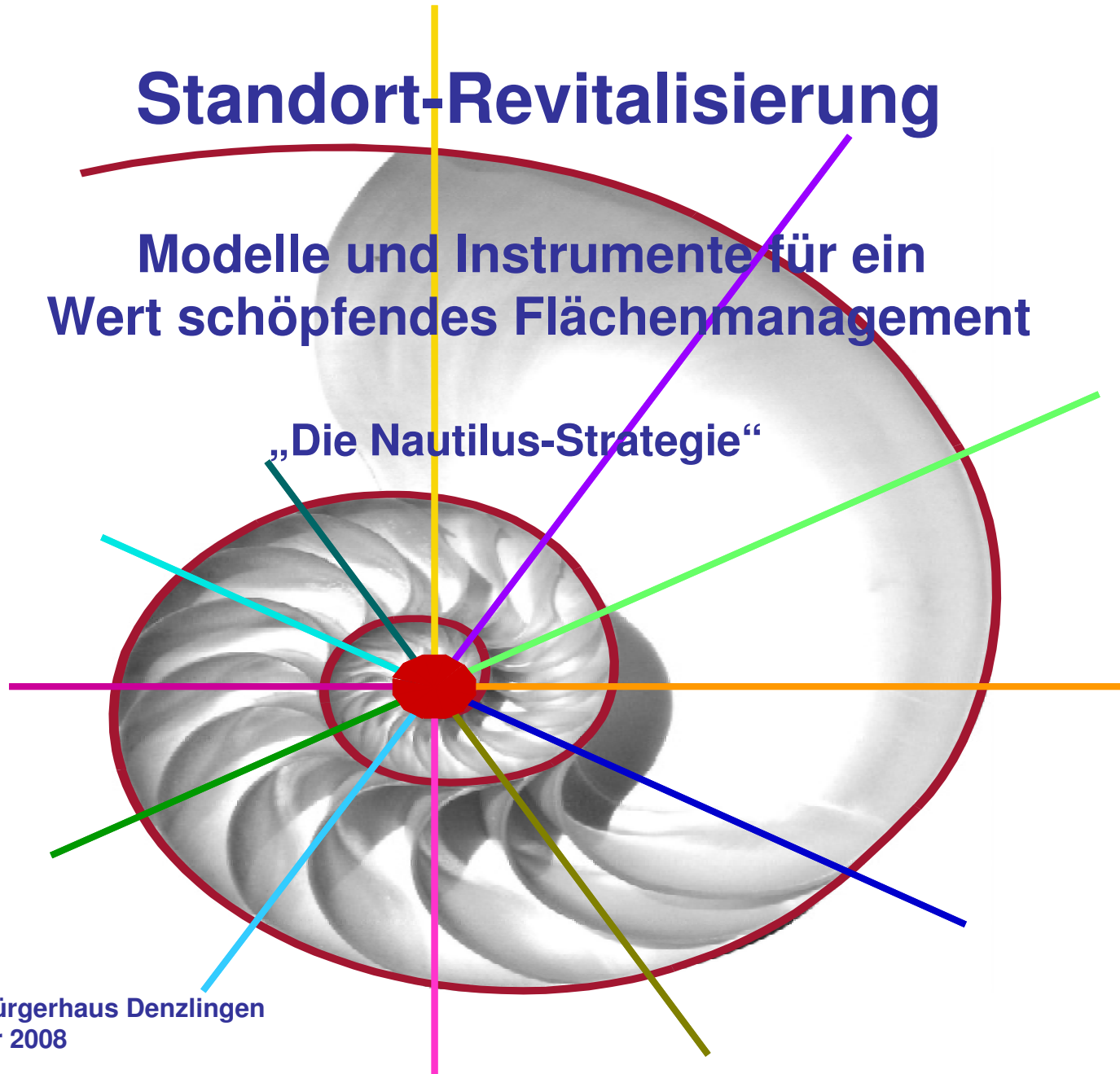


# Standort-Revitalisierung

Modelle und Instrumente für ein  
Wert schöpfendes Flächenmanagement

„Die Nautilus-Strategie“



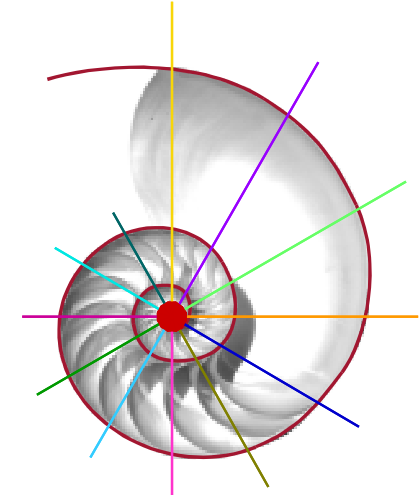
Kultur- und Bürgerhaus Denzlingen  
25. September 2008



# Aufbau des Projektmanagements

**Jürgen Katz**

**LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH**



# Umsetzungsmodelle / Projektmanagement

- **Kriterien**
- **Modelle**
- **Projektmanagementstrukturen**
- **Verträge**

# Kriterien für die Wahl des Umsetzungsmodells

- **Personalressourcen**
- **Haushaltsituation**
- **Risiko- / Erlöserwartung**

# Umsetzungsmodelle

- **Investorenmodelle**
- **Gründerwerbsmodelle mit kommunaler Beteiligung**
- **Kommunale Trägerschaften**

# Umsetzungsmodelle

## Investorenmodelle

### Einfluss der Kommune

- Ausübung der Planungshoheit
- Städtebaulicher Vertrag
- Kaufvertrag bei kommunalen Grundstücken (Vergaberecht)
- Baurechtliche Genehmigungen

### Risiken der Kommune

- Durchführung nicht unbedingt gesichert
- Restrisiko bei Interpretation des Planungsrechts
- Begrenzter Verhandlungsspielraum

# Umsetzungsmodelle

## Grunderwerbsmodelle

### Einfluss / Chancen der Kommune

- Ausübung der Planungshoheit
- Städtebaulicher Vertrag
- Kaufvertrag bei kommunalen Grundstücken (Vergaberecht)
- Baurechtliche Genehmigungen
- Zusätzlicher Erschließungsvertrag
- Mitspracherecht bei Vermarktung
- Genaue Ressourcenplanung in der Verwaltung
- Keine Haushaltsbelastung

### Risiken der Kommune

- Darstellung in der mittelfristigen Finanzplanung
- Im schlechtesten Fall Übernahme von nicht vermarkteten Grundstücken gegen Ausgleich des Projektkontos

LB $\Xi$ BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

# Umsetzungsmodelle

## Kommunale Trägerschaften

### Einfluss / Chancen der Kommune

- 100 % Einfluss, da Kommune Verfahrensträger

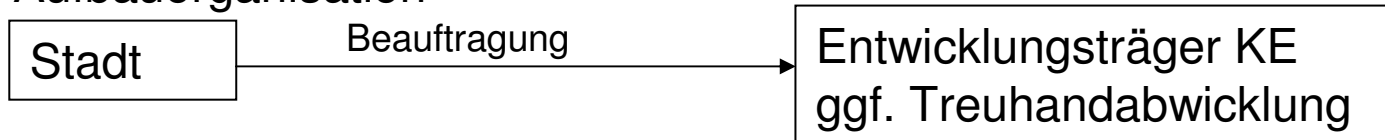
### Risiken der Kommune

- Finanzierung über Haushalt (GR)
- Ausschreibungspflichten
- Beitragsrecht
- Vermarktung
- Personalbindung

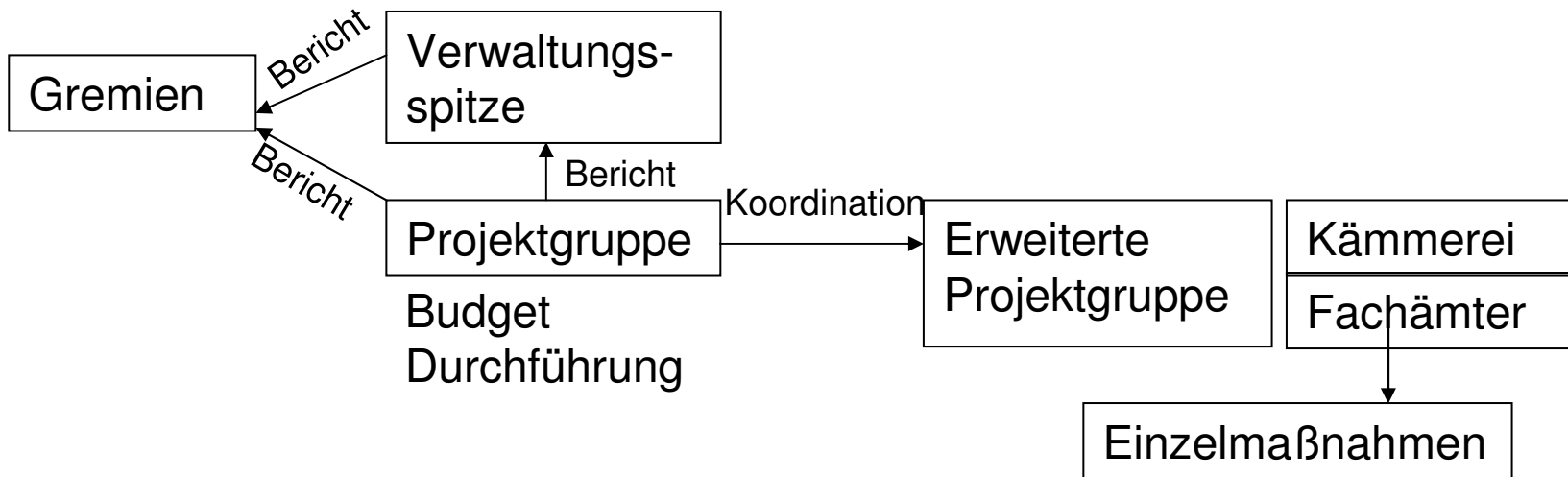
# Projektmanagementstrukturen

## Kommunal geführtes Projekt

### Aufbauorganisation



### Ablauforganisation

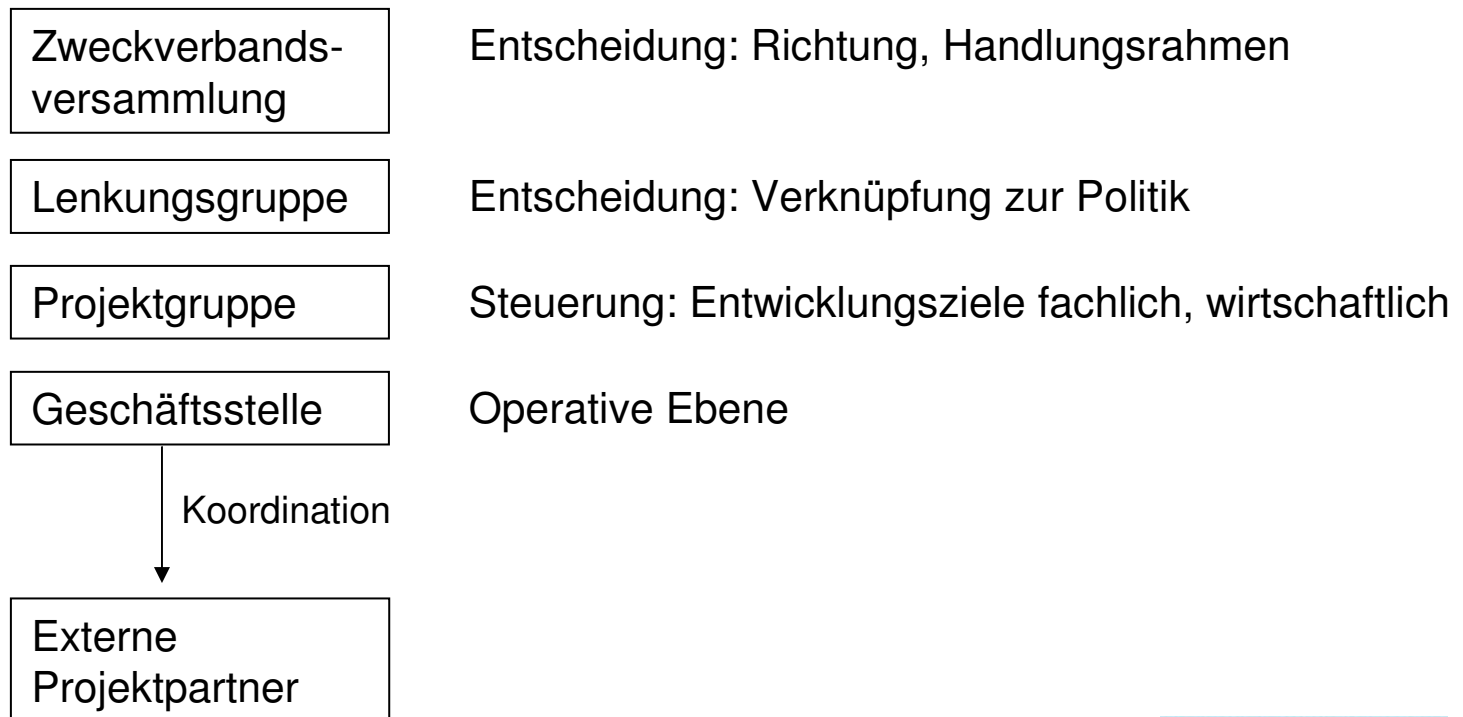


LB<sup>3</sup>BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

# Projektmanagementstrukturen

## Zweckverband

Aufbau- und Ablauforganisation

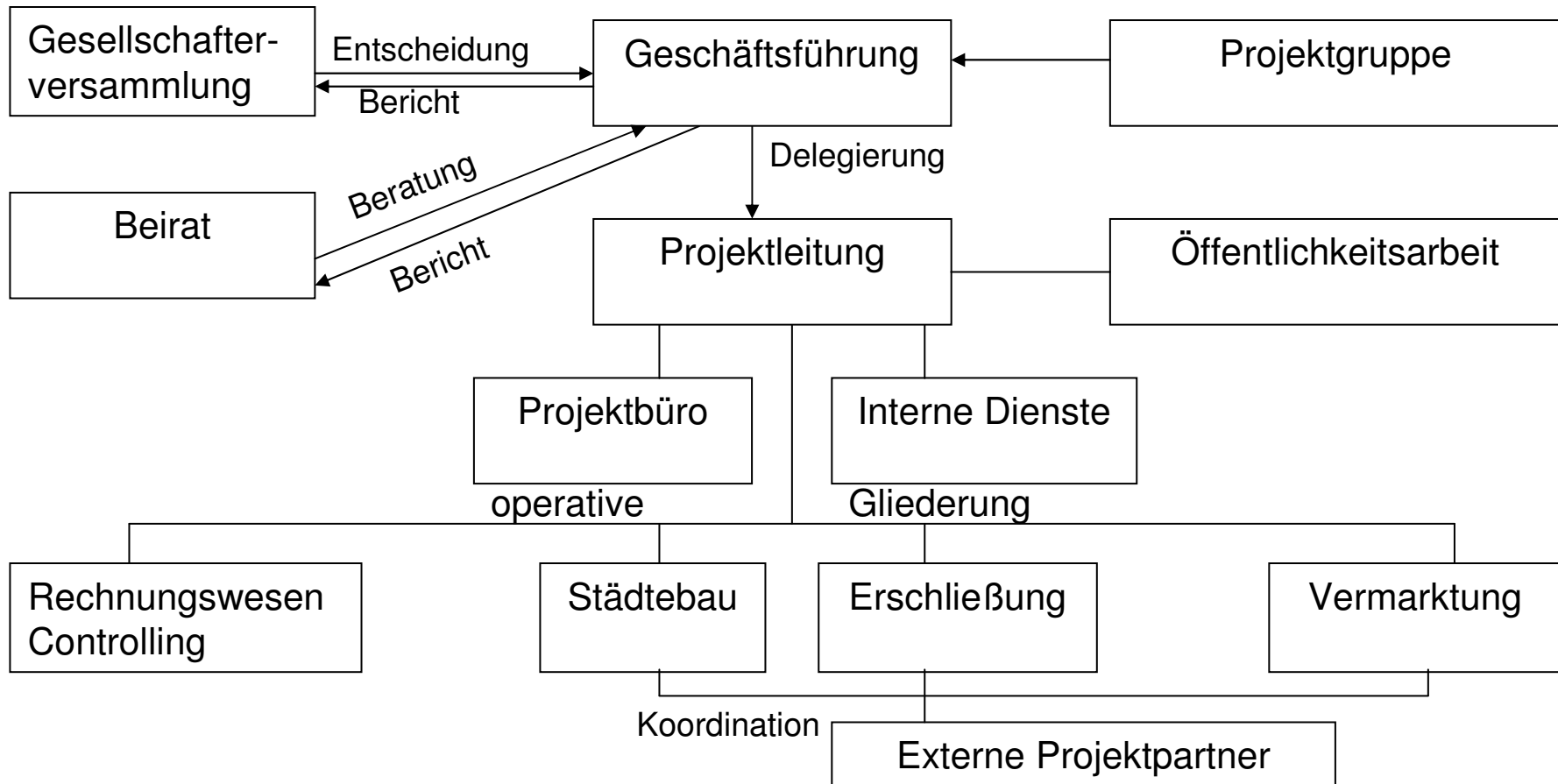


LB $\Xi$ BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

# Projektmanagementstrukturen

## Projektgesellschaft

### Aufbau- und Ablauforganisation



# Vertragsmanagement

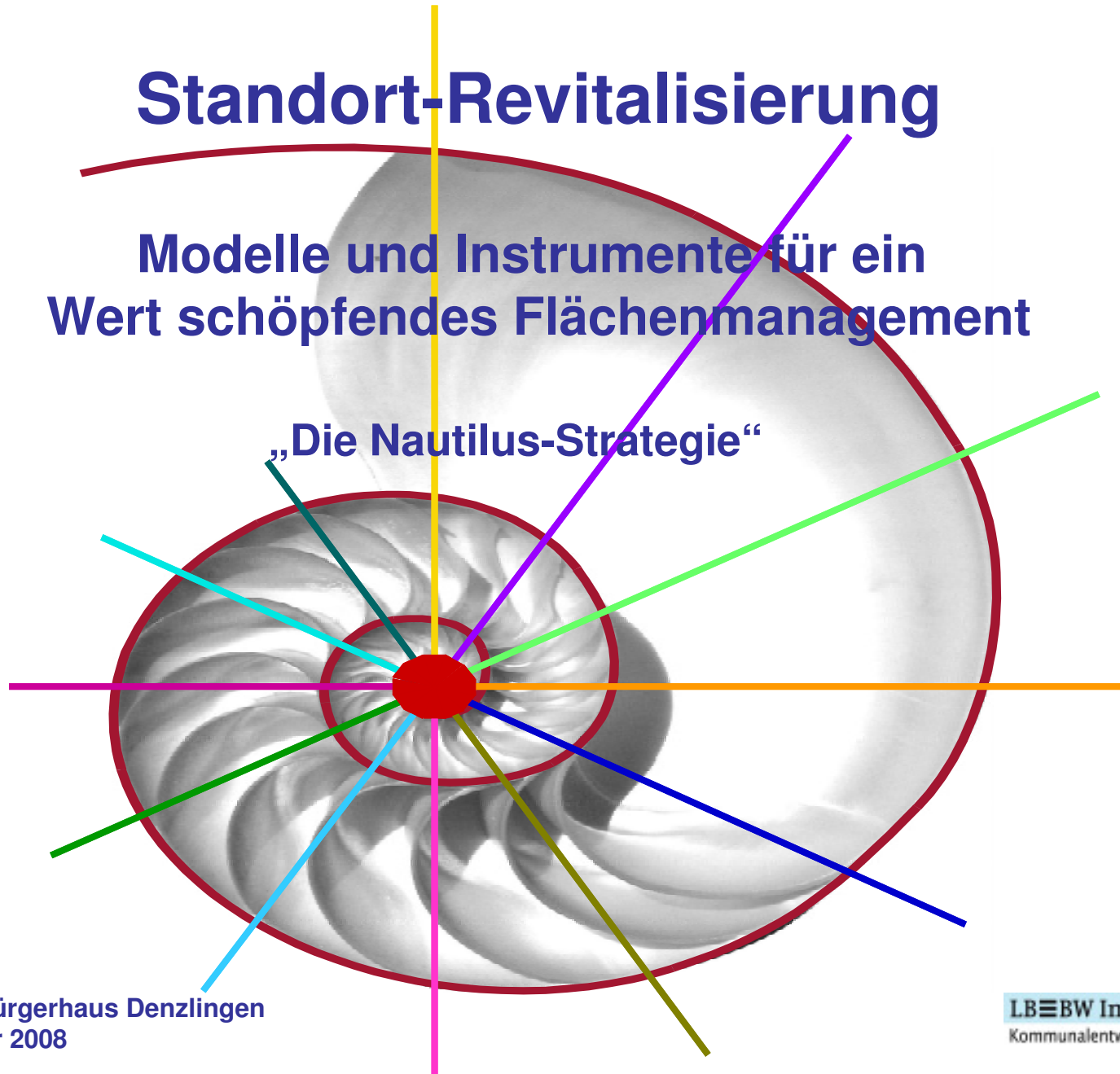
- Städtebauliche Verträge
- Erschließungsverträge
- Geschäftsbesorgungsverträge
- Finanzierungsverträge
- Gesellschaftsverträge
- Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (ZV)
- Öffentlich-rechtliche Verträge
- Kaufverträge
- Kostentragungsvereinbarungen
- ...

LB $\Xi$ BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

# Standort-Revitalisierung

Modelle und Instrumente für ein  
Wert schöpfendes Flächenmanagement

„Die Nautilus-Strategie“



Kultur- und Bürgerhaus Denzlingen  
25. September 2008

LB $\Xi$ BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH