

Immobilienbewertung

Wir unterstützen Kommunen gutachterlich bei der Wertermittlung für An- und Verkaufsentscheidungen sowie in komplexen Wertermittlungsfragen, wie der Sanierungsbedingten

Bodenwertsteigerung. Grundstückseigentümer profitieren von sachverständigen und rechtssicheren Verkehrswertgutachten.

Anfangs- und Endwertgutachten

Die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingten Bodenwertsteigerungen sind gutachterlich durch ein Anfangs- und Endwertgutachten zu ermitteln. Ganz aktuell haben wir dies für die Gemeinde Wüstenrot erstellt. Das Gutachten dient u. a. als Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen oder Ablösebeträgen. Die Gemeinde profitierte dabei auch von den kurzen Kommunikationswegen zwischen GMA als Gutachter und WHS als Sanierungsträger, die eine schnelle Bearbeitung ermöglichen.

Verkehrswertgutachten

Wir ermitteln den Verkehrswert (Marktwert) auf Basis einer detaillierten Bewertung der wertbestimmenden Parameter im Rahmen eines ausführlichen Wertgutachtens nach ImmoWertV und einschlägigen Bewertungsgrundsätzen. Die Stadt Adelsheim konnte ein ganzes Portfolio an Grundstücken, z. T. mit stadtbildprägenden Gebäuden, erwerben. Eine fundierte Verkehrswertermittlung war auch hier die Basis, um Verkäuferinnen und Verkäufer mit Käuferinnen und Käufern zusammenzubringen.

Beratung

Unsere Sachverständigen sind zertifizierte und öffentlich bestellte sowie vereidigte Gutachter und Gutachterinnen, deren Qualitätsanforderungen von unabhängigen Stellen regelmäßig überwacht werden. Für die Stadt Adelsheim begleiten wir den weiteren Prozess nach Kauf eines größeren Grundstücks-Portfolios, um die damit verbundenen Chancen bestmöglich für eine erfolgreiche Stadtentwicklung zu nutzen.

Kaufpreisprüfung

Auch die Kaufpreisprüfung und Kaufpreisgenehmigung ist regelmäßig ein Wertermittlungsanlass, wenn Grundstücke in Sanierungsgebieten veräußert oder gekauft werden. Für die Stadt Großbottwar besteht die Chance, mehrere Grundstücke eines größeren Areals in einem Sanierungsgebiet zu erwerben, um eine zukünftige städtebaulich attraktive Neuordnung vorzubereiten. Unser aktuelles Wertgutachten ist die Grundlage für den Einstieg in realistische Kaufverhandlungen.

„ Die Grundstücke sind der Schlüssel zur Weiterentwicklung der Stadt. Ohne fundierte Gutachten der GMA wären Kaufpreiseinigungen niemals möglich gewesen. “

Wolfram Bernhardt,
Bürgermeister der Stadt Adelsheim

**Wir sind die Stadtentwicklungsmanager
und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**



Gerhard Beck

**Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH**
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
T: 07141 9360-13
E: gerhard.beck@gma.biz
www.gma.biz



Oliver Matzek

**Wüstenrot
Haus- und Städtebau GmbH**
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
T: 07141 16-757 351
E: oliver.matzek@wuestenrot.de
www.whs-wuestenrot.de



Stand: 11/2024; Bildnachweis: ©stockadobe.com; WHS; GMA

STADT ENTWICKLUNGS MANAGER

Aktuelle Projekte

Bürgerbeteiligung: digital und analog

Für den direkten Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern ist eine klassische Informationsveranstaltung vor Ort unersetzlich. Durch die Ergänzung mit digitalen Formaten erweitern wir den Kreis der wichtigen Meinungsführer um die viel beschäftigte, jüngere und aktive Zielgruppe, die ihren Wohnort für die nächsten Jahrzehnte gut aufgestellt wissen möchte.

Die Beteiligten können online völlig zeit- und ortsunabhängig zukunftsweisende Impulse einbringen. Neben der Bereitstellung der technischen Infrastruktur übernehmen wir für Sie auch gerne die Konzeptionierung, redaktionelle und grafische Aufbereitung der Inhalte sowie die Moderation und Evaluation der Beteiligungsergebnisse.

Crowdmapping

Im Rahmen der interaktiven Kartendiskussion können die User bestimmte Orte markieren und mit individuellen Anmerkungen versehen. Auf diese Weise werden räumliche Entwicklungsbereiche und thematische Handlungsschwerpunkte anschaulich identifiziert, wie wir dies aktuell im Rahmen des Projekts „Hier lebt Schiebock“ in Bischofswerda umgesetzt haben.

Virtueller Stadtspaziergang

Durch den virtuellen Stadtspaziergang können erfolgreich abgeschlossene Maßnahmen auf einer Karte verortet und grafisch oder textlich erläutert werden. So dokumentieren aktuell unter anderem die Stadt Heidenheim für die Sanierungsgebiete und die Stadt Weinsberg für die Innenstadtentwicklung ihre Projekterfolge, was die Mitwirkungsbereitschaft und Akzeptanz der Bürgerschaft bei zukünftigen Maßnahmen steigert.

Informationseite

Auf der Projektseite stellen wir für Sie als Kommune öffentlichkeitswirksam die Fortschritte Ihrer Stadt- oder Gemeindeentwicklungsmaßnahmen dar. Die Projektseiten können flexibel aufgebaut werden und neben den aktuellen Meldungen auch ein Grußwort der Verwaltungsspitze, einen Zeitstrahl mit den wichtigsten Meilensteinen oder Dokumente zum Download beinhalten. Die Stadt Giengen an der Brenz informiert ihre Bürgerinnen und Bürger so über die Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts.

Thesendiskussion

Die Thesendiskussion kann eingesetzt werden, um verschiedene Planungsalternativen oder Entwicklungsmöglichkeiten in der Gegenüberstellung diskutieren zu lassen. Aufbauend auf einer Kurzbeschreibung der einzelnen Themen, Thesen und Projektvorschläge können die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dazu Stellung beziehen und ihr spezifisches Wissen als Expertinnen und Experten für das eigene Umfeld einbringen. In Hechingen konnten auf diesem Weg Schlüsselmaßnahmen für die weitere Stadtentwicklung konkretisiert werden.

„ Bezüglich unseres Stadtentwicklungskonzepts möchten wir in Giengen unsere Bürgerinnen und Bürger auch medial einbinden. Neben Einladungen und Berichten auf www.giengen.de, in der Stadtpresse und in den Sozialen Medien gibt es daher eine digitale Projektseite, die alle Schritte transparent tagesaktuell fort schreibt. “

Dieter Henle,
Oberbürgermeister der Stadt Giengen an der Brenz

Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzept

Ein mit Bürgerinnen und Bürgern, Verwaltung und Gremien erarbeitetes Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzept ist die Grundlage für anstehende Investitionsentscheidungen und nicht zuletzt Voraussetzung für einen erfolgreichen Antrag zur Aufnahme in die Programme der Städtebauförderung oder das Programm Entwicklung ländlicher Raum (ELR). Wir unterstützen Sie unter Berücksichtigung aktueller Schwerpunktthemen

gerne bei der Konzepterstellung und -umsetzung und erstellen für Ihre Kommune den Masterplan für die Zukunft. Unser Portfolio reicht hier von Großstädten wie Reutlingen (114.000 EW) bis zur ländlichen Gemeinde wie z. B. Bühlerzell (2.000 EW) in Baden-Württemberg und von der großen Kreisstadt Grimma (28.000 EW) bis zur Gemeinde Rietschen (2.500 EW) in Sachsen.

Digitale und analoge Bürgerbeteiligung

Wir beteiligen in Abstimmung mit Ihnen die Bürgerinnen und Bürger und zentrale lokale Akteure in Präsenz und/oder digitalen Formaten: von Umfragen über Informationsveranstaltungen bis hin zu Workshops und Stadtspaziergängen finden wir das richtige Beteiligungsformat für jeden Anlass. Für die Gemeinde Mutlangen haben wir erfolgreich die klassische Bürgerinformation vor Ort mit digitalen Formaten auf unserer Dialogplattform www.stadtentwicklungsmanger-im-dialog.de ergänzt, was die Resonanz um ein Vielfaches erhöht hat.

Kindergarten-, Schul- und Pflegebedarfsanalysen

Eine funktionierende und auf den Bedarf ausgerichtete Ausstattung in Bildungs- und sozialer Infrastruktur ist für die Attraktivität als Wohnort essentiell. Mit unseren speziellen Analysen in den Bereichen Kindergarten, Schulen und Pflege helfen wir Städten und Gemeinden, dabei die richtigen Weichen zu stellen. Dabei geht es neben der reinen Anzahl an Plätzen v. a. um die Verknüpfung mit räumlichen Handlungsoptionen vor Ort. Auf Basis unserer Analyse wird das räumliche Entwicklungsleitbild der Stadt Korntal-Münchingen erstellt.

Handlungskonzept

Mit einem von uns erstellten Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzept inkl. Maßnahmenkonzept erhalten Sie einen individuellen Leitfaden für die Entwicklung Ihrer Kommune, der allen Gremien als Entscheidungsgrundlage dient. Ein räumliches Leitbild in Text- und Kartenform veranschaulicht die Kernthemen auf einen Blick. Abschließend präsentieren wir das Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzept vor Ort im Gemeinderat, wie wir es aktuell in Tamm und Assamstadt gemacht haben.

Wohnraumbedarfsanalyse

Unsere Wohnraumbedarfsanalysen quantifizieren Bedarfe und Potenziale und schaffen Entscheidungsgrundlagen für die Aktivierung, Schaffung und Steuerung von Wohnraum in verschiedenen Gebieten und Wohnsegmenten.

Gemeinderats- und Verwaltungsaudits

In Form von Audits mit Workshop-Charakter binden wir die Verwaltung mit dem spezifischen Fachwissen vor Ort sowie den politischen Gremien zur Erarbeitung politisch tragfähiger Ziele und Maßnahmen ein. So haben wir in der Stadt Lahr einen Audit zur SWOT-Analyse und zur Entwicklung erster Maßnahmen durchgeführt.

Evaluation und Monitoring

Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte haben eine lange Wirksamkeit für die kommunale Entwicklung und dienen als Leitfaden und Entscheidungsgrundlage. Um die Wirksamkeit der Konzepte für die Kommune zu stärken und Kurskorrekturen zu ermöglichen, erstellen wir handhabbare und aussagekräftige Evaluations- und Monitoringkonzepte wie für die Gemeinde Illingen. Gerne unterstützen wir auch Sie bei der Evaluierung nach Abschluss des Entwicklungskonzeptes.

Bevölkerungsprognose

Amtliche Bevölkerungsprognosen können lokale Entwicklungen und Szenarien der Wohnbaugesamtheit sowie bestehende endogene Flächenpotenziale nicht berücksichtigen. Mit einer individuellen Bevölkerungsprognose können wir diese Aspekte mit in die Berechnungen einfließen lassen. So ermitteln wir Bedarfe in der kommunalen Infrastruktur nach unterschiedlichen Szenarien und für verschiedene Zeiträume. Dies erhöht die Prognosegenauigkeit und so auch die Sicherheit bei kommunalen Entscheidungen.

„Für unseren Gemeinderat und für uns in der Verwaltung war es wichtig, dass die Beschlüsse zu den weiteren Entwicklungsschritten Assamstadts auf der Basis eines zukunftsweisenden Gemeindeentwicklungskonzeptes getroffen werden. Die WHS hat uns diese Strategie, welche konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen beinhaltet, erarbeitet. Das Gemeindeentwicklungskonzept liefert hierbei die Grundlage und wichtige Impulse für die Vorbereitenden Untersuchungen des neuen geplanten Sanierungsgebiets.“

Joachim Döffinger,
Bürgermeister der Gemeinde Assamstadt

Transformation der Innenstädte

In den letzten Jahren ist eine Beschleunigung der Veränderungen von Innenstädten deutlich spürbar. Wir begleiten Sie bei der Revitalisierung

Ihrer Innenstadt und schaffen die Grundlagen für einen resilienten Nutzungsmix aus Handel, Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie.

Innenstadtkonzepte

Mit unseren ganzheitlichen Innenstadtkonzepten legen wir die strategische Grundlage um Ihre Innenstadt „fit für die Zukunft“ zu machen. Dabei immer unter Beteiligung der unterschiedlichen Akteursgruppen und individuell auf Ihre Innenstadt angepasste Maßnahmen. In Weinsberg betreuen wir eine Lenkungsgruppe mit Teilnehmenden aus Politik, Verwaltung, Vereinen, Einzelhändlern und Bürgerschaften.

Nutzungskonzepte

Wir erstellen individuell auf Ihren Standort angepasste Nutzungskonzepte und können Ihnen ebenfalls bei baulichen Fragen oder aber bei der Suche nach geeigneten Mietern weiterhelfen. So haben wir in Weinsberg insbesondere für die Gastronomie und in Künzelsau für eine Markthalle Konzepte erarbeitet.

Umsetzungsbegleitung / Citymanagement

Wir übernehmen im Rahmen des Citymanagements die Umsetzung der Innenstadtkonzepte vor Ort, sind Anlaufstelle für alle Innenstadtakteure und Initiator für die Umsetzung konkreter Maßnahmen. In Adelsheim betreuen wir die Umsetzung des City-Managements mit einem eigenen Büro vor Ort und sind hier zentraler Ansprechpartner für alle Belange des City-Managements.

Begleitung von Lenkungsgruppen

Wir initiieren und begleiten Lenkungsgruppen als zentrales Steuerungsorgan zur Transformation Ihrer Innenstadt und befähigen diese zur Selbstorganisation. Die Lenkungsgruppe dient als Ideengeber und Multiplikator für die Innenstadt.

Innenstadt-Monitoring

Mit einem laufenden Innenstadt-Monitoring hinsichtlich der Bestandssituation, möglicher Leerstandsbelastung und der Passantenfrequenzen kann ein „Frühwarnsystem“ für Ihre Innenstadt aufgebaut werden. So können Sie schneller agieren anstatt nur zu reagieren. In Meßstetten entwickeln wir zusammen mit einem Architekturbüro Konzepte zur Umnutzung von Gebäuden, für die ein Leerstand droht.

Fördermittelmanagement

Wir unterstützen Sie bei Förderfragen und in der Bewirtschaftung der Fördermittel vom Abruf der Mittel bis zur Erstellung von Berichten. Für die Stadt Meßstetten gelingt es uns somit einen hohen Mittelabruf zu erzeugen und neue Maßnahmenideen mit Änderungsanträgen umzusetzen.

„WHS und GMA haben uns mit unterschiedlichsten Maßnahmen bei der Weiterentwicklung der Innenstadt unterstützt. Insbesondere das Innenstadtkonzept und die Machbarkeitsstudie zur Kanalstraße bieten uns konkrete Lösungsvorschläge zur Umsetzung in der Praxis.“

Birgit Hannemann,
Bürgermeisterin der Stadt Weinsberg