

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Götz Pippert 563 5291 563 8043 goetz.pippert@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.02.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1224/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.03.2003	Stadtentwicklungsausschuss	Entgegennahme o. B.
Strategisches Flächenmanagement - Zwischenbericht der Verwaltung		

Grund der Vorlage

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.11.02 ist über mehrere Drucksachen zum Oberthema „Bodenwirtschaft“ beraten worden.

- Antrag der Fraktion B90/Grüne „Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen“ (Drs. Nr. 1060/02; VO 0616/02)
- Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der FDP-Fraktion „Senkung von Baulandpreisen“ (Drs. 1181/02; VO 0692/02)

Im Ergebnis ist die Verwaltung beauftragt worden, das komplexe Thema unter folgenden Schwerpunkten weiterzubearbeiten:

- Entwicklung einer Konzeption für ein strategisches Flächenmanagement
- Aufbau eines Digitalen Immobilien-Informationssystems

Beschlussvorschlag

Der Zwischenbericht der Verwaltung zum Stand der Bearbeitung wird entgegen genommen.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Die Materialien des Städtetages NRW sind ausgewertet worden. Es wird geprüft, welche der allgemein gefaßten Thesen auf die Stadt Wuppertal direkt übertragbar sind. Weitere

erfolgsversprechende Informationen sind von dem in Gründung begriffenen „Forum Baulandmanagement NRW“ zu erwarten, das allen Gemeinden offensteht. Hierin sind das MSWKS (Städtebau-Ministerium), der Städtetag, der Städte- und Gemeindebund NRW, das Institut für Bodenmanagement und das ILS vertreten. Die Verwaltung wird die Ergebnisse der entsprechenden Kontaktaufnahmen in die weitere Bearbeitung einfließen lassen.

Der Entwurf eines **Arbeitspapiers des R 101** befasst sich inhaltlich mit folgenden Aspekten:

1. Ziele eines „Strategischen Flächenmanagements“

Durch nachhaltiges, strategisches Flächenmanagement wird die Flächennutzung – insbesondere die Produktion und Inanspruchnahme von Bauland mit den zugehörigen Infrastruktur- und Ausgleichsflächen in bezug auf die Menge, Qualität und Lage nach stadtwirtschaftlichen, städtebaulichen, sozialen und ökologischen Kriterien bedarfsgerecht optimiert. Dazu kann auch die Rücknahme oder räumliche Verlagerung von Baurechten gehören.

An die Stelle der heute noch weit verbreiteten klassischen „passiven“ Angebotsplanung tritt künftig zunehmend eine „aktive“ bedarfsorientierte strategische Steuerung.

Sie ist ein kommunikativer Prozess zwischen den an der Produktion von Bauland beteiligten Akteuren und umfasst zeitliche und räumliche Prioritätensetzung, Finanzierung sowie die begleitende Qualitätssicherung. Wesentliche Ziele sind die Verstetigung des Baulandangebotes, die auch die Abwägung mit Freiraumbelangen mit einschließt, die Mobilisierung von Flächenpotenzialen für die Innenentwicklung und der Abbau von flächenbezogenen Mobilisierungshemmnissen.

Öffentlich-rechtliche bzw. hoheitliche Instrumente der Planung und Planrealisierung und die privatrechtlichen bzw. marktorientierten Instrumente ergänzen sich dabei. Voraussetzung ist eine intensive Kooperation der berührten kommunalen Fachressorts (Stadtentwicklung, Stadtplanung, Umwelt, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Wirtschaftsförderung, Kämmerei, Stadtsanierung bzw. -umbau und Wohnungsbauförderung).

Im einzelnen werden behandelt:

1. Strategien der Stadt

- „Baulandbeschluss“ als politische Voraussetzung (Grundsatzbeschluss zur Baulandbeschaffung; in anderen Gemeinden erfolgreich erprobt)
- Innenentwicklung
- Flächenrecycling

2. Forderungen nach verbesserten Rahmenbedingungen für die Gemeinden (beispielhaft)

- standortscharfe Investitionszulagen anstelle undifferenziert wirkender Steuererleichterungen bzw. Eigenheimzulagen
- kommunale Finanzreform

3. Umgang mit (ehem.) Bundes-Immobilienvermögen (Problemstellungen)

- Vorrang fiskalischer Erwägungen der Gewinnmaximierung zu Lasten der Gemeinden
- gemeindeeigene Erlöserwartungen
- fehlende/unvollständige Informationen über beabsichtigte Nutzungsänderungen (z.B. Entwidmung von Bahnflächen)
- kommunales Antragsrecht auf Entwidmung (?)

4. Digitales Immobilien-Informationssystem

- Zusammenführung der Informationen der Fachressorts

- Übersicht zu den Angeboten verfügbarer/geplanter Flächen für unterschiedliche Nutzungen

(Hierzu auch die weiteren Ausführungen zum Sachstand im übernächsten Absatz.)

Am Ende könnte die Ausformulierung eines „Wuppertaler Modells“ stehen. Hierin sollte ein Vorschlag für die Ausbildung der Organisation i.S. eines „gestaltenden“ strategischen Flächenmanagements (die strategische Ebene Politik-Verwaltung, die Planungsebene und die Umsetzungsebene) enthalten sein. Die Voraussetzungen und die Konsequenzen sind darzustellen.

Ein **Digitales Immobilien-Informationssystem** bildet die instrumentelle Voraussetzung für ein effektives Flächenmanagement. Auf diesem Gebiet bestehen bereits einige Ansätze. Die Verwaltung arbeitet gegenwärtig am Aufbau eines Informationsangebotes über bebaubare Grundstücke.

Bereits ins Internet gestellt ist das Angebot an verfügbaren und geplanten (städtischen) Gewerbeflächen. Es ist erreichbar unter der Adresse: [www.wuppertal.de/Wirtschaft & Technologie/Flächenpotentiale & Themenparks](http://www.wuppertal.de/Wirtschaft%20&%20Technologie/Flaechenpotentiale%20&%20Themenparks). Diese Seiten werden betreut von der WiBeFö und Ressort 101.

Aufgebaut für die Einstellung ins Internet wird gegenwärtig das Angebot an ausgewiesenen und geplanten Wohnbauflächen (Einfamilienhauskonzept) mit Informationen in Plan und Text über Lage, Art und – soweit bereits eine Projektplanung vorliegt – Gestaltung der vorgesehenen Bebauung sowie von Kontaktadressen für Interessenten. Diese Internetseiten sollen auch für private Grundstückseigentümer und Bauträger offen sein, die dort ihre Angebote einstellen können. Das Angebot wendet sich mit sehr vielseitigen Informationen sowohl an Bau- und Kaufinteressenten als auch an Bauträger mit den Hinweisen über potentielle, im FNP dargestellte Wohnbauflächen.

Diese Informationen werden in Kürze unter der Adresse www.wuppertal.de/Wohnungsbauangebote im Internet erreichbar sein. Gleichzeitig wird auch ein Faltblatt vorliegen, in dem die Baumöglichkeiten ebenfalls dargestellt werden und auf das Internetangebot hingewiesen wird. Die Informationen im Internet werden zukünftig anhand der Bautätigkeit und des Planungsfortschritts von 101 laufend aktualisiert.

Im weiteren Ausbau ist vorgesehen, die Angebote zu Gewerbeflächen und Wohnungsbauflächen zu verknüpfen, um damit auch die laufende Aktualisierung über eine gemeinsame Grunddatei bei 101 sicher zu stellen.

In einem weiteren Ausbauschnitt wird dann zu prüfen sein, ob auch Informationen aus der bei 101 geführten Baulückendatei in das Internetangebot aufgenommen werden können. Hier sind jedoch zunächst noch rechtliche (Datenschutz) und technische Fragen (Fortschreibungsaufwand) zu klären.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung des komplexen Themas „Strategisches Flächenmanagement“ im Rahmen des oben skizzierten Arbeitspapiers eine Vielzahl von rechtlichen, fiskalischen und organisatorischen Fragen aufgeworfen hat. Hier ergibt sich ein intensiver Abstimmungsbedarf innerhalb der Geschäftsbereiche. Ebenso wird die Sammlung und die Auswertung der Erfahrungen anderer Gemeinden mit erheblichem personellen und zeitlichen Aufwand einhergehen. Die Verwaltung wird über den Fortgang der Entwicklung zeitnah berichten.