

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Gerd Braun 563 5273 563 8593 gerd.braun@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.08.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1966/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
25.09.2003	Stadtentwicklungsausschuss	Entgegennahme o. B.
Wuppertaler Modell eines "Strategischen Flächenmanagements"		

Grund der Vorlage

Grund der Vorlage

- Antrag der Fraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 28.11.2002 zur Darstellung eines Konzept für eine nachhaltige, wirtschaftliche, soziale und ökologische Bodenwirtschaft und ein strategisches Flächenmanagement in Wuppertal
- Antrag der Fraktion der FDP vom 16.12.2002 zur Einführung eines „Digitalen Flächen- und Immobilieninformationssystems“ (Drucks.-Nr. VO/0962/02).
- Auftrag des Stadtentwicklungsausschuss vom 30.01.2003 zur gemeinsamen Behandlung der o.g. Anfrage im Sinne eines „Strategischen Flächenmanagement“
- Zwischenbericht der Verwaltung (Drucks.-Nr. VO/1224/03),

Beschlussvorschlag

Entgegennahme o.B.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Ziele eines Strategischen Flächenmanagements in Wuppertal

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 13.03.2003 folgende Anforderungen an ein „Strategisches Flächenmanagement“ für Wuppertal gestellt:

- Bedarfsorientierte „strategische“ Planung bei der Baulandbereitstellung
- Welche Flächen können für welche Nutzungen kurz- bis mittelfristig vermarktet werden?
- Welche Strategie soll zur Flächenaktivierung entwickelt werden? „Vorratspolitik“ und Preisbildung.
- Strategische Organisation der Grundstückswirtschaft/Bodenwirtschaft.
- Zur Unterstützung und Information der Öffentlichkeit soll ein „Digitales Informationssystem“ (Immobilien-Informationssystem) aufgebaut werden.

Prämissen

Der Entwicklungshorizont wird durch den Flächennutzungsplan definiert; er ist der „Masterplan“ für die Stadtentwicklung. Seine strategischen Ziele sind bei der Umsetzung zu beachten und geben so die Ziele eines Strategischen Flächenmanagements vor. Sie lassen sich wie folgt umreißen:

Grundsätzlich soll in den Stadtbezirken entsprechend den jeweils vorhandenen Potenzialen eine in etwa ausgeglichene städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Für den Beispielsbereich „Wohnen“ gelten hierbei die nachfolgenden Merkmale:

- Art der geplanten Bebauung
Ausgeglichenes und nachfragerechtes Angebot von freistehenden Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäusern.
- Lage zum Wohnungsmarkt
Erreichbarkeit weit entfernter Oberzentren
- Verfügbarkeit der Grundstücke
Städtische Grundstücke, private Eigentümer
- Innenentwicklung nach Brachflächenaufbereitung
- Bedarfsgerechte Priorisierung potenzieller Flächen

Instrumente eines Strategischen Flächenmanagements

Der Flächennutzungsplan (FNP)

Strategische Grundlage der Flächenwidmung ist der Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB. Er ist vom Gesetzgeber als der eigentliche strategische „Master-Plan“ für die Stadtentwicklung vorgesehen und definiert die strategischen Ziele der Flächennutzung für mindestens ein Jahrzehnt. Seine Implementierung in gültiges Baurecht hängt jedoch von der Umsetzungsbereitschaft sowohl innerhalb der Verwaltung als auch im politischen Bereich ab. Das „strategische Flächenmanagement“ soll entsprechend dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 28.11.02 (ohne Drs. - Nr.) eine aktive, umsetzungsorientierte Steuerung der Flächennutzung durch „Bauleitplanung“ in Wuppertal ermöglichen. Hierzu ist der bereits bestehende, insbesondere der in der Aufstellung begriffene weiterzuentwickelnde Flächennutzungsplan, die grundlegende Voraussetzung für ein Strategisches Flächenmanagement. Der Flächenutzungsplan bildet für die Kommunalpolitik und die Verwaltung eine handhabbare, selbst gestaltete und verabschiedete Handlungsrichtlinie, die sich fall- oder projektweise durch Bebauungspläne in gültiges Bauplanungsrecht überführen lässt. Dies sind die vom Gesetzgeber den Gemeinden bereits eingeräumten Mittel zur Ausübung der Planungshoheit als vorausschauende Flächenstrategie.

Die Grundsätze für die strategische Fixierung von Flächen seien hier für den FNP-Entwurf am Beispiel der Wohnbauflächen erläutert:

Aufgrund des weiten Planungshorizonts des Flächennutzungsplans und der Unsicherheit von Wohnbauflächenbedarfsprognosen enthält der zukünftige FNP entsprechend der Zielsetzung der Stadt Wuppertal einen gewissen Planungsspielraum hinsichtlich der Wohnbauflächen, welche für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen sind.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen werden nicht sämtlich zum gleichen Zeitpunkt in Anspruch genommen. Vielmehr wird eine durch die Nachfrage bestimmte Abfolge in zeitlicher wie in räumlicher Hinsicht eintreten, die konkret nicht prognostizierbar ist.

Für den Fall, dass die tatsächliche Nachfrage nach Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser hinter der Zielsetzung der Stadt zurück bleibt, sollten nur bestimmte Bauflächen in Anspruch genommen werden. Durch diese Selbstbindung der Stadt könnte die Steuerungswirkung des FNP erweitert werden.

Alle im FNP-Entwurf dargestellten Wohnbauflächen sind bereits hinsichtlich ihrer ökologischen und städtebaulichen Eignung unter Beachtung der Zielsetzung der Stadt Wuppertal sowie landesplanerischer und fachgesetzlicher Belange untersucht worden und als grundsätzlich für eine Bebauung geeignet befunden worden.

Verbindliche Bauleitplanung

Neben dem Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung tritt der Bebauungsplan zur Regelung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes. Im Gegensatz zum FNP schafft er verbindliches (Bau-) Recht gegenüber jedermann. Ebenso wie bei der Aufstellung des FNP sind hierbei die Grundsätze des § 1 BauGB zu beachten. Bebauungspläne haben sich gemäß § 8 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für alle weiteren, daraus abzuleitenden Maßnahmen. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Der Inhalt des Bebauungsplanes beschränkt sich bei seinen Festsetzungen jedoch auf städtebauliche Gründe (Gem. §9 BauGB. Anders jedoch beim VBP mit Durchführungsvertrag). Diese Beschränkung unterstreicht die strategische Bedeutung des Flächennutzungsplanes. Er bleibt der strategische Masterplan. Bebauungspläne stellen demnach die Umsetzung einer strategischen Flächennutzung des Gemeindegebietes im Einzelfall dar.

Marktbeobachtung

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Tätigkeit des *Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal* gemäß §§ 192 – 199 BauGB. Seinem Wesen nach ist der Gutachterausschuss ein Kollegialorgan unabhängiger Gutachter. Er bedient sich zur Vorbereitung seiner Arbeit einer Geschäftsstelle, die beim Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten (102) eingerichtet ist.

Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist die Erzeugung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt, in dem den Bürgern, Sachverständigen, Behörden und Unternehmen durch Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungsdaten wichtige Informationen über Grundstückswerte und Marktzusammenhänge vermittelt werden. Zu diesem Zweck wird die Kaufpreissammlung geführt.

Das bekannteste und am stärksten nachgefragte Instrument zur Markttransparenz stellen die *Bodenrichtwerte* im Sinne des § 196 BauGB dar. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für Bauland. Sie werden für das Stadtgebiet Wuppertal jährlich zum Ende eines Kalenderjahres aus Kaufpreisen ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Sie sind im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de abrufbar.

Neben der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht der Gutachterausschuss jährlich einen *Grundstücksmarktbericht*. Hier werden Umsätze, Preisentwicklungen, Preisniveaus und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc. veröffentlicht.

Des Weiteren erstellt und veröffentlicht der Gutachterausschuss *Mietrichtwertkarten* für Ladenräume. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche von Elberfeld, Barmen/Oberbarmen sowie die geschäftlichen Nebenzentren, wie z. B. Vohwinkel, Ronsdorf und Cronenberg.

Ein Instrument zur Herstellung einzelfallbezogener Markttransparenz ist die *Auskunft aus der Kaufpreissammlung* und die Erstattung individueller *Verkehrswertgutachten* über unbebaute und bebaute Grundstücke.

Digitales Flächeninformationssystem (Online-Service für das Flächeninformationssystem)

Ein Flächeninformationssystem im Internet bildet die instrumentelle Voraussetzung für ein effektives Flächenmanagement. Verfolgt werden zwei Ziele. Es dient der Zusammenführung der Informationen der Fachressorts und erlaubt eine Übersicht zu den Angeboten verfügbarer und geplanter Flächen für unterschiedliche Nutzer. 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. Diese Seiten werden betreut von der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft und dem Ressort 101. Mit dem Service www.wuppertal.de/wohnbauflaechen bietet das Ressort 101 eine aktuelle Darstellung aller größeren Wohnungsbauprojekte für Einfamilienhäuser und für Eigentumswohnungen an, die aktuell in der Vermarktung sind oder die in naher Zukunft auf den Markt kommen werden. Die Nutzer können bequem alle Projekte anhand einer Übersichtskarte anklicken. Sie finden eine informative Projektbeschreibung mit einem Lageplan und einer Geländeansicht. Ergänzend kommen Aussagen zum städtebaulichen Umfeld und zur Infrastruktur hinzu. Wenn das Interesse geweckt ist, können die angehenden Bauherren Kontakt mit den Initiatoren der geplanten Baumaßnahmen aufnehmen. Der Service wird ständig aktualisiert und ist offen für private Grundstückseigentümer und Bauträger, 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. Die Wohnungen und Häuser im vorhandenen Gebäudebestand und kleinere Neubauprojekte sind in diesem Service nicht abgebildet. Gleichzeitig ist eine Broschüre „Informationen zum aktuellen Planungs- und Baurecht für Einfamilienhäuser“ erschienen, in dem die Baumöglichkeiten im Einfamilienhausbereich dargestellt sind und in der auf das Internetangebot hingewiesen wird (www.wuppertal.de/stadtentwicklung). 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 Wohnbauflächen als ein Online-Service miteinander 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 Baulückenkartei in das Internetangebot aufgenommen werden können. Hier sind jedoch zunächst noch rechtliche (Datenschutz) und technische Fragen (Fortschreibungsaufwand) zu klären.

Das Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystem (WunNDa)

Effektives und fachlich qualifiziertes Arbeiten verlangt eine gut aufbereitete und breit verfügbare Datengrundlage. Daher werden in nahezu allen Leistungseinheiten in der Stadtverwaltung Informationen gesammelt und in immer größerem Umfang auch digital gespeichert. Für die Unternehmenssteuerung und übergreifende Planungsprozesse ist es jedoch erforderlich, die verschiedenen Datenquellen zusammenzuführen und einem möglichst breiten Benutzerkreis zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus erwartet der Bürger Dienstleistungen und Informationen in schneller und verständlicher Form. Vor diesem Hintergrund entstand das Konzept und die Realisierung des „Wuppertaler Navigations- und Datenmanagementsystems“. Der inhaltliche Schwerpunkt beschränkte sich zunächst auf den Bereich der raumbezogenen (Umwelt-) Informationen, ist zwischenzeitlich um diverse raumbezogene Informationsquellen erweitert worden und hat den Anspruch auf beliebige Datenquellen erweiterbar zu sein. Das System ist mit dem Katalog einer Bibliothek vergleichbar. In dem sogenannten „Metadaten-Katalog“ ist verzeichnet, welche Information in welcher Qualität wo gespeichert wird und wer dafür verantwortlich ist. Das „Werkzeug“, mit dem der Benutzer in diesem Katalog „blättern“, (besser: navigieren) kann, ist der sogenannte „Geonavigator“ im Intranet der

Stadt Wuppertal. Die Benutzeroberfläche ist einfach gestaltet und leicht zu bedienen. Räumliche und sachliche Suchhilfen führen schnell zu dem gewünschten Ergebnis. Dieses besteht aus einem oder mehreren verschiedenen Objekten. Dies können Altablagerungen, Straßenbäume, Gewässerabschnitte, Bauleitpläne oder andere beliebige Informationen sein, über die in der Verwaltung ein Vorgang existiert. In Abhängigkeit der ihm zugewiesenen Rechte kann dann der Benutzer sich diesen Vorgang anschauen und detailliertere Inhalte abfragen (z.B. Planungsstand, Artenlisten, Umweltqualität u.ä.). Sofern das Objekt eine räumliche Ausprägung (z.B. Umring) hat, kann es mit beliebigen Hintergrundinformationen und anderen Fachthemen kombinierbar am Bildschirm als Karte angezeigt werden. Karte und Sachdaten können über den Arbeitsplatzdrucker auch ausgegeben werden. Mit diesem System sind die Voraussetzungen geschaffen, alle raumbezogenen Informationen des „Unternehmens Stadtverwaltung“ einer breiten Nutzerschicht zur Verfügung zu stellen. Der effektive Nutzen hängt jedoch von der Breite der angebotenen Informationen ab. Daher sollen mittelfristig - unter Berücksichtigung anderer laufender Projekte und der personellen Möglichkeiten - möglichst viele weitere Informationen eingebunden werden. Im Endausbau des System werden dann schätzungsweise mehr als 500 Mitarbeiter der Verwaltung diese Datenquellen nutzen. Deren tägliche Arbeit wird in erheblichem Umfang verbessert und beschleunigt. Ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil wird sich darüber hinaus durch die Vermarktung dieses Produktes ergeben. Auch das Informationsbedürfnis der Politik, der interessierten Fachöffentlichkeit und insbesondere das Recht des Bürgers auf Umwelt-Informationen lässt sich technisch ohne weiteres befriedigen. Wenn die rechtlichen, gebührentechnischen und sicherheitsrelevanten Rahmenbedingungen geklärt sind, kann theoretisch jeder Internet-Benutzer auf dieses System zugreifen.

Organisation

Das Strategische Flächenmanagement verfolgt das Ziel einer durchgreifenden Steuerung der Flächennutzung im Bereich stadtentwicklungspolitisch relevanter Problemflächen, unterstützt durch ein „Digitales Flächeninformationssystem“, unter Beachtung der strategischen Planungsgrundlagen im FNP.

Dabei geht es um die aktive Erweiterung der Aufgaben der Stadtplanung und Stadtentwicklung, um das neue Instrumentarium einer nachhaltigen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bodenwirtschaft unter dem besonderen Aspekt der Wertsteigerung des nicht vermehrbaren Bodens. Für den Bereich der städtischen Liegenschaften lassen sich drei Arbeitsebenen unterscheiden:

1. Ein städtisches Flächenmanagement (als strategisches Flächenmanagement für den Teilmarkt der städtischen Flächen im „Grundstücksmanagementteam“ und
2. als planerisches Instrument, das Ressort 101, hier besonders die Fachkraft für Grundstücksentwicklung; und
3. als Instrument zur Umsetzung insbesondere wirtschaftlicher Belange der städtischen Bodenwirtschaft die Abteilung „Grundstückswirtschaft“ im Ressort 105.

Darüber hinaus wird im Ressort 101 im Rahmen eines integrierten Projektmanagements verstärkt an der Initiierung, Betreuung und Begleitung privater Grundstücksentwicklungen gearbeitet. Dies ist mittlerweile zu einer bedeutenden Aufgabe geworden.

Grundstücksmanagementteam (GTM)

Um bei der Erschließung und Vermarktung städtischer Flächen koordiniert und planvoll zu handeln und um für Außenstehende die Abläufe transparenter zu gestalten, gilt ab dem 01.07.2003 eine neue Dienstanweisung für die Grundstückswirtschaft.

Strategische Initiativeebene ist dabei das von der Gesamtverwaltung getragene „Grundstücksmanagementteam“ (GTM). Vor jeder Entscheidung über den An- oder Verkauf eines städtischen Grundstückes wird die Fachmeinung der Verwaltung im GMT gebündelt. Sämtliche Initiativen der städtischen Grundstückswirtschaft fließen im GMT zusammen, um dort von den zuständigen und entscheidungsbefugten Verwaltungsmitarbeitern begutachtet und entschieden zu werden. Das GMT dient demnach als strategische Plattform bei allen Ent-

scheidungen über städtische Grundstücke. Hier werden die Ziele und Aufgaben formuliert, Konzepte und Projekte initiiert und diskutiert.

Das GTM nimmt die aus der „Planungsebene“ (Ressort 101, Fachkraft „Grundstücksentwicklung“) und der „Umsetzungsebene“ (Ressort 105.1, Abteilung „Grundstückswirtschaft“) an sie geleiteten Beschlussvorschläge zur Kenntnis. Zur Entscheidungsfindung steht ihr als Hilfsinstrument u. a. das „Digitale Immobilieninformationssystem“ zur Verfügung.

Das „Grundstücksmanagementteam“ (GTM) beauftragt sowohl die Planungsebene aber auch die Umsetzungsebene über die umzusetzenden Aufgaben (Sachverhalte und Projekte). Planungsebene und Durchführungsebene haben Berichtspflicht.

Fachkraft für Grundstücksentwicklung

Die Einrichtung eines strategischen Ansatzes für das Flächenmanagement verfolgt neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten, auch den Zweck, für eine nachhaltige, wirtschaftliche, soziale und ökologische Bodenwirtschaft die organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen. Um dieses Ziel umzusetzen, reichen die vorhandenen Instrumente nicht aus. Es wird demnach in Zukunft eine Fachkraft im Ressort 101 als „Planungsebene“ für die „Grundstücksentwicklung“ etabliert. Im Einzelnen werden die Planungsaufgaben

- „Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung“
- „Sicherung der Bauleitplanung“ und
- „Bodenordnende Maßnahmen“, sowie die
- ressortbezogenen Planungs- und Kontrollaufgaben im
- Sinne des „Internen Bauleitplanverfahrens“,
- die Ausarbeitung „städtebaulicher Verträge“,
- die Abstimmung von projektbezogenen Planungsvorhaben und die
- Projektentwicklung mit privaten Initiatoren, unter permanenter und einvernehmlicher Abstimmung mit dem GMT

wahrzunehmen sein.

Umsetzung

Umfang und Finanzierung der Aufgaben

Zur Realisierung der Aufgaben stehen keine besonderen Finanzmittel zur Verfügung, insbesondere kein „Bodenfonds“. Es lassen sich demnach nur solche Projekte umsetzen, die ohne wesentliche städtische Mittel privatwirtschaftlich finanziert werden können. Demnach werden in der Regel nur solche Projekte in Angriff zu nehmen sein, bei denen durch konzeptionelle Anreize die Voraussetzungen für ein privates Engagement zu schaffen sind. Die Aufgaben werden in Arbeitsteilung zwischen den Fachvertretern des GMT, der Fachkraft für die Grundstücksentwicklung (R. 101) und der Abteilung für Städtische Grundstückswirtschaft (R. 105.1) erledigt:

- Projektentwicklung und Projektbetreuung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem GMT als Lenkungsgruppe.
- rationelles Projektmanagement in Verbindung mit privaten Investoren
- strategische Bodenwirtschaft im engeren Sinn, d.h. der An- und Verkauf von stadtentwicklungspolitisch relevanten Flächen (Preisgestaltung und rationale Kalkulation bei Grund und/oder Boden)
- organisatorische Vorbereitung und Vertragsgestaltung für die Baureifmachung von Grundstücken für stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Projekte
- Akquisition und Mittelbeschaffung im weitesten Sinn (Sicherstellung der rentierlichen und unrentierlichen Kosten, städtische und staatliche Zuschüsse und Beihilfen)
- Erarbeitung von Finanzierungsmodellen in Zusammenarbeit mit privaten Investoren, hierzu gehören auch Bonitätsfragen

- Gestaltung und Abschluss von städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen im Namen der Stadt
- projektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Ermittlung der rentierlichen und unrentierlichen Kosten

Abteilung „Städtische Grundstückswirtschaft“

Die im Bereich des Ressorts 101 (Fachkraft für Grundstücksentwicklung) und dem Grundstücksmanagementteam (GTM) entwickelten Planungskonzepte und – Projekte benötigen zu ihrer Umsetzung ein wirkungsvolles Durchführungsinstrument. Umsetzungsebene für alle Planungen und Projekte welche städtischen Grundbesitz betreffen ist die Abteilung 105.1 (Städtische Grundstückswirtschaft).

Die Abteilung ist für das operative Geschäft im Rahmen des „strategischen Flächenmanagements“ für die städtische Grundstückswirtschaft zuständig. Zu ihren Aufgaben gehört eine intensive Zusammenarbeit mit der Fachkraft für Grundstücksentwicklung bei Ressort 101.

Schlussbemerkungen

Erfahrungen anderer Gemeinden mit einem Strategischen Flächenmanagement:

In NRW hat sich ein Arbeitskreis „Forum Baulandmanagement“, dem eine Reihe von Gemeinden angehören, etabliert. Die zentrale Aufgabe eines kommunalen Baulandmanagements wird in der Abschöpfung von Planungsgewinnen (sog. „Baulandbeschlüsse“) und deren Neuverteilung nach unterschiedlichen Gesichtspunkten gesehen. „Baulandbeschlüsse“ gehören als reines Abschöpfungsinstrument ggf. in die Umsetzungsebene eines Strategischen Flächenmanagementsystems. Sie werden jedoch von einigen Gemeinden als eigentliches Instrument eines Strategischen Flächenmanagements integriert.

Die bisherigen Zusammenkünfte des „Forum Baulandmanagement“ haben bisher noch zu keinen greifbaren Ergebnisse geführt. In einer ersten Sitzung der Arbeitsgruppe „Baulandstrategien“ wurden zunächst die bekannten Problemfelder dargestellt:

- Alternativen zur Bodenvorratspolitik vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Kassen
- Beitrag des Baulandmanagements zur Innenentwicklung
- Kontroverse zwischen der Vergabe städtischer Baugrundstücke mit bodenpreisdämpfender Wirkung und dem Haushaltssicherungskonzept
- Abwanderung aufhalten und gefährdete Siedlungsbereiche verstetigen
- Brachflächenentwicklung, Umgang mit Leerständen
- Konzepte für den Umgang mit zukünftigen Einwohnerverlusten in heute noch stabilen Kommunen
- Interkommunale Kooperation in der Flächenentwicklung

Die Dekade des Wachstums sei wohl abgeschlossen; Probleme des Flächenmangels bestünden kaum noch. Die Tagungsteilnehmer befassen sich sodann mit dem Thema „Stadtumbau – Beitrag des Baulandmanagements zur Steuerung von Schrumpfungsprozessen“.

Schwerpunkt ist die Benennung der Ziele des Stadtumbaus und die hieraus resultierende Anpassung der Instrumente des Baulandmanagements. Es werden nicht weiter genannte „konkrete“ Handlungsempfehlungen und politische Rahmenbedingungen aufgeführt.

Ein wichtiges Thema wird hier zum erstenmal benannt und nimmt den breitesten Raum ein: die ethnische Segregation. Die Teilnehmer verpflichteten sich ihre eigenen Erfahrungen mit der kommunalen Baulandbereitstellungs-Praxis dem ILS mitzuteilen, um sie dort zu bündeln und als Gesamtdarstellung umzuverteilen. Auch dem Deutschen Städtetag soll berichtet werden. Herr Dr. Dransfeld, vom „Institut für Bodenmanagement“ (IBoMa) wird die Diskussion als weiteres Thesenpapier zusammenfassen und den Mitgliedern der Arbeitsgruppe zur Verfügung stellen.

Auch der Kontakt zum Autorenkreis des Aufsatzes im „Eildienst“ des Deutschen Städtetages brachte keine verwertbaren Ergebnisse. Nach Meinung der Experten handelte es sich um ein

rein politisches Thesenpapier, um entsprechende Gesetzesinitiativen vorzubereiten. Am 01.12.2003 soll in Essen eine ganztägige Fachtagung „Forum Baulandmanagement NRW“ stattfinden. Auch dort werden wieder die Ergebnisse der Arbeitsgruppen auszutauschen sein.

Fazit

Die Stadt Wuppertal wird die künftige Arbeit des Forums weiter beobachten. Das Forum ist gegenwärtig eine Plattform zum Erfahrungsaustausch, wobei in den Arbeitskreisen thematisch immer wieder die gleichen Thesen aufgestellt werden, ohne bisher praktische Lösungsansätze vorweisen zu können.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung des komplexen Themas „Strategisches Flächenmanagement“ im Rahmen des oben dargestellten Handlungsrahmens eine Vielzahl von planungsrechtlichen, haushaltsrechtlichen und steuerlichen („fiskalischen“) und organisatorischen Fragen aufgeworfen hat die ohne eine gesetzliche Grundlage nicht zusammenfassend geregelt werden können.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Anlagen