

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	01.04.2008
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0301/08</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>28.05.2008</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.06.2008</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>23.06.2008</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Mehrwertzuwachsausgleich für Wuppertal bei der Ausweisung von Bauland - Stellungnahme der Verwaltung</b>		

### Grund der Vorlage

Ratsbeschluss der Stadt Wuppertal vom 11.06.2007  
(VO/0332/07)

### Beschlussvorschlag

Vor jeder neuen Baulandausweisung durch Bebauungsplanung ist eine Kostentragung für die **Entwicklungskosten** seitens der Planungsbegünstigten durch städtebauliche Verträge oder andere geeignete städtebauliche Instrumente sicherzustellen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit **Folgekosten** aus der Baulandentwicklung entstehen. Ggf. sind auch hierzu Regelungen zur Kostentragung durch die Planungsbegünstigten zu treffen.

**Ausnahmen** sind möglich vor allem bei

- Gewerbeflächenentwicklungen,
  - Projekten der Brachflächenreaktivierung,
- falls eine Projektwirtschaftlichkeit nachweislich nicht mehr gegeben wäre.

## **Einverständnisse**

entfallen

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Ausgehend vom Beschluss des Rates vom 11.06.07 zum Mehrwertzuwachsausgleich bei der Mobilisierung von Bauland, wurden die unterschiedlichen Modelle und die Erfahrungen anderer Städte bei der Anwendung von Baulandmanagementmodellen analysiert. Ziel der Baulandmanagementmodelle ist eine konsequente Übertragung der Entwicklungskosten (Planungs-, Erschließungs- und sonstige Flächenaufbereitungskosten) sowie der Folgekosten (insbesondere Folgekosten der sozialen Infrastruktur, z.B. Schulen und Kindergärten) auf die Planungsbegünstigten.

In dem als Anlage beigefügten Bericht werden die unterschiedlichen Modellansätze verschiedener Städte beschrieben (vgl. Kapitel 3.2). Die Erfahrungen der Kommunen wurden aus diesbezüglichen Veröffentlichungen und geführten Expertengesprächen mit verantwortlichen Mitarbeitern recherchiert. Die spezifischen Rahmenbedingungen der Städte werden herausgearbeitet und die Vergleichbarkeit mit bzw. Übertragbarkeit auf die Situation Stadt Wuppertal dargestellt (vgl. Kapitel 3.5).

Entsprechend des Arbeitsauftrages werden die Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken einer Modellanwendung aufgezeigt (vgl. Kap. 4). Wesentliche Vorteile derartiger Baulandmanagementmodelle mit einer konsequenten Kostenübertragung auf die Planungsbegünstigten liegen u.a. in einer Entlastung des kommunalen Haushalts und einer Gleichbehandlung aller Investoren/Projektentwickler. Demgegenüber stehen Nachteile wie insbesondere das Risiko für die Investitionstätigkeit, falls durch einen generellen Zwang zur Folgekostentragung einzelne Eigentümer bzw. Projektentwickler von einer Flächenentwicklung Abstand nehmen.

Im Fazit wird die Anwendbarkeit der unterschiedlichen Modellansätze unter den spezifischen Bedingungen der Stadt Wuppertal und unter Berücksichtigung der benannten Vor- und Nachteile differenziert bewertet. Dabei werden 3 grundsätzliche Handlungsalternativen herausgearbeitet (vgl. Kap. 5):

- Umfassende Richtlinien mit konsequenter Übertragung sämtlicher Folgekosten auf die Planungsbegünstigten, wie idealtypisch in der Stadt München gehandhabt, scheinen nicht auf die gegebene Situation der Stadt Wuppertal erfolgreich anwendbar.
- Auch das aus Stadtentwicklungssicht wünschenswerte Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs ist vor dem Hintergrund der spezifischen Rahmenbedingungen, insbesondere der fiskalischen Situation der Stadt Wuppertal, zur Zeit nur mit Schwierigkeiten anwendbar.
- Letztlich erscheint eine konsequente Kostenübertragung durch städtebauliche Verträge für die spezifischen Wuppertaler Gegebenheiten am sinnvollsten. Diese in Wuppertal bereits angewandte Praxis kann durch einen entsprechenden Grundsatzbeschluss weiter qualifiziert werden.

Diesem Fazit folgend soll durch einen Grundsatzbeschluss eine zwingende Verknüpfung der Baulandausweisung mit städtebaulichen Verträgen zur Kostentragung durch die Planungsbegünstigten gewährleistet werden. Die auch in Wuppertal bereits weitestgehend bestehende Praxis einer Entwicklungskostenübertragung auf die Planungsbegünstigten soll

hierdurch eine umfassende politische Legitimation erhalten, durch die zugleich die Verhandlungsposition gegenüber Projektentwicklern und Eigentümern im Einzelfall gestärkt wird. Hiervon abweichende begründete Ausnahmen müssen von dem zuständigen Fachausschuss mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ausdrücklich beschlossen werden. Bei der bisher in Wuppertal (über die Regelungen der §§ 127ff BauGB hinaus) nicht praktizierten Folgekostenübertragung auf die Planungsbegünstigten ist im Einzelfall zu prüfen, ob derartige Folgekosten anfallen (i.d.R. insbesondere Folgekosten für die soziale Infrastruktur, die nur bei größeren Wohngebietsentwicklungen entstehen) und ob eine Übertragung im konkreten Fall angemessen wäre. Ausnahmeregelungen für die Bereiche der Gewerbeflächenentwicklung und der Brachflächenreaktivierung sollen potentielle Risiken und Entwicklungshemmnisse für diese Handlungsfelder vermeiden.

## **Anlagen**

Anlage 01 – Bericht „Mehrwertzuwachsausgleich für Wuppertal bei der Ausweisung von Bauland“