

# Baulandbereitstellung: Kommunale Vorgehensweisen

- Beispielsammlung -



# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

Forum Baulandmanagement NRW

## **Bearbeitung**

Jennifer Freckmann

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen  
des Landes NRW (ILS NRW)

## **Inhalt**

Stadt Aachen  
Stadt Bielefeld  
Stadt Bocholt  
Stadt Bonn  
Stadt Bottrop  
Stadt Bürstadt  
Stadt Dortmund  
Stadt Düsseldorf  
Stadt Essen  
Stadt Euskirchen  
Stadt Gladbeck  
Stadt Hamm  
Stadt Heiligenhaus  
Stadt Hennef (Sieg)  
Stadt Herford  
Stadt Herne  
Stadt Hilden  
Stadt Kaarst  
Stadt Krefeld  
Stadt Leverkusen  
Stadt Solingen  
Stadt Unna  
Stadt Velbert  
Stadt Wesel

## **Satz**

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW)  
FB I, WV, Ko

## **Kontakt zur Koordinierungsstelle:**

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW)

Deutsche Str. 5, 44339 Dortmund (Eving)

Tel.: 02 31 / 90 51 - 2 55 / - 2 54

Fax: 02 31 / 90 51 - 2 57

E-Mail: [jennifer.freckmann@ils.nrw.de](mailto:jennifer.freckmann@ils.nrw.de)

Dortmund, Juli 2003

# **Baulandbereitstellung: Kommunale Vorgehensweisen**

**- Beispielsammlung -**

Jennifer Freckmann



# INHALTSVERZEICHNIS

Stadt Aachen .....	7
Stadt Bielefeld .....	8
Stadt Bocholt .....	9
Stadt Bonn .....	10
Stadt Bottrop .....	11
Stadt Bürstadt .....	12
Stadt Dortmund .....	13
Stadt Düsseldorf .....	14
Stadt Essen .....	15
Stadt Euskirchen .....	16
Stadt Gladbeck .....	17
Stadt Hamm .....	18
Stadt Heiligenhaus .....	19
Stadt Hennef (Sieg) .....	20
Stadt Herford .....	21
Stadt Herne .....	22
Stadt Hilden .....	23
Stadt Kaarst .....	24
Stadt Krefeld .....	25
Stadt Leverkusen .....	26
Stadt Solingen .....	27
Stadt Unna .....	28
Stadt Velbert .....	29
Stadt Wesel .....	30



# STADT AACHEN

Kreisfreie Stadt, 247.700 Ew.

Die Stadt Aachen hat 1997 ein Gutachten zur Wohnungsbedarfsanalyse und -prognose bis 2015 beauftragt. Das Gutachten ist zu folgenden Empfehlungen gekommen:

- Verstärkte Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauflächen v. a. für den Eigenheimbau.
- Soziale Wohnraumförderung durch Bestand und Neubau.
- Förderung/Durchsetzung kostengünstigen Wohnungsbaus.
- Förderung altengerechten Wohnungsbaues im Bestand und Neubau.

Am 12. 02. 1998 wurde in einer gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungs- sowie des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses daraufhin das Handlungsprogramm Wohnungsbau verabschiedet. Neben der Umsetzung der Empfehlungen wurde eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet. Am 9. 09. 1999 wurde im Stadtentwicklungsausschuss ein Baulückenprogramm beschlossen. Am 17. 01. 2002 beschloss der Planungsausschuss, Planbereiche, in denen Flächen der Stadt Aachen liegen, vordringlich zu bearbeiten. Wichtige Grundsatzinformationen bieten neben der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung die jährlich erscheinenden

Grundstücksmarktberichte und Wohnungsmarktberichte. Derzeit werden die Daten des Gutachtens von 1997 den aktuellen statistischen Daten der Stadt gegenübergestellt. Folgende strategische Überlegungen wurden entwickelt, die noch unter dem Vorbehalt der politischen Beratungen und Entscheidungen stehen.

Ziele:

Abwanderung verhindern; Zuwanderung motivieren; Eigentumsquote erhöhen; Investitionen befördern; zu erwartende demographische Entwicklung und damit verbundene Änderung der Haushaltsstrukturen erfordert Anpassung des Wohnraumangebots.

Die Entwicklung von attraktiven Wohnbauflächen wurde mit folgenden Maßgaben forciert:

- Vorrangige Entwicklung von städtischen Flächen, daneben prioritäre Entwicklung von nachgefragten Flächen (erste Priorität: Grauenhofer Weg und Richtericher Dell),
- Schaffung eines kleinteiligen differenzierten Flächenangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen (Eigentümer, Mieter, besondere Bedarfsgruppen),
- Besondere Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, Alterung,

- Verstärkung im öffentlich geförderten Mietgeschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Bedarfslage und -entwicklung in der sozialen Wohnraumförderung (auch aufgrund des Auslaufens von Bindungen und Folgen des Verkaufes der GeWoGe und des städt. Wohnhausbesitzes),
- Städtisches Engagement im frei finanzierten Mietwohnungsbau nicht erforderlich,
- Nachverdichtungspotenziale aktivieren unter Beachtung des Erhaltes oder der Stärkung eines intakten Wohnumfeldes, Erschließung von Brachflächen,
- 20 % Sozialwohnungen bzw. öffentlich gefördertes Wohneigentum in VEP's,
- Schaffung von Investitionsanreizen,
- Installation eines übergreifenden Projektmanagements für prioritäre Maßnahmen (Abstimmung im Einzelfall),

*Frau Reinholz  
Fachbereich  
Immobilienmanagement  
Stadt Aachen  
Verwaltungsgebäude  
am Marschierort  
52058 Aachen*

*anette.reinholz@mail.aachen.de  
Tel.: 02 41 / 4 32-23 02*

# STADT BIELEFELD

Kreisfreie Stadt, 323.700 Ew.

Die Baulandstrategie beruht auf zwei baulandpolitischen Grundsatzbeschlüssen:

- Beschluss des Rates der Stadt vom 20. 03. 1997 zur Einrichtung der Stelle eines „Kommunalen Siedlungsmanagers“,
- Beschluss des Rates der Stadt vom 28. 08. 1997 über Grundsätze des kommunalen Bodenmanagements mit Abschluss von städtebaulichen Verträgen.

Folgende Instrumente kommen dabei zum Einsatz:

- Der Erwerb von (Wohn-) Bauland durch die Stadt selbst im Rahmen einer vorausschauenden Siedlungspolitik und -entwicklung bis zum Verkauf durch die Stadt selbst im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten,
- Entwicklung durch private Investoren auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen sowie Erschließungsverträgen.

Am Anfang steht die Frage, ob die jeweilige Fläche - sofern sie nicht bereits im FNP festgelegt ist - als geeignete Entwicklungsfläche ausgewiesen werden kann. Danach werden die Grundsatzbeschlüsse der Politik gefasst und je nach dem eingeschlagenen Weg durchgeführt, entweder durch

- Grunderwerb und Entwicklung bis zur Vermarktung durch die Stadt selbst mit den entsprechenden Beschlüssen der politischen Gremien oder
- Entwicklung durch Dritte mit städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen, wobei auch hier die städt. Gremien entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu beteiligen sind.

Schwierigkeiten ergeben sich beim Abschluss von Erschließungsverträgen, wenn bereits Fremdanlieger in dem zu entwickelnden Gebiet vorhanden sind (im Hinblick auf den kommunalen Eigenanteil bei den Erschließungsanlagen). Hier wäre es wünschenswert, wenn der gesetzliche Handlungsspielraum erweitert würde.

Empfehlenswert ist die Vorgehensweise, wenn das klassische Verfahren der gemeindeeigenen Bodenvorratspolitik mit gemeindlicher Planung, Durchführung und anschließender Vermarktung bei Refinanzierung durch die Verkaufserlöse nicht mehr oder nur eingeschränkt realisierbar ist. Angesichts der fehlenden Finanzen (Notwendigkeit der Vorfinanzierung) bleibt das hier beschriebene Verfahren das probateste Mittel zur Erschließung von Baugebieten, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die jeweilige Entwicklung sich in ein ganzheitliches städtebauliches Entwicklungskonzept einfügt.

*Herr Feldmann  
Siedlungsmanager  
Stadt Bielefeld  
Postfach 094  
33597 Bielefeld*

*günther.feldmann@bielefeld.de  
Tel.: 05 21 / 51-26 88*



# STADT BOCHOLT

Kreis Borken, 73.000 Ew.

Bei einer Bevölkerungsdichte von rd. 610 Einwohner/km<sup>2</sup> bewegt sich das Preisniveau für Wohnbauland in Bocholt zwischen 125,- €/m<sup>2</sup> und 250,- €/m<sup>2</sup>.

Baulandstrategie:

Die Stadt betreibt seit 1995 auf der Basis eines Grundsatzbeschlusses des Rates und auf der Basis eines umfassend erarbeiteten Gesamtkonzeptes ein kommunales Bodenmanagement. Ziel dabei ist eine sozialgerechte Bodennutzung, bei der bezahlbare Preise für das Bauland, eine Verstärkung des Angebotes, eine Mobilisierung des entwickelten Baulandes und eine Kostenneutralität für den städtischen Haushalt im Vordergrund stehen. Mit der Baulandstrategie ist es der Stadt Bocholt gelungen, eine Kostenneutralität bei der Baulandentwicklung zu erreichen sowie den Bodenmarkt entscheidend mitzubestimmen und einen Bodenpreisanstieg in den letzten Jahren zu verhindern.

- Computergestütztes Kalkulationsprogramm, das zur Transparenz bei der Bodenpreisbildung beiträgt
- Baugebietsbezogenes Handlungsprogramm
- Entwicklungsplan Wohnen als Grundlage einer städtebaulichen Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- An sozialen und anderen Kriterien orientierte Grundstücksvergaberichtlinien

*Herr Nienaber  
Amt für Bodenwirtschaft  
Stadt Bocholt  
Berliner Platz 1  
46395 Bocholt*

*anienabe@mail.bocholt.de  
Tel.: 0 28 71 /9 53-4 37*

Instrumente:

- Strategische Anwendung des gesamten vorhandenen Instrumentariums (privatrechtlich und öffentlich-rechtlich)
- Bocholter Bodenfonds als Abbildungsgrundlage für die fiskalischen Auswirkungen

# STADT BONN

Kreisfreie Stadt, 307.300 Ew.

In Bonn werden wie in anderen Kommunen die Möglichkeiten einer stärkeren Heranziehung der Planungsbegünstigten zu den Kosten der Baulanderschließung diskutiert; allerdings laufen derzeit keine konkreten Vorbereitungen, einen entsprechenden Grundsatzbeschluss im Sinne der z. B. von der Stadt München geübten Praxis der „sozialgerechten Bodennutzung“ vom Rat der Stadt Bonn beschließen zu lassen. Es bestehen u. a. Vorbehalte vor möglichen juristischen Anfechtungen einer solchen Praxis durch die Vorhabenträger sowie die Befürchtung, dass dadurch einer Verteuerung der Baulandpreise durch Weitergabe der zu erbringenden Lasten an den Enderwerber Vorschub geleistet werden könnte.

Vielmehr sollen die bestehenden Möglichkeiten des Baugesetzbuches genutzt werden, die öffentlichen Belange durch entsprechende Festlegungen in städtebaulichen Verträgen abzusichern.

Ein Sonderfall stellt in Bonn sicherlich durch die vormalige Hauptstadtfunktion bedingte umfangreiche Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen dar. Alle wesentlichen Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete der letzten Jahrzehnte (Bundesviertel, Hardtberg, Wohn- und Technologiepark) sind von diesem Instrumentarium erfasst. Allerdings sind in absehbarer Zeit

keine Neufestsetzungen von städtebaulichen Entwicklungsbereichen abzusehen, so dass insbesondere für außerhalb dieser Bereiche gelegene Areale derzeit nur das Druckmittel des fehlenden Planungsrechtes und des Erfordernisses, entsprechende städtebauliche Verträge mit der Stadt abzuschließen sind.

Durch eine enge regionale Kooperation mit den angrenzenden Kreisen Rhein-Sieg und Ahrweiler (regelmäßige Sitzungen des regionalen Arbeitskreises) soll zudem einer unkoordinierten Baulandentwicklung mit den damit verbundenen nachteiligen Effekten für die einzelnen Kommunen entgegen gewirkt werden.

*Herr Isselmann  
Stadtplanungsamt  
Stadt Bonn  
Berliner Platz 2  
53103 Bonn*

*michael.isselmann@bonn.de  
Tel.: 02 28 / 77-37 84*

# STADT BOTTROP

Kreisfreie Stadt, 120.800 Ew.

In Bottrop gibt es keinen Grundsatzbeschluss zur Bereitstellung und Aktivierung von Bauland. Stattdessen wird dort, wo der FNP - zumindest teilweise - bebaubare Flächen ausweist und Angebot von und Nachfrage nach Bauland zusammenfallen, im Verhandlungswege versucht, im Vorfeld der notwendigen Verfahren einvernehmliche Lösungen zur Aktivierung der Grundstücke zu vereinbaren.

Die Stadt Bottrop hat bisher die Notwendigkeit einer Grundsatzentscheidung für ihr Stadtgebiet nicht gesehen, weil sowohl der Grundstücks-, als auch der Wohnungsmarkt in der Vergangenheit als ausgewogen und leistungsfähig anzusehen waren. Es hat bisher in keinem Marktsegment Engpässe oder gravierende Überkapazitäten gegeben, die steuerndes Eingreifen erfordert hätten.

In der Praxis werden in Bottrop unterschiedliche Verfahren zur Baulandbereitstellung angewandt:

- Reine Angebotsplanung mit anschließender amtlicher Umlegung zur Erzielung einer marktgerechten Mischung des Baulandangebotes,
- Einzelfallentscheidung über vorhabenbezogene Bebauungspläne einzelner Investoren mit Abschluss eines Durchfüh-

rungsvertrages und Vereinbarung einer Infrastrukturkostenbeteiligung,

- Generelle Vereinbarung einer Infrastrukturkostenbeteiligung mit größeren Grundstückseigentümern (Thema: Nachverdichtung).

*Herr Giebelstein  
Baudezernat  
Stadt Bottrop  
Ernst-Wilczok-Platz 2  
46236 Bottrop*

*dieter.giebelstein@bottrop.de  
Tel.: 0 20 41 / 70-38 15*

# STADT BUERSTADT (HESSEN)

Kreis Bergstadt, 15.000 Ew.

Das Baulandmodell der Stadt Bürstadt besteht im wesentlichen aus den nachfolgend aufgeführten Grundelementen.

Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung für das sog. „Ankaufsmodell“:

1. Entwicklung vorrangig nur in den Gebieten, in denen eine hundertprozentige Grundstückssicherung gegeben ist
2. Alternativ: Investorenprojekte mit städtebaulichen Verträgen
3. Fester Ankaufspreis für Bauerwartungsland
4. Frühzeitige Grundstückssicherung über Optionsverträge (notarielle Kaufangebote) mit dinglicher Sicherung
5. Abwicklung der Grundstückssicherung durch vereinbarte amtliche Baulandumlegung
6. Regelungen zur tlw. Reprivatisierung entsprechend den eingeworfenen Grundstücksflächen

Fassung von Vergabekriterien für Baugrundstücke:

1. Grundsatzbeschluss: Zwei Drittel der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke für ortsansässige Bewerber zu „sozialem Kaufpreis“ und ein für auswärtige Bewerber

2. Definition „ortsansässige Bewerber“

3. Festlegung von Vergabekriterien für ortsansässige Bewerber (Dauer der Bewerbung, Dauer des Wohnsitzes, Familienstand, Eigentum)

4. Bewertung der Vergabekriterien nach Punkten

Gründung einer Gesellschaft in Form einer GmbH zur Realisierung der Entwicklungsbereiche:

Verstärkte Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit (städtebauliche Vorkalkulationen / Realisierungsstudien für potentielle Entwicklungsgebiete).

*Herr Hering  
Bürstädter Grundstücks-  
entwicklungsGmbH  
Rathausstr. 2  
68642 Bürstadt*

*christian.hering@buerstadt.de  
Tel.: 0 62 06 / 90 99-30*

# STADT DORTMUND

Kreisfreie Stadt, 591.300 Ew.

Die beiden nachfolgend kurz umrissenen Modelle werden parallel angewandt, wobei über das Modell „Sondervermögen“ derzeit ca. 80 % der Baulandbereitstellung außerhalb des § 34-Bereiches erfolgen.

Das „25 %-Modell“ geht zurück auf einen Ratsbeschluss aus September 1994 mit dem Wortlaut „Planverfahren sind vorrangig für die Bereiche durchzuführen, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder in denen der Stadt im angemessenen Umfang Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.“

Im Sinne dieser Entscheidung befinden sich im Wohnbauflächenentwicklungsprogramm i. d. R. nur Flächen, die im städtischen Eigentum stehen oder für die der private Eigentümer der Stadt 25 % zum Kauf (i. d. R. zum Ackerlandpreis) angeboten hat. Vom privaten Eigentümer wird hierzu ein notarielles Kaufangebot der Stadt gegenüber vor einer formellen Einleitung eines Planungsverfahrens abgegeben.

Das Modell „Sondervermögen“ geht zurück auf einen Ratsbeschluss aus 1998. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, aber auch mit dem Ziel, zusätzliche Einnahmeerlöse für den städtischen Haushalt zu erzielen, soll über ein „Sondervermögen“ die Entwicklung von

Eigenheimen auf städtischen Flächen betrieben werden. Dem „Sondervermögen“, ausgekoppelt aus dem städtischen Haushalt, kommen dabei folgende Aufgaben zu:

- Sicherstellung der finanztechnischen Abwicklung,
- Erwerb, Veräußerung und Finanzierung von Grundstücken und damit im Zusammenhang stehenden Geschäften,
- Zurverfügungstellung von Mitteln an nachfolgende Stellen (über Aufträge/ Vereinbarungen), die im Rahmen der Umsetzung des Wohnungsbauprogramms Verantwortung tragen.

Das Sondervermögen ist eine personenlose Gesellschaft. Sie bedient sich zur Umsetzung des Programms der jeweiligen Fachbereiche der Verwaltung. So obliegt z. B. die kaufmännische Abwicklung dem Liegenschaftsamt, es kauft und verkauft die Grundstücke, das Planungsamt betreibt die notwendigen Flächeneignungsprüfungen und Bauleitplanverfahren und das Tiefbauamt erschließt die Grundstücke. Mit den einzelnen Fachbereichen werden Dienstleistungsvereinbarungen geschlossen. Das „Sondervermögen“ trägt die dort anfallenden Kosten.

*Herr Wilde  
Stadtplanungsamt  
Stadt Dortmund  
Katherinenstr. 9  
44122 Dortmund*

*lwilde@stadtdo.de  
Tel.: 02 31 / 50-2 26 14*

# STADT DUESSELDORF

Kreisfreie Stadt, 571.400 Ew.

Die im Verlauf der wirtschaftlichen Zyklen in Düsseldorf mehr oder weniger starke ständig vorhandene Nachfrage führt zur Bebauung der ausgewiesenen Baugebiete und der durch den Strukturwandel freigesetzten Flächen über den Markt. Die Verwaltung beschränkte sich bei Privatgrundstücken darauf, bei den erforderlichen Verhandlungen mit den Investoren ihre planerischen und finanziellen Ziele im Rahmen einer „Public Private Partnership“ durchzusetzen.

Zur Realisierung wird das gesamte Repertoire der Bauleitplanung wie vorhabenbezogene B-Pläne, Städtebauliche Verträge etc. eingesetzt. Städtische Grundstückskäufe und -verkäufe werden gezielt für wirtschafts- und wohnungspolitische Ziele eingesetzt. So werden Grundstücke vorsorgend für die Entwicklung von Wohnungsbaugebieten gekauft, um dort preisgünstigen Wohnungsbau, hier insbesondere auch für den Einfamilienhausbau, zu entwickeln. Die Kaufpreise von Grundstücken sind seit den 80er Jahren drastisch angestiegen und haben Höchstniveau in Nordrhein-Westfalen erreicht.

Seit 12 Jahren gibt das Stadtplanungsamt alle zwei Jahre Übersichten über den gesamten Baugebietsbestand der Landeshauptstadt heraus. So soll das Wissen über die Planungs- und

Bebauungsmöglichkeiten mit dem Ziel „Information qualifiziert Bürgermitwirkung und Investitionsbereitschaft“ transparent gemacht werden. Auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes werden mit gleicher Zielsetzung kurzfristig realisierbare Baugebiete für den Wohnungsbau dargestellt. Die Flächen werden in einer Baugebietsdatenbank und einem geografischen Informationssystem (GIS) vorgehalten und ständig aktualisiert.

Die Flächenfreisetzungen des Strukturwandels stellen ein erhebliches Bauflächenpotenzial für eine zu verstärkenden Innenentwicklung dar, die nach den Grundsätzen der nachhaltigen Stadtentwicklung mit Flächen sparerer, kompakter Bebauung und gemischter Nutzung realisiert werden.

Die Bauflächen werden mit den Baurägern/Investoren/Eigentümern im Sinne der „Public Private Partnership“ mit dem Ziel einer Qualitätssicherung mit Wettbewerben und Gutachten überplant. Bei Projekten mit einer Vielzahl von Beteiligten und Interessen erfolgt in Werkstattverfahren eine frühzeitige Einbindung der Bevölkerung in den Planungs- und Entscheidungsprozess mit dem Ziel einer Konsensfindung, die dann unmittelbar von Architekten und Planern im Dialog mit der Bevölkerung umgesetzt wird. Ein solches Vorgehen bietet

eine große Wahrscheinlichkeit, dass die anschließenden Planungs- und Realisierungsprozesse konfliktloser laufen und damit eine größere Investitionssicherheit gegeben ist.

Im Wohnungsamt wird von der Geschäftsstelle „Wohnungsbau“ die Baureifmachung von Grundstücken als Querschnittsaufgabe koordiniert. In einem Arbeitskreis, in dem die an der Baureifmachung beteiligten Ämter wie Kanalbau, Verkehrserschließung, Bebauungsplanung beteiligt sind, werden sämtliche Baugebiete für den Wohnungsbau ständig auf eine zügige Realisierung hin bearbeitet.

*Herr Fischer  
Stadtplanungsamt Düsseldorf  
Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf*

*hagen.fischer@  
stadt-duesseldorf.de  
Tel.: 02 11 / 89-9 67 27*

# STADT ESSEN

Kreisfreie Stadt, 588.700 Ew.

Das „Essener Bodenmanagement“ hat sich aus dem Bewusstsein entwickelt, dass Initiieren und Begleiten der Baulandschaffung durch die Stadt wegen der Nachfragesituation und der Abwanderungsverluste zwar unabdingbar sind, das Bereitstellen der Ressourcen für Planung und Planverwirklichung insbesondere das Schaffen und Halten der Infrastruktur jedoch an die Grenzen des defizitär geprägten Haushalts stoßen.

Die Ratsgremien haben Anfang 2003 ein fortgeschriebenes Wohnungsbauprogramm mit zzt. 43 zu überplanenden Bereichen beschlossen. Innerhalb dieses Programms genießen die Flächen, an denen die Stadt Eigentumsanteile hat, eine hohe Priorität. Abhängig von der Eigentumsstruktur werden alle bodenordnungsrechtlichen Instrumentarien angewendet.

Dem Baulandbeschluss zufolge werden Flächen, die vorher keine Aussicht auf Entwicklung zu Wohnbauland hatten, jetzt aber durch vorhabenbezogene Bebauungspläne überplant und entwickelt werden, mit einem Betrag von 55 Euro je Quadratmeter Geschossfläche Wohnen an den Infrastrukturfolgekosten (KiGa, Schule) beteiligt. Eine Ausnahmeregelung sieht vor, bei Gefährdung der Rentierlichkeit der Entwicklung teilweise oder ganz auf diesen Betrag zu verzichten.

Der Abschluss von entsprechenden Kooperationsvereinbarungen mit dem Planungsbegünstigten (im Rahmen des Verpflichtungsvertrages) stellt die Voraussetzung für die Einleitung des Planverfahrens dar. Neben Vereinbarungen zur Übernahme der Planungsleistungen, Erschließungskosten auch über den Umfang des § 127 BauGB hinaus und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (faktisch oder Kosten), werden Bauverpflichtung, die wohnungspolitische Zielsetzung, die Dichte des Baugebiets, eine Beteiligung an den Kosten für die Infrastruktur sowie Förderungsmöglichkeiten der Eigentumsbildung mit aufgenommen.

Die Einnahmen aus den Kooperationsvereinbarungen sind als Kostenbeteiligung ausschließlich für die Schaffung, die Verbesserung und die Erhaltung von baugebietsbezogenen Infrastruktureinrichtungen zu verwenden.

Organisatorisch ist beim Fachbereich 68 (Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement) eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet. Die vertretenen Aufgabenbereiche umfassen Planung, Stadtentwicklung, Bodenordnung und Wohnungsbauförderung sowie das Aufgabengebiet Erschließungssicherung und Städtebauliche Verträge, damit integriertes Handeln bezogen auf die vorgesehene Kooperation gewährleistet

werden kann. Je nach Besonderheit der zu entwickelnden Flächen und der sich daraus ergebenden Handlungsansätze sollten der Aufgabenbereich Grundstücksverkehr sowie weitere Fachdienststellen u. a. Umweltamt (bzgl. Altlasten, Mehrgründung etc.), Untere Landschaftsbehörde (bzgl. Landschaftsschutz etc.), KVR (Verbandsgrünflächen), in die Arbeitsgruppe und die zu empfehlenden Handlungsansätze einbezogen werden. Die Rahmenbedingungen diktieren dann die Verhandlungsposition gegenüber den Grundstückseigentümern bzw. Planungsträgern, die ihre Flächen entwickelt haben möchten oder sie mit positiver Begleitung durch die Fachverwaltungen selbst entwickeln wollen.

*Herr Uehlecke  
Amt für Stadterneuerung  
und Bodenmanagement  
Stadt Essen  
45956 Essen*

*[hans.uehlecke@amt68.essen.de](mailto:hans.uehlecke@amt68.essen.de)  
Tel.: 02 01 / 8 86-80 00*

# STADT EUSKIRCHEN

Kreis Euskirchen, 54.300 Ew.

Im August 2002 wurde ein Ratsbeschluss zur Finanzierung von städtebaulich notwendigen Infrastruktureinrichtungen durch Folgekostenverträge gefasst:

1. Zur Finanzierung von städtebaulich notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist bei neuen Baugebieten die Beteiligung der Grundstückseigentümer über Folgekostenverträge anzustreben.
2. Die Höhe der zu übernehmenden Folgekosten wird im Regelfall auf 3 €/qm in den Ortsteilen und Gewerbegebieten sowie auf 4,5 €/qm in der Kernstadt begrenzt.
3. In den Bebauungs- bzw. Satzungsverfahren sollen bei den Unterlagen zum Auslegungsbeschluss auch die beabsichtigten Regelungen der Folgekostenverträge dargestellt werden.

Neue Baugebiete drohten nicht mehr entwickelt zu werden, da die Stadt durch gesetzlich vorgeschriebene Ausgaben keinen finanziellen Spielraum mehr für Spielplätze, Erweiterung von Kindergärten, Ausbau der Straßen zur äußeren Erschließung etc. sah. In der Vergangenheit wurde deshalb immer wieder mit Investoren über die finanzielle Beteiligung an solchen Maßnahmen sowie die Übernahme von externen Planungs- und Gutachterkosten dis-

kutiert. Die Ergebnisse waren jedoch eher einzelfallbezogen. Der Beschluss fördert eine angemessene und gleichbehandelnde Beteiligung der Eigentümer.

Um zu verhindern, dass die Folgekosten an die späteren Eigentümer weitergegeben werden, ist die Stadt bestrebt, durch die Ausweisung von ausreichenden Bauflächen einen unverhältnismäßigen Anstieg der Baulandpreise zu verhindern. Durch die stärkere Beteiligung der Eigentümer ist aber auch davon auszugehen, dass die Bereitschaft zur zeitnahen Realisierung von Baugebieten mit einer solchen vertraglichen Regelung steigt. Auch die Nutzung von Innenbereichsgrundstücken wird durch diese Maßnahme attraktiver, da hierbei Folgekostenverträge in der Regel nicht anfallen. Wegen des sog. Koppelungsverbots können Folgekostenverträge bei Genehmigungen nach § 34 BauGB (ausgenommen § 34-Satzungsgebiete) nicht geschlossen werden, da dort die Baurechte auch ohne Planungsmaßnahmen bestehen.

*Frau Sieberg  
Fachbereich Stadtentwicklung  
und Bauordnung  
Stadt Euskirchen  
Kölner Str. 75  
43879 Euskirchen*

*rsieberg@euskirchen.de  
Tel.: 0 22 51 / 2 83*



# STADT GLADBECK

Kreis Recklinghausen, 77.400 Ew.

Ziel ist, durch verstärkte Mobilisierung und Bereitstellung von Wohnbauflächen die Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum zu verbessern, die Eigentumsquote zu erhöhen und der allgemeinen Tendenz zum Preisanstieg im Bereich der Wohnbauflächen und zur Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken. Die Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung soll durch besondere Förderung junger Familien stabilisiert werden.

Eine Chance zur Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in größerem Umfang ergab sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Es wurde eine Projektgruppe „Wohnbauland“ etabliert, deren Aufgabe es war, neue Formen der Kooperation zwischen den beteiligten Organisationseinheiten der Verwaltung und der Kooperation mit privaten Grundstückseigentümern als Voraussetzung für eine Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale zu entwickeln und in die Tat umzusetzen.

Familien, die die Fördervoraussetzungen nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen erfüllen und die sogenannten „Schwellenhaushalte“ gehören zu den Zielgruppen der städtischen Wohnbaupolitik.

Durch die Kooperation mit privaten Grundstückseigentümern kann

die Stadt dem Gladbecker Immobilienmarkt in den nächsten Jahren ein ausreichendes Potenzial an Wohnbauflächen zur Verfügung stellen, das hinsichtlich Quantität und Qualität den Bedürfnissen unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen genügt.

Grundlage für die Vermarktung städtischer Wohnbauflächen ist eine Ende 1999 vom Rat beschlossene Richtlinie. Hauptbestandteile dieser Richtlinie sind ein Punktesystem für Bewerber und ein neues Modell zur Subventionierung von Grundstückskaufpreisen.

Das Punktesystem dient dort, wo es notwendig ist, als Auswahlinstrument. Es soll im Regelfall für alle Wohnbaugrundstücke gelten, die von der Stadt Gladbeck angeboten werden, also unabhängig davon, ob die Wohnbaugrundstücke preisreduziert - subventioniert - veräußert werden oder nicht.

Ziel des neuen Subventionsmodells ist eine differenzierte, an der individuellen Situation der Grundstückskäufer orientierte Subventionierung, die auf unterschiedlichen Verkehrswerten für Wohnbauflächen basiert. Es kommt in ausgewählten Baugebieten zur Anwendung.

Subventionsempfänger sind ausschließlich Ehepaare, unverheiratete Paare und Alleinerziehende

mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren (ohne eigenes Einkommen) oder mindestens einer im Haushalt lebenden Person, die zu 100 % schwerbehindert ist bzw. die amtlich anerkannten Merkmale aG, BI, B oder H aufweist und von den Subventionsempfängern betreut / gepflegt wird. Die städtische Subvention ist als individuell zu berechnender Kaufpreisrabatt zu verstehen.

Die Richtlinie kann bei Direktverkäufen von Wohnbaugrundstücken an die Bauwilligen angewendet werden, aber auch bei Zwischenschaltung von Bauträgern und Investoren.

*Frau Jost  
Referat Wirtschaftsförderung  
und Stadtentwicklung  
Stadt Gladbeck  
Postfach 629, 45956 Gladbeck*

*maria.jost@stadt-gladbeck.de  
Tel.: 0 20 41 / 99-20 35*

# STADT HAMM

Kreisfreie Stadt, 184.600 Ew.

Der Rat der Stadt Hamm hat im Juni 1998 einen Grundsatzbeschluss gefasst, der im wesentlichen folgenden Inhalt hat:

Bevor künftig mit der Bauleitplanung für eine Wohnbaufläche begonnen wird, soll die grundsätzliche Bereitschaft der Grundstückseigentümer vorliegen, ca. 25 % der künftigen Nettobaufläche zum entwicklungsunbeeinflussten Wert an die Stadt zu verkaufen. Zusätzlich sind die künftigen öffentlichen Flächen (Straßen- und Grünflächen, Spielplätze) kostenlos auf die Stadt zu übertragen.

Dieses Verfahren kann grundsätzlich nur durchgeführt werden, wenn alle Eigentümer des Planbereichs sich zum Verkauf der anteiligen Flächen verpflichten. Sollte ein Eigentümer zu dieser Regelung nicht bereit sein, sind zunächst andere Bereiche der Stadt zu entwickeln oder - sofern noch ein sinnvolles Planungsgebiet verbleibt - dieser Grundstücksbereich aus dem Plangebiet herauszunehmen. Falls die Entwicklung eines bestimmten Bereiches notwendig werden sollte, ist - sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen - eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß BauGB durchzuführen. In Gebieten mit komplizierter Eigentümerstruktur sollen Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Bei Altstandorten, die großflächig und kostenaufwendig aufbereitet werden müssen und deren Entwicklung im besonderen städtischen Interesse liegen, sollen Sonderregelungen vereinbart werden; denkbar ist die Beteiligung des Investors an sozialen Infrastruktureinrichtungen, z. B. befristete Bereitstellung eines Kindergartens.

In enger Abstimmung zwischen dem Immobilienmanagement und dem Stadtplanungsamt werden mit den betroffenen Eigentümern frühzeitig Grundstücksgespräche geführt und entsprechende Grundstücksverträge abgeschlossen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Eigentümer diese Regelung naturgemäß nicht gern mittragen, aber zunehmend mitwirkungsbe-reiter werden. Mit auswärtigen Investoren bestehen i. d. R. weniger Probleme, weil Baulandbeschlüsse bereits aus anderen Kommunen bekannt sind.

Der Beschluss kann allerdings im Innenbereich i. d. R. nicht angewendet werden. Im Rahmen des Forums „Baulandmanagement“ sollte gemeinsam ein Ansatz gesucht werden, Strategien hierfür zu erarbeiten.

*Herr Ruhmann  
Leiter Liegenschaftsamt  
Stadt Hamm  
Theodor-Heuss-Platz 16  
59065 Hamm*

*ruhmann@stadt.hamm.de  
Tel.: 0 23 81 / 17-84 80*

# STADT HEILIGENHAUS

Kreis Mettmann, 28.400 Ew.

Das Mittelzentrum zwischen den Ballungsräumen Düsseldorf und dem Ruhrgebiet war während der 50er bis 70er Jahre durch ein starkes Bevölkerungswachstum geprägt. Trotz der günstigen Lage in der Region hat die Stadt in den vergangenen 10 Jahren - einmalig im Kreis Mettmann - 1.800 Einwohner verloren.

Zwecks Bestandsaufnahme wurde eine Wohnungsmarktanalyse (Angebote und Nachfragewerte) beauftragt. Der Rückgang der Bevölkerung ist im wesentlichen auf eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen. Ein erheblicher Teil der Abwanderung ist auf stadtbezogene bzw. wohnungsbezogene Gründe zurückzuführen.

Auf der Grundlage der Wohnungsmarktanalyse Mitte 2002 hat der Rat eine grundsätzliche Vorgehensweise zur Neuausweisung von Wohnbauland beschlossen. Damit verfolgt die Stadt die Ziele:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland unter besonderer Berücksichtigung sog. Einheimischenmodelle,
- Weitestgehende Kostenentlastung der Allgemeinheit,
- Städtebauliche und ökologische Qualitätssicherung.

Die Akzeptanz dieser Beschlusslage kann durch mehrere einge-

leitete Planverfahren in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen grundsätzlich als gegeben angesehen werden. Insbesondere der Punkt „Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland unter Berücksichtigung sog. einheimischer Modelle“ bedarf der Konkretisierung.

Darüber hinaus dient der Beschluss der Realisierung eines nennenswerten Wohnbaupotenzials aus dem GEP mit dem Ziel der kurzfristigen und haushaltsneutralen Realisierung.

*Herr Flügge  
Technischer Beigeordneter  
Stadt Heiligenhaus  
Hauptstr. 157  
42579 Heiligenhaus*

*h.fluegge@heiligenhaus.de  
Tel.: 0 20 56 / 13-4 01*

# STADT HENNEF (SIEG)

Rhein-Sieg-Kreis, 43.900 Ew.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22. 02. 1999 einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung gefasst, der besagt, dass die Entwicklung künftiger Wohnbauflächen aus den Bodenwertsteigerungen, die bei der Umwandlung von bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland entstehen, finanziert werden muss. Dazu gehören auch die sich aus der Entwicklung ergebenden Folgekosten. Neue städtebauliche Planungen (einschließlich FNP) sollen nur dann eingeleitet und zur Rechtskraft gebracht werden, wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlich zulässiger Maßnahmen - bodenrechtliche Instrumente des BauGB und zivilrechtliche Möglichkeiten der Vertragsgestaltung sichergestellt ist, dass die Eigentümer und Vorhabenträger aus dem Wertzuwachs ihrer Grundstücke infolge städtischer Planungen die Entwicklungskosten selbst tragen und sich an den Folgekosten beteiligen.

In der Praxis sieht es so aus, dass bislang in einem konkreten Fall eine Folgekostenberechnung durchgeführt wurde. In einigen weiteren Fällen wird derzeit geprüft, ob der o. a. Ratsbeschluss zur Anwendung kommen kann.

*Frau Kinzel  
Amt für Stadtplanung  
und Bauberatung  
Stadt Hennef (Sieg)  
Postfach 1562  
53762 Hennef*

*h.kinzel@hennef.de  
Tel.: 0 22 42 / 8 88-3 38*

# STADT HERFORD

Kreis Herford, 63.100 Ew.

Ende der 90er Jahre musste resümiert werden, dass durch eine starke Konzentration auf den Geschosswohnungsbau der Bau von Familieneigenheimen deutlich zurückgegangen war. Der entscheidende von vielen Gründen wurde in einem zu geringen Angebot von attraktivem und bezahlbarem Bauland auf Herforder Stadtgebiet gesehen, da in den kleinen Nachbarkommunen sehr wohl Eigenheime gebaut wurden.

Mit einem Ratsbeschluss vom November 2001 wurde die Diskussion über die Erarbeitung einer neuen Wohn- und Baulandstrategie angestoßen. In dezentratsübergreifender Arbeit von Bau- und Sozialdezernat wurden erste wichtige Bausteine im Rat im Dezember 2002 beschlossen, u. a. die „Neue Herforder Baulandstrategie“. Sie läuft federführend im Baudezernat, im Bauausschuss wird jährlich über die Umsetzung berichtet. Eine Korrektur ist möglich. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft steigt in die Umsetzung ein, wird aber ein Partner unter vielen sein.

Inhalt der „Neuen Herforder Baulandstrategie“ ist die Begrenzung des Verkaufspreises bei neu auszuweisendem Bauland auf den aktuellen Preis der Bodenrichtwertkarte. Durch dieses Vorgehen erfolgt eine Deckelung der Preise, so dass Bauland im Vergleich zu Umlandgemeinden auf einem

konkurrenzfähigen Preis gehalten werden kann. Durch den Bezug zum Richtwert gelingt es, besonderen Lagen im Stadtgebiet gesonderte Preisgestaltung einzuräumen. Um dem Bedürfnis der Grundeigentümer nach eigenständig verwertbaren Flächen Rechnung zu tragen, wurden 20 % der Gesamtflächen aus der Preisbindung genommen.

In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Charakter eines Rahmenvertrages soll die Preisbegrenzung, die Übernahme von bauleitplanerischen und sonstigen vorbereitenden Planungskosten geregelt werden. Die Ausformulierung dieses Mustervertrages läuft derzeit. Unsicherheit besteht, wie die Einhaltung des Vertrages geregelt werden kann (Eintragung von Vorkaufsrechten, Vertragsstrafenregelung o. ä.). In diesem Punkt hat die Stadt Herford Interesse an Erfahrungen aus anderen Kommunen.

In der Baulandstrategie fixiert wurde das bereits praktizierte Instrument, per Erschließungsvertrag die Kosten für die Erschließung und die erforderlichen Planungen auf den Bau- oder Erschließungsträger zu übertragen.

Die Umsetzung der Baulandstrategie wird durch die Flächennutzungsplanung unterstützt. Eine zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen im FNP bedarf an anderer Stelle einer Rück-

nahme dieser Flächen aus dem FNP. Dieser Flächentausch wird von der Bezirksregierung ausdrücklich befürwortet, um Bewegung auf den lokalen Bodenmarkt zu bringen.

*Herr Böhm  
Baudezernat  
Stadt Herford  
Auf der Freiheit 21  
32052 Herford*

*peter.boehm@herford.de  
Tel.: 0 52 21 / 189-2 06*

# STADT HERNE

Kreisfreie Stadt, 173.800 Ew.

Die mittlere Einwohnerdichte von rund 3.400 Einwohner/km<sup>2</sup> - zum Vergleich im KVR-Gebiet ca. 1.100 EW/qkm - verdeutlicht die Knappheit der Ressource Boden.

Angesichts des hohen Überbauungs- und Nutzungsgrades des Stadtgebiets sind Entwicklungsflächen in größerem Umfang schon aus städtebaulichen Gründen kaum vorhanden. Vorhandene Freiflächen müssen als Naherholungsräume und aus ökologischen Gründen erhalten werden. Zu diesem Zweck hat die Stadt Herne bereits im Jahre 1989 einen Landschaftsplan aufgestellt.

Der gemeindliche Wille und auch die Möglichkeiten - dargestellt an Flächenpotenzialen im wirksamen Flächennutzungsplan - für die Bereiche Wohnen und Gewerbe zeigen „Reserven“ von ca. 50 ha Wohnbauland und ca. 80 - 90 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen auf. Die tatsächliche, kurzfristige Verfügbarkeit beläuft sich jedoch z. B. im Bereich Gewerbe auf lediglich 10 ha.

Hinzuzufügen ist, dass sich die wenigen großflächigen Bauflächenpotenziale zum überwiegenden Teil in der Hand weniger „Großgrundeigentümer“ befinden, vor allem des Bergbaus sowie der Deutsche Bahn AG. Die kosten- und zeitaufwendige Aufbereitung der Flächen und die z. T. unflexible Vermarktungs-

politik schränken den Entwicklungsspielraum einer langfristig angelegten, großräumigen Stadtentwicklungspolitik wesentlich ein. Die Modelle der Baulandbeschaffung durch öffentlich-rechtliche Vereinbarungen sind daher auf wenige Möglichkeiten beschränkt.

Hier beschreitet die Stadt Herne pragmatische Wege.

Im Rahmen von regelmäßigen Entwicklungsgesprächen mit den bekannten Großeigentümern wird die räumlich angestrebte städtebauliche Entwicklung dargelegt und im Rahmen von anzustrebenden Kooperationen über städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB deren sukzessive Realisierung erörtert. Die Möglichkeiten des § 11 BauGB werden hier weitgehend ausgeschöpft.

Die jeweils zu vereinbarenden Vertragsgegenstände betreffen im Wesentlichen

- Kostenübernahme von Gutachten,
- Unterstützung bei erforderlichen Planungsvorleistungen,
- Bereitstellung von Ersatzflächen für Kompensationsmaßnahmen für den Fall baulicher Inanspruchnahme von Freiflächen gemäß §§ 18 - 20 BNatSchG und

- in bescheidenem Maße die Übereignung von Bauflächen in öffentliches Eigentum.

Bei der Umlegung wird bislang anders als traditionell in Süddeutschland die Wertumlegung angewandt. Die Möglichkeiten einer gemeindlichen Bodenvorratspolitik sind aufgrund der besonderen Lage und der städtebaulichen Situation somit eher gering. Erschwert wird die aktive Baulandbeschaffung zusätzlich oder auch entscheidend durch die angespannte finanzielle Situation. Als Haushaltssicherungsgemeinde ist eigenständiges, flexibles Reagieren auf das Geschehen am Markt nahezu unmöglich.

*Herr Dr. Steiner  
Planungsamt  
Stadt Herne  
Postfach 101820  
44621 Herne*

*stadtplanungsamt@herne.de  
Tel.: 0 23 23 / 16-27 04*

# STADT HILDEN

Kreis Mettmann, 56.700 Ew.

Die baulandstrategische Vorgehensweise muss sehr stark nach einerseits Gewerbe- und Industrieaufläachen und andererseits Wohnbaufläachen differenziert werden. Während aufgrund der Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels in Hilden in den 80er Jahren bereits die Notwendigkeit auftrat, baulandstrategisch im Gewerbebläachenbereich tätig zu werden, hat sich diese Notwendigkeit bei Wohnbaufläachen erst ab Mitte der 90er Jahre ergeben.

Hinsichtlich Gewerbe- und Industriebläachen hat die Stadt Hilden bereits in den 80er Jahren, gemeinsam mit einer Tochtergesellschaft der WestLB, eine Grundstücksgesellschaft gegründet, die anfänglich ausschließlich auf den Erwerb eines Brachengrundstücks der Firma Mannesmann ausgerichtet war, danach aber mehr und mehr das gesamte operative Geschäft des Erwerbs, der Vorhaltung, der Aufbereitung, der Altlastenbeseitigung, der Erschließung und Parzellierung der Fläachen sowie der Neuan siedlung von Gewerbebetrieben übernahm.

Hierbei handelt es sich um eine revolvinges System, d. h. in dem Umfang, in dem voll erschlossene Gewerbegrundstücke veräußert und damit Verkaufserlöse erzielt werden, ist ein Neuerwerb von Brachfläachen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzter Fläachen möglich.

Bei Wohnbaufläachen wurde in der Vergangenheit Fiskalgrundstücke zurückgegriffen, die sich bereits seit langer Zeit im Eigentum der Stadt befinden. Darüber kam das Instrument des Zwischenerwerbs von Wohnbaufläachen zum Einsatz. Während der Ein- und Zweifamilienhausbau sowie der Geschosswohnungsbau bei Eigentumswohnungen und auch frei finanzierten Mietwohnungen über private Bauträgergesellschaften vergleichsweise unproblematisch läuft, gibt es ein erhebliches Defizit bei der Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen. Aus dieser Situation heraus ist Mitte der 90er Jahre die stadteigene WGH Wohnungsbaugesellschaft gegründet worden, die sich im Wesentlichen mit der Erstellung öffentlich geförderter Wohnungen im 1. und 2. Förderweg beschäftigt.

*Herr Kurowsky  
Amt für Wirtschaftsförderung  
und Liegenschaften  
Stadt Hilden  
Am Rathaus 1  
40721 Hilden*

*wifoe@hilden.de  
Tel.: 0 21 03 / 7 26 05*

# STADT KAARST

Kreis Neuss, 42.500 Ew.

Die Einwohner der Stadt verteilen sich auf 5 Ortsteile. Die Bodenrichtwerte schwanken im Bereich Wohnbauflächen zwischen 275,- bis 335,- €/qm. Der Bodenrichtwert für Gewerbe liegt bei 100,- €/qm. Darin sind die Erschließungskosten enthalten. Das hohe Bodenpreisniveau ergibt sich aus der besonderen Nähe zur Landeshauptstadt sowie zum Flughafen Düsseldorf-Lohhausen.

In der Vergangenheit wurden städtebauliche Verträge mit Bauträgern geschlossen. Im Rahmen des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen, kombiniert mit Erschließungsverträgen wurden sog. Folgekostenvereinbarungen getroffen, die sich nicht nur auf die Ausgleichsmaßnahmen, sondern auch auf Spiel- und Bolzplätze sowie die Mitfinanzierung von Kindergärten bezogen. Bisher wurde keine Baulandstrategien beschlossen. Ein entsprechendes Konzept wird gegenwärtig erarbeitet.

Zunächst wurde das Leitbild Kaarst 2020 - Handlungsfeld: „Stadtentwicklung und Lebensräume“ mit den Fraktionen im Planungs- und Verkehrsausschuss im Form einer Arbeitsgruppe erarbeitet. Es soll noch vor der Sommerpause 2003 verabschiedet werden.

Ferner wurden alle im Verfahren befindlichen Bebauungspläne mit dem Prioritätsvorschlag seitens

der Verwaltung versehen und die Bebauungspläne der ersten Priorität von den Gremien der Stadt beschlossen. Dabei erfolgte die Aufnahme der Bebauungspläne in die erste Priorität unter dem Vorbehalt des Bodenmanagements. Dieses wurde jedoch nicht weiter spezifiziert.

In einem Bebauungsplan, der in Kürze Satzungsqualität erhält, wurden maximale Grundstückswerte festgelegt. Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden entsprechend gedeckelte Optionsverträge zwischen privaten Grundstückseigentümern und Projektentwicklern festgelegt. Hier handelt es sich um einen Bebauungsplan, in dessen Zentrum die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit 80 Plätzen, 29 Stiftswohnungen und 36 Wohneinheiten im Rahmen des „Betreuten Wohnen“ geplant sind. Der Bodenrichtwert wurde von etwa 330,- € auf 153,- €/qm gedrückt, anderenfalls wäre kein Betreiber zu finden gewesen, der ein Altenpflegeheim errichten kann, das allen, auch den Einkommen schwächeren Bevölkerungsgruppen, zur Verfügung steht.

Sehr schwierig ist es, bei bereits älteren laufenden Bebauungsplänen, im Nachhinein zusätzliche Bodenwertabschöpfungsmaßnahmen, wo nicht konkrete Folgekostenfinanzierungsprojekte anstehen, durchzusetzen. Insbeson-

dere zeigt die Praxis, dass die Umsetzung und die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern durch Versprechungen der Vergangenheit hier Bauland zu schaffen und dem bereits „erteilten politischen Segen“ hierfür sehr schwierig sind.

Die Verwaltung geht davon aus, dass mit der immer enger werdenden finanziellen Manövriermasse der Stadt trotz vieler Versprechungen in der Vergangenheit gegenüber Grundstückseigentümern, kein Weg an einem aktiven Baulandmanagement vorbeigeht.

*Herr Meuter  
Technischer Beigeordneter  
Stadt Kaarst  
Am Neumarkt 2  
41564 Kaarst*

*manfred.meuter@kaarst.de  
Tel.: 0 21 31 / 9 87-8 00*



# STADT KREFELD

Kreisfreie Stadt, 239.200 Ew.

Das Spektrum der Instrumente zur Baulandbereitstellung (städtebaulicher Vertrag, Baulandumlegung, Vorhaben- und Erschließungsplan) wird je nach Erfordernis eingesetzt. Ausgenommen ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, was sich an der politischen Ablehnung eines konkreten Satzungsbeschlusses festmachen lässt.

*Herr Stahr  
Fachbereich Vermessungs-  
und Katasterwesen  
Stadt Krefeld  
Konrad-Adenauer-Platz 17  
47803 Krefeld*

*gerold.stahr@krefeld.de  
Tel.: 0 21 51 / 86-38 00*

Die Baulandbereitstellung erfolgt anhand konkreter Projekte, Angebotsbebauungspläne wurden in den letzten Jahren nicht mehr aufgestellt.

Bereits in 1996 hat es die Vorlage eines „Baulandbeschlusses“ an den zuständigen politischen Ausschuss gegeben. Eine Beschlussfassung wurde jedoch abgelehnt. Ein dem Beschluss entsprechendes Verwaltungshandeln wurde jedoch politisch geduldet und nach einiger Zeit sogar nachgefragt. Durch transparentes Handeln der Verwaltung ist der Umgang mit den städtebaulichen Folgekosten für Eigentümer und Investoren schnell nachvollziehbar geworden. Heute haben sich die „Regeln“ bei Politik, Bürgerschaft und Investoren weitgehend eingespielt. Entscheidend ist, dass diese „Spielregeln“ für alle Seiten kalkulierbar und nachvollziehbar sind, sowie eine Ungleichbehandlung weitestgehend ausgeschlossen wird.

# STADT LEVERKUSEN

Kreisfreie Stadt, 160.400 Ew.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 27. 05. 2002 den Grundsatzbeschluss kommunales Bodenmanagement gefasst. Im Anschluss daran wurde die Arbeitsgruppe Bodenmanagement gebildet, deren wesentliche Aufgabe die möglichst zügige Bereitstellung von städtebaulich qualitativem Bauland ist. Der Bereich der Einfamilienhausbebauung bildet dabei den Schwerpunkt, da der Bedarf an dieser Wohnform im Stadtgebiet sehr hoch ist.

Gleichzeitig fungiert die AG Bodenmanagement als Steuerungsstelle zwischen allen Beteiligten, bündelt die Interessen und unterzieht die Realisierung von Planungen einer Optimierung. Diese Optimierung bezieht sich sowohl auf städtebaulich, qualitative Aspekte als auch auf zeitliche Aspekte hinsichtlich einer möglichst reibungslosen Ablaufplanung.

Die Arbeitsgruppe selbst hat einen festen Kern an Mitarbeitern der Fachbereiche Kataster und Vermessung, Stadtplanung und Bauaufsicht sowie Finanzen. Die AG zieht im Bedarfsfall weitere Fachbereiche hinzu und fordert deren Fachkenntnisse ein. Die Arbeitsgruppe selbst ist mit klaren Kompetenzen ausgestattet und formuliert im Rahmen ihrer Sitzungen die entsprechenden Arbeitsaufträge für die fachlich zuständigen Fachbereiche. Dieses

verwaltungsinterne Modell wurde durch eine Verfügung organisiert. Derzeit werden durch die AG ca. zehn Plangebiete / Planverfahren betreut, die zum Großteil parallel laufen. Weitere Plangebiete stehen - mit zunehmender Tendenz - an und werden in eine Prioritätenliste aufgenommen.

Die Modelle, in denen diese Planverfahren bearbeitet werden, sind vielschichtig. Der städtebauliche Vertrag, Erschließungsverträge, freiwillige Umlegungen, Residualverfahren sind dabei regelmäßig vertreten. Vereinbarungen mit Privateigentümern, mit öffentlichen Einrichtungen sowie mit Bauträgern und Entwicklungsträgern werden zur Planentwicklung getroffen. Grundsätzlich erfolgen dabei die Regelungen so, dass Kosten für die Stadt nicht anfallen.

Die Modellpalette selbst wird immer bedarfsorientiert gewählt und in vertraulichen Gesprächen mit den direkt betroffenen Grundstückseigentümern erörtert. Die Transparenz der städtebaulichen Ziele und der weiteren Rahmenbedingungen, wie etwa Erschließungskosten, Kompensationsmaßnahmen und -kosten, u. a. ist dabei eine entscheidende Voraussetzung zum Gelingen des jeweiligen Projektes. Aus der Arbeitsgruppe heraus wird regelmäßig ein Sachstandsbericht an die Verwaltungsspitze weitergegeben um die Projektentwicklung

erkennbar zu machen und einen im Ergebnis gleichmäßigen Informationsstand verwaltungsintern sicherzustellen.

Die vorrangigen Leverkusener Handlungsfelder beziehen sich im wesentlichen auf:

- Eigentumsbildung und behutsame Nachverdichtung im Innenbereich,
- Nachverdichtung durch qualitätsvolle Einfamilienhausbebauung,
- Ökologisch verträgliche Arrondierung und Erweiterung am Siedlungsrand,
- Bereitstellung von Baulandpotenzialen im altengerechten Wohnungsbau.

*Herr Koch  
Fachbereich Stadtplanung und  
Bauaufsicht  
Stadt Leverkusen  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen  
detlev.koch@stadt.leverkusen.de  
Tel.: 02 14 / 4 06-61 31*

# STADT SOLINGEN

Kreisfreie Stadt, 164.700 Ew.

Die Baulandbereitstellungspraxis in Solingen wurde lange Zeit durch das „Entwicklungsprogramm 1979 zur Siedlungsstruktur und Wirtschaftsförderung“ geprägt, welches kurzfristig weit über 50 ha Wohnbauland und über 70 ha gewerbliches Bauland baureif auf den Markt bringen wollte. Wenn auch nicht so kurzfristig wie geplant, so sind doch etwa 2/3 dieses Programms über Zwischenerwerbsmodelle im gewerblichen Bereich sowie im Wohnbereich über Umlegungsverfahren bzw. ein Gebiet aus Bodenbevorratung bis heute realisiert worden. Die Wirtschaftsförderung Solingen GmbH betreibt aktuell die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete, die ebenfalls im Zwischenenerbsmodell aktiviert werden.

Spezielle Baulandstrategien wurden für Wohnbauland bisher nicht verfolgt. Die kommunal initiierten Wohnbauland-Bebauungspläne werden auf Gebiete mit städtischem Eigentum konzentriert oder durch Umlegungsverfahren realisiert. Daneben agieren aber auch private Investoren in bedeutsamem Umfang durch Nutzung von Baulücken und Umnutzung kleinerer Gewerbebrachen in Gebieten nach § 34 BauGB oder durch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Sie tragen regelmäßig die Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungskosten. Der Anteil am Flächenumsatz von unbebau-

ten baureifen Grundstücken in Gebieten nach § 34 BauGB betrug in den letzten vier Jahren etwa 40 % des gesamten Verkaufsvolumens von Wohnbauland.

Bei nach wie vor leichten regionalen Zuwanderungsgewinnen halten sich Angebot und Nachfrage nach Wohnbauland in Solingen seit längerer Zeit die Waage, während die Vermarktung der Potenziale an gewerblichem Bauland zur Zeit aufgrund der allgemein schwierigen Wirtschaftslage schwer fällt.

Im Sinne einer qualitätsvollen, umweltgerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Verbesserung der finanziellen Spielräume arbeitet die Verwaltung derzeit an einer Baulandstrategie; ein Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement wird angestrebt.

*Herr Schmeck  
Stadtdienst Vermessung  
und Kataster  
Stadt Solingen  
Postfach 100 165  
42601 Solingen*

*j.schmeck@solingen.de  
Tel.: 02 12 / 2 90-42 40*

# STADT UNNA

Kreis Unna, 69.300 Ew.

Der Rat der Stadt Unna hat im Jahre 2002 einen Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement in Unna gefasst. Danach weist die Stadt nur noch dann Wohnbauland aus, wenn sicher gestellt ist, dass der Grundstückseigentümer und/oder der Vorhabenträger die Ziele des kommunalen Bodenmanagements anerkennt und sich somit an allen durch die Planung verursachten Kosten beteiligen wird. Die Einnahmen aus dieser Bodenpolitik sollen als zweckentsprechender Beitrag für die Infrastruktur und für eine entsprechende Bodenvorratspolitik verwendet werden. Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt, im Sinne des Grundsatzbeschlusses mit den einzelnen Eigentümern zu verhandeln. Dabei ist der städtische Zwischenerwerb zu prüfen. Sollte anderenfalls ein Beteiligungsmodell zur Anwendung kommen, ist die 25 %-Regelung als Richtschnur anzuwenden.

In der praktischen Umsetzung bedeutet das, dass vor Einleitung von entsprechenden Bauleitplanverfahren vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern zustande kommen, die diesem Grundsatzbeschluss Folge leisten. Auf dieser Grundlage sind bereits mehrere Bauleitplanverfahren eingeleitet worden.

*Herr Kampmann  
Technischer Beigeordneter  
Stadt Unna  
Postfach 21 13  
59411 Unna*

*stadt-unna@t-online.de  
Tel.: 0 23 03 / 1 03-6 08*

# STADT VELBERT

Kreis Mettmann, 89.700 Ew.

Die Baulandbereitstellung (Wohnen, Gewerbe etc.) erfolgt in kombinierter Form - es werden mehrere Strategietypen eingesetzt. Ein Baulandbeschluss bzw. ein bodenpolitischer Grundsatzbeschluss liegt nicht vor, so dass Einzelfallentscheidungen getroffen werden.

Wenn auch ein Schwerpunkt auf den kommunalen Zwischenerwerb gelegt wird (hier sind die städtischen Entwicklungsgesellschaften einzubeziehen) bzw. die Entwicklung städtischer Flächen vorrangig erfolgen soll, sind Entwicklungen privater Flächen durch private Akteure aufgrund eines städtebaulichen Vertrages oder Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich. Die klassische Angebotsplanung wird zunehmend zurückhaltend betrieben.

Sowohl die städtische Wirtschaftsförderung, Fachgebiet „Standortsicherung und -entwicklung“ als auch zwei städtische Entwicklungsgesellschaften, die von Vertretern der Wirtschaftsförderung in Personalunion geführt werden, befassen sich auf kommunaler Seite mit den Themen Ankauf, Entwicklung und Vermarktung von Wohn- aber auch Gewerbe- und gemischtgenutzten Flächen. Durch diese Konstruktion soll ein größtmöglicher Handlungsspielraum bewahrt und Vorteile sowohl kommunaler als auch privater Handlungsfelder ausge-

schöpft werden. Da die mit Ankauf, Entwicklung und Vermarktung befassten Akteure der Wirtschaftsförderung organisatorisch nicht dem Planungsdezernat zugeordnet sind, wird ein enger Austausch in Baukonferenzen vorgenommen und in regelmäßigen Abstimmungsgesprächen, die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung städtischer bzw. potenzieller städtischer Flächen verwaltungsintern mit sämtlichen Beteiligten erörtert.

Eine Bodenbevorratung wurde und wird einzelfallbezogen in der Form verfolgt, dass Flächenangebote auf Chancen einer Entwicklung eingeschätzt werden bzw. eine andere Verwendung wird (Ausgleichsflächen) gefunden oder bei Entwicklungsabsichten aktiv auf Eigentümer zugegangen wird. Aufgrund der finanziellen Situation der Stadt wird ein Flächenankauf vermehrt sehr restriktiv verfolgt und bis auf wenige Einzelfälle durch die Gesellschaften vorgenommen, wenn eine Wirtschaftlichkeit darzustellen ist. Insbesondere innerstädtische Brachen bzw. Altobjekte, die in der Vergangenheit wenn überhaupt durch ein Engagement der Stadt in eine Entwicklung gebracht werden konnten, werden heute immer stärker unter dem Gesichtspunkt einer notwendigen, herausragenden wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung für die

Stadt geprüft; ein Zwischenerwerb erfolgt vor diesem Hintergrund kaum noch.

Positiv ist der Bestand an entwicklungsfähigen städtischen Flächen in Velbert zu sehen, der eine diesbezügliche Baulandbereitstellung zumindest mittelfristig nach derzeitiger Bedarfslage sichert.

*Herr Schmidt  
Standortsicherung und  
-entwicklung  
Stadt Velbert  
Thomasstr. 1a  
42551 Velbert*

*frank.schmidt@velbert.de  
Tel.: 0 20 51 / 2 62-4 37*

# STADT WESEL

Kreis Wesel, 64.400 Ew.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 13. 05. 2003 einen Grundsatzbeschluss zum Thema „Bodenmanagement bei der Stadt Wesel“ gefasst.

Inhalt dieses Ratsbeschlusses ist die kontinuierliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen. Dies soll durch Anwendung eines kooperativen Verfahrens, das auf vorheriges Einvernehmen mit betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Investoren gerichtet ist, sichergestellt werden. Dabei sollen alle bodenrechtliche Instrumente des BauGB und zivilrechtliche Möglichkeiten der Vertragsgestaltung ausgeschöpft werden. Die Auswahl des jeweiligen Verfahrens soll baugebietsbezogen und unter Berücksichtigung der Kriterien Wirtschaftlichkeit, zügige Umsetzbarkeit und städtebauliche Begründung erfolgen. In allen Fällen soll eine städtebauliche Kalkulation durchgeführt werden.

Die Baulandentwicklung ist von einer vorherigen einvernehmlichen Regelung mit den betroffenen Grundstückseigentümern / Investoren abhängig. Soweit mit diesen kein Einvernehmen über das jeweilige Handlungskonzept zu erzielen sein sollte, sollen die Grundstücke soweit möglich aus der weiteren Planung ausgeklammert werden. Ist dieses nicht möglich, soll die Entwicklung des Gebietes insgesamt aufgegeben werden.

Das Bodenmanagement soll insbesondere zu einer Entlastung des städtischen Haushaltes führen. Insoweit sollen sämtliche Kosten der Baulanderschließung durch die Grundstückseigentümer bzw. Investoren getragen werden. Ferner sollen in stärkerem Maße städtebauliche Aspekte Berücksichtigung finden.

Im Hinblick auf den erst vor Kurzem gefassten Grundsatzbeschluss steht die Stadt noch am Anfang des Bodenmanagements. Die praktischen Erfahrungen werden sich in erst in einiger Zeit wiedergeben lassen.

*Herr Klessa  
Fachbereich Stadtentwicklung,  
Wirtschaftsförderung und  
Bauordnung  
Stadt Wesel  
Postfach 10 07 60  
46476 Wesel*

*michael.klessa@wesel.de  
Tel.: 02 81 / 2 03-4 30*

# QUELLE DER EINWOHNERZAHLEN

für NRW: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Stand: 30. 06. 2002  
<http://www.lids.nrw.de/statistik/datenregionen/index.html>

für Bürstadt: [www.buerstadt-info.de](http://www.buerstadt-info.de)