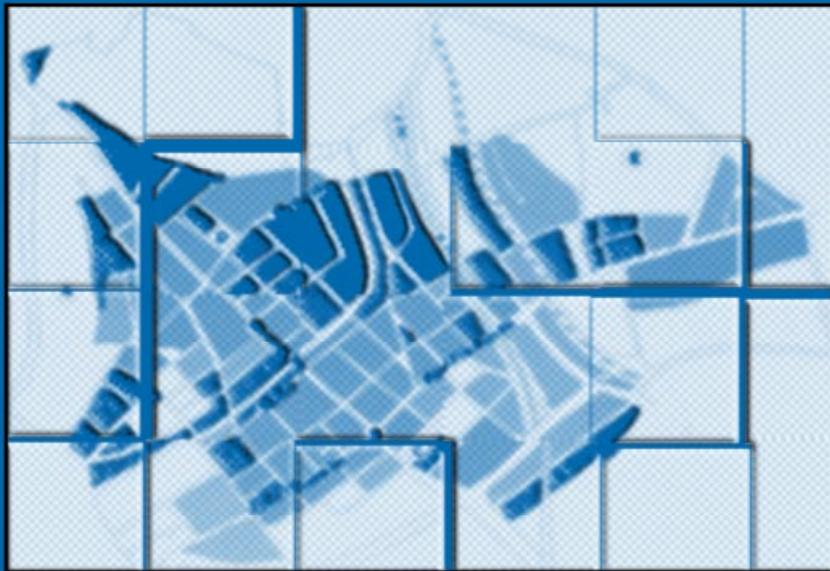


Bausteine zum Baulandbeschluss



Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Bausteine zum Baulandbeschluss

Bearbeitung:

Egbert Dransfeld, IBoMa
Jennifer Freckmann, ILS
Barbara Joeres, ILS
Petra Pfeiffer, IBoMa

Auftraggeber:

Arbeitskreis Baulandmanagement NRW
Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
des Landes Nordrhein-Westfalen

Herausgeber:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Fachbereich Stadtplanung und Wohnungswesen
Institut für Bodenmanagement

Mitglieder des Arbeitskreises Baulandmanagement NRW:

Herr Brackmann, Stadt Bottrop

Herr Dobrindt, Stadt Castrop-Rauxel

Herr Dr. Dransfeld, Institut für Bodenmanagement

Frau Freckmann, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

Herr Isselmann, Stadt Bonn

Frau Joeres, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

Herr Kampmann, Stadt Unna

Herr Kröck, Stadt Bochum

Herr Kursawe, Stadt Castrop-Rauxel

Herr Lennertz, Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport

Herr Meuter, Stadt Remscheid

Herr Mölle, Stadt Unna

Herr Nienaber, Stadt Bocholt

Herr Paßlick, Stadt Bocholt,

Frau Pfeiffer, Institut für Bodenmanagement

Herr Raetz, Stadt Rheinbach

Herr Rohr, Stadt Dortmund

Herr Sierau, Stadt Dortmund

Herr Dr. Steiner, Stadt Herne

Herr Uehlecke, Stadt Essen

Herr Wilde, Stadt Dortmund

Herr zur Nedden, Stadt Bochum

Geschäftsführung des Arbeitskreises: Stadt Unna

INHALTSVERZEICHNIS

I	PROBLEMATIK 5	5
II	ERGEBNIS, HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN 7	7
	1 Notwendigkeiten und Ziele 7	7
	2 Verfahrensbezogene Aspekte 10	10
	3 Kommunale Baulandbeschlüsse 14	14
	3.1 Instrumentarium 15	15
	3.2 Regelungstiefe 17	17
	3.3 Typisierung 18	18
	3.4 Eckpunktebeschluss oder Mindestinhalte 18	18
	3.5 Grundsatzbeschluss oder „Tradition“? 20	20
III	VORGEHENSWEISE UND METHODIK 21	21
	1 Grundsätzliches zur Vorgehensweise 21	21
	2 Vorgehensweise bei der Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse 23	23
	3 Vorgehensweise bei der Durchführung von Interviews 27	27
	3.1 Zielsetzung 27	27
	3.2 Auswahl der Kommunen 27	27
	3.3 Interviewleitfaden 29	29
IV	NOTWENDIGKEITEN UND ZIELE VON KOMMUNALEN BAULANDBESCHLÜSSEN – POLITISCHE ARGUMENTATION 30	30
	1 Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse 30	30
	2 Auswertung der Interviews 35	35
	2.1 Zielsetzung der Baulandstrategien 35	35
	2.2 Akzeptanz in Politik und Verwaltung 36	36
	2.3 Erreichen der gesetzten Ziele 37	37

3	Ergebnisse des Arbeitskreises.....	39
4	Ökonomische Vorteile durch Einwohnerzuwächse.....	40
5	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	46
V	VERFAHRENSBEZOGENE ASPEKTE	48
1	Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse.....	48
2	Auswertung der Interviews.....	50
2.1	Verwaltungsinterne Organisation und Verfahren.....	50
2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Eigentümer / Einbindung des Umlandes.....	52
2.3	Empfehlungen zu Organisation und Verfahren	53
VI	KOMMUNALE BAULANDBESCHLÜSSE	55
1	Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse.....	55
1.1	Instrumentelle Gesichtspunkte.....	55
1.2	Fiskalische Gesichtspunkte	58
1.3	Sonstige Gesichtspunkte	61
1.4	Typisierung.....	62
2	Auswertung der Interviews.....	66
2.1	Handlungskonzepte.....	66
2.2	Erfahrungen und Empfehlungen	67
3	Ergebnisse des Arbeitskreises.....	69
	ANHANG	70
	Auswertung der Baulandbeschlüsse	
	Interviewergebnisse	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Notwendigkeiten und Zielsetzungen kommunaler Baulandbeschlüsse.....	8
Abbildung 2:	Prozessablauf – Beteiligung beim Baulandbeschluss	13
Abbildung 3:	Quellen der Informationsbeschaffung	21
Abbildung 4:	Vorgehensweise der Auswertung der Baulandbeschlüsse.....	23
Abbildung 5:	Lage der interviewten Gemeinden	28
Abbildung 6:	Prioritäten der Kommunen bei den Notwendigkeiten für einen Baulandbeschluss.....	32
Abbildung 7:	Prioritäten der Kommunen bei den Zielsetzungen eines Baulandbeschlusses.....	34
Abbildung 8:	Ziele und Anlass – interviewte Kommunen	36
Abbildung 9:	Einwohnerverluste und ökonomische Nachteile durch Baulandmangel.....	40
Abbildung 10:	Verluste beim Einkommensteueranteil und Finanzzuweisungen auf Grund des Bevölkerungsrückganges (jährliche Ausfälle) einer Großstadt im Ruhrgebiet.....	43
Abbildung 11:	Notwendigkeiten und Zielsetzungen des Baulandmanagements aus kommunaler Sicht.....	47
Abbildung 12:	Prioritäten der Kommunen bei den verfahrensbezogenen Aspekten eines Baulandbeschlusses (Prozessorganisation).....	49
Abbildung 13:	Organisation: Neumünster	51
Abbildung 14:	Instrumente des Baulandmanagements in den Baulandbeschlüssen.....	57
Abbildung 15:	Typisierung kommunaler Baulandbeschlüsse - Übersicht -	63
Abbildung 16:	Typisierung der Baulandbeschlüsse nach Gemeindetypen und -größenklassen.....	65

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Beteiligung bei kommunalen Baulandbeschlüssen	14
Tabelle 2:	Klassifizierungsmerkmale für die Kommunen	24
Tabelle 3:	Vorgehensweise bei der Detailauswertung der Baulandbeschlüsse.....	25

I PROBLEMATIK

Bauland wird auch zukünftig knapp und insofern teuer bleiben. Trotz z.T. prognostizierter rückläufiger Bevölkerung wird aufgrund spezifischer Nachfragegesichtspunkte (u.a. Verkleinerung der Haushalte, steigende Wohnfläche je Person) neues Bauland bereit gestellt werden müssen.

Die Probleme bei der Bereitstellung von Bauland und der Förderung der Bildung von Wohneigentum bzw. der Bereitstellung preisgünstiger Mietwohnungen insbesondere für bestimmte Bevölkerungsgruppen nehmen nicht nur in den Ballungsräumen zu. Auch kleinere Gemeinden stehen vor wachsenden Problemen. Die Städte und Gemeinden sehen sich aufgrund der steigenden Belastung der kommunalen Haushalte immer weniger dazu in der Lage, Bauland nur durch eine mobilisierungshemmende Angebotsplanung bereitzustellen. Während die planungsbedingten Kosten der Allgemeinheit angelastet werden, kommen die planungsbedingten Wertsteigerungen häufig ausschließlich den Grundstückseigentümern bzw. den Investoren zu Gute.

Es besteht die Notwendigkeit des Einsatzes eines einheitlichen Instrumentariums zur Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Investoren. Ein Baulandbeschluss ermöglicht eine vereinheitlichte Vorgehensweise, das bietet auch eine Sicherheit für Investoren, die wissen, welche Voraussetzungen zu erfüllen sind und welche Kosten ihnen entstehen.

Ein aktives Baulandmanagement, das dieser Entwicklung entgegen steuert, spielt daher in kleinen und in größeren Kommunen eine immer wichtigere Rolle. Die Koordinierung der Vorgehensweise bei der Baulandbereitstellung innerhalb einer Kommune, aber auch in Abstimmung mit den benachbarten Kommunen – langfristig auch mit regionalem Bezug – hat einen wichtigen Stellenwert erlangt. Wichtig ist die Auswahl des richtigen Instrumentariums – abgestimmt auf die Zielsetzungen, die mit dem Beschluss erreicht werden sollen und angepasst an die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort.

Die Kommunen haben verschiedene, an ihre Bedürfnisse angepasste Baulandstrategien¹ entwickelt, die in der Praxis auf breite Akzeptanz stoßen. Haben sich Baulandbeschlüsse zunächst in ihrer Handhabung als nicht praxisgerecht erwiesen, so

¹ Zu den Baulandstrategien siehe auch Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.), Institut für Bodenmanagement (Bearbeitung), LBS-Stadtwappenverleihung 1998 „Baulandmobilisierung im Ballungsraum“, Wettbewerbsdokumentation, 1998 und Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.), Institut für Bodenmanagement (Bearbeitung), Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung: Ratgeber zum kommunalen Bodenmanagement, 1999 sowie Schäfer u.a., Rechtstatsachenforschung zur Praxis der Baulanderschließung und Baulandbereitstellung und deren Finanzierung nach geltendem Recht, Endbericht, Berlin, 1999.

haben die Kommunen entsprechende Änderungs- oder Ergänzungsbeschlüsse durchgeführt.

Viele Kommunen stellen Baulandbeschlüsse auf. Grundsätzliche rechtliche Bedenken hiergegen gibt es zur Zeit nicht. Bezogen auf die einzelnen Inhalte der Beschlüsse ist aber die Beachtung rechtlicher Rahmenbedingungen erforderlich, um Rechtssicherheit zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen zur (Folge-) Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer bzw. Investoren. Probleme diesbezüglich bestehen nicht, wenn ein projektbezogenes bzw. baugebietsbezogenes Kostenerstattungsprinzip gewählt wird, bei dem auf die Festlegung pauschaler Prozentsätze oder absoluter Beträge der Bodenwertabschöpfung verzichtet wird. Es werden dabei nur die Kosten angerechnet, die ursächlich mit der Baugebietsentwicklung entstehen.

II ERGEBNIS, HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Auswertung von über 50 kommunalen Baulandbeschlüssen und die durchgeführten Interviews bei 10 Kommunen haben eine sehr große Spannweite bei den Inhalten, dem Detaillierungsgrad, aber auch beim Verfahren und bei der Organisation des Baulandmanagements gezeigt.

1 Notwendigkeiten und Ziele

Im Zusammenhang mit den Notwendigkeiten und Zielen von kommunalen Baulandbeschlüssen sind vor allem die folgenden beiden Fragen zu beantworten:

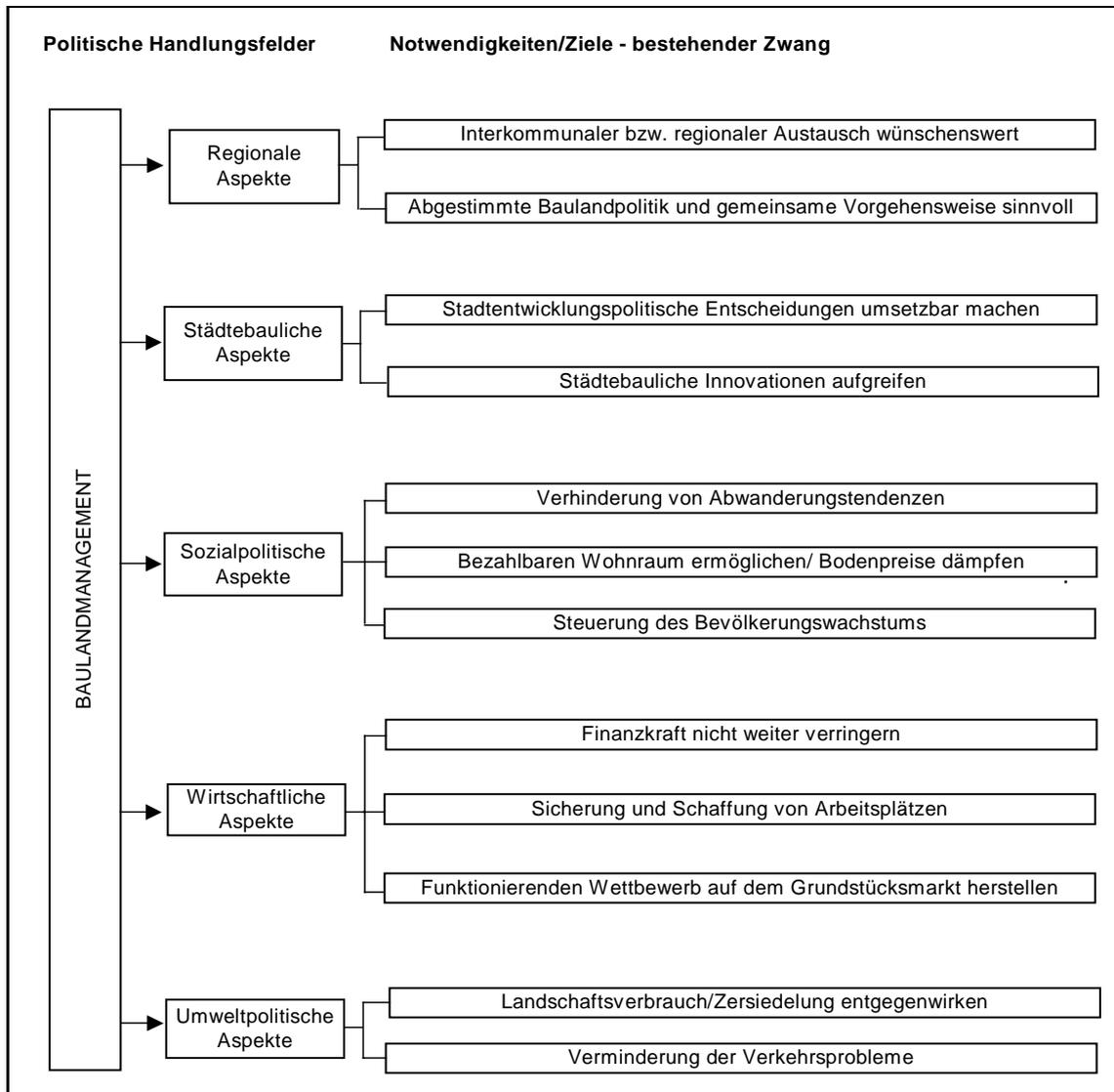
- Welche Notwendigkeiten bestehen für eine Baulandbeschluss?
- Welche Zielsetzungen sind mit einem Baulandbeschluss verbunden?

Es bestehen verschiedene Notwendigkeiten, die Gemeinden dazu veranlassen, einen kommunalen Baulandbeschluss zu verabschieden. Im Vordergrund stehen häufig wirtschaftliche und sozialpolitische Aspekte, daneben spielen aber auch städtebauliche und umweltbezogene Gesichtspunkte eine Rolle, wenn im Einzelfall auch eher von untergeordneter Bedeutung.

Der regionale Aspekt, d.h. die Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen, stellt einen wünschenswerten Gesichtspunkt des Baulandmanagements dar. Eine notwendige Voraussetzung ist es jedoch zunächst nicht – zumindest nicht bezogen auf einen kurz- und mittelfristigen Zeitraum. Langfristig gesehen stellt eine Zusammenarbeit und ein Austausch auf regionaler Ebene auch im Bereich des Baulandmanagements jedoch einen wichtigen Aspekt dar. Investoren konzentrieren sich nicht unbedingt auf eine bestimmte Kommune; sind die Baulandstrategien bei benachbarten Gemeinden sehr unterschiedlich, so kann die hierdurch entstehende Konkurrenz im Einzelfall auch zum Scheitern der Baulandstrategie führen.

Die Abbildung 1 zeigt die fünf wesentlichen Handlungsfelder des kommunalen Baulandmanagements und die hiermit verbundenen Notwendigkeiten und Zielsetzungen. Baulandmanagement ist immer querschnittsorientiert und zeichnet sich durch große Synergieeffekte aus.

Abbildung 1: Notwendigkeiten und Zielsetzungen kommunaler Baulandbeschlüsse



Die konkreten Notwendigkeiten für die Aufstellung eines kommunalen Baulandbeschlusses sind abhängig von den konkret vor Ort vorhandenen Rahmenbedingungen. In jedem Fall ist die Bewusstmachung der vorhandenen Probleme wichtig für die Akzeptanz von Baulandbeschlüssen in Verwaltung und Politik. Dies gilt insbesondere für den Beginn der Strategieentwicklung.

Der Anstoß für einen Baulandbeschluss kommt i.d.R. aus der Verwaltung. Die Überzeugungsarbeit der Politik ist daher eine wichtige Voraussetzung, einen Baulandbeschluss verabschieden zu können. Anlass kann auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sein.

Trotz der örtlichen Unterschiede lässt sich jedoch festhalten, dass eines der wesentlichsten Probleme aus der Entwicklung des Bodenmarktes resultiert. Der Nachfrage- druck auf den Baulandmarkt ist anhaltend groß, in einigen Kommunen sogar angestie- gen. Dies hängt nicht unbedingt mit einer steigenden Bevölkerungszahl zusammen; sinkende Haushaltsgrößen und steigende Ansprüche an die Wohnungsgrößen sind wesentliche Faktoren für eine nach wie vor vorhandene Nachfrage.

Wirtschaftliche und sozialpolitische Notwendigkeiten greifen hier ineinander. Die Ver- knappung von Bauland führt zu einer Erhöhung der Baulandpreise, so dass insbeson- dere für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie z.B. junge Familien, der freie Zugang zum Markt nicht mehr gewährleistet ist. Abwanderungstendenzen in das Umland mit günstigeren Bodenpreisen sind die Folge. Hiermit verbunden sind ökonomische Nachteile für die betroffenen Kommunen. Auf der einen Seite werden die Einnahmen (Anteil an der Einkommensteuer, Schlüsselzuweisungen etc.) geringer, auf der ande- ren Seite müssen nach wie vor Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden, um auch weiterhin erforderliche Funktionen für das Umland erfüllen zu können (dies gilt insbesondere für Mittel- und Oberzentren, die nicht nur die eigene Bevölkerung versor- gen müssen).

Aus der Sicht der Umlandgemeinden, die „Ziel“ von Abwanderungstendenzen sind, wird diese Entwicklung ebenfalls wenig positiv eingeschätzt. Hier wird manchmal vor allem eine „Überfremdung“ in Verbindung mit der Zerstörung sozialer Strukturen und einer Verdrängung der einheimischen Bevölkerung befürchtet.

Dieser Entwicklung entgegenzuwirken, bezahlbare Baugrundstücke und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und so die Abwanderungstendenzen zu verhindern, ist ein wichtiges Ziel, dass mit kommunalem Baulandmanagement erfüllt werden soll. Wichtig hierbei ist jedoch eine kontinuierliche und nachfrageorientierte Bereitstellung von preiswertem Bauland, da ansonsten durch Angebotsüberhang erhebliche Preiseinbrü- che auf dem Grundstücksmarkt erfolgen können, die dazu führen, dass die Kosten der Baulandbereitstellung über die Wertabschöpfung nicht mehr finanziert werden können. Außerdem führt eine kontinuierliche Baulandbereitstellung zu einer besseren Finan- zierbarkeit durch die Kommunen mit Hilfe von revolvingierenden Bodenfonds. Diese be- nötigen lediglich eine Anschubfinanzierung und finanzieren sich danach aus den Grundstücksverkäufen.

Eine gute Möglichkeit der Preisdämpfung wird von den Kommunen in der Bereitstel- lung von kommunalem Bauland gesehen, dass zu einem Preis veräußert werden kann, der unterhalb des marktüblichen Preises liegt. Die Förderung bestimmter Bevölke- rungsgruppen (Einheimische, Familien) sind zudem Ziele, die durch gemeindeeigene

Grundstücke wirksam umgesetzt werden können. Die Gemeindeordnung steht dem nicht entgegen.

Eine weitere wichtige Notwendigkeit resultiert aus der schwierigen kommunalen Haushaltslage vieler Gemeinden. Die Baulandbereitstellung verursacht eine Reihe von Kosten (v.a. Planung und soziale Infrastruktur), die von den Eigentümern bzw. Investoren im Rahmen der klassischen Angebotsplanung (Bebauungsplan) bislang i.d.R. nicht getragen werden. Sie werden der Allgemeinheit angelastet, während die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen allein den Eigentümern / Investoren zu Gute kommen.

Die Beteiligung der Eigentümer / Investoren an den Kosten der Baulandbereitstellung – unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen – zur Schonung der kommunalen Finanzkraft gehört daher auch zu den Zielen, die mit Hilfe von Baulandbeschlüssen umgesetzt werden sollen. Städtebauliche Kalkulationen sind hierbei wichtige arbeitsmethodische Grundlagen.²

Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte spielen bei den Notwendigkeiten und Zielen von Baulandbeschlüssen ebenfalls eine – wenn auch eher untergeordnete – Rolle. Hier ist vor allem die Umsetzung bestehenden Baurechts und die Schließung vorhandener Baulücken von Bedeutung, um den anhaltenden Landschaftsverbrauch durch Nutzung vorhandener Baulandpotenziale zu verringern.

2 Verfahrensbezogene Aspekte

Im Zusammenhang mit den verfahrensbezogenen Aspekten, die bei kommunalen Baulandbeschlüssen von Bedeutung sind, sind vor allem die folgenden zwei Fragen zu beantworten:

- Wer ist am Baulandbeschluss beteiligt?
- Wer wird an welcher Stelle in den Erstellungsprozess eingebunden?

Zu den Beteiligten am Prozess des Baulandbeschlusses gehören:

- die Verwaltung, die i.d.R. Initiatorin des Baulandbeschlusses ist,
- die Politik,
- Eigentümer und Investoren als direkt Betroffene,
- die Öffentlichkeit sowie
- Externe (z.B. Wohnungsbaugesellschaften, Makler, Banken, aber auch Nachbarkommunen oder übergeordnete Stellen und Behörden).

² Vgl. Dransfeld, E.: Städtebauliche Kalkulationen als Grundlage kommunalen Bodenmanagements, in: Finanzwirtschaft 1/99, S. 1-6.

Die Beteiligten sind in unterschiedlicher Form und z.T. auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten in den Prozess einzubinden.

Die Verwaltung initiiert i.d.R. den Baulandbeschluss aufgrund der in der Kommune vorhandenen Problemlage. Die Verwaltung gehört daher nicht zu den Beteiligten im engeren Sinn. Interessant ist hier vielmehr die verwaltungsinterne Organisation der Vorbereitung und Umsetzung der Baulandbeschlüsse.

Verwaltungsintern wird meist eine ämterübergreifende Zusammenarbeit durchgeführt; das gilt für die Entwurfsphase und um so mehr für die Umsetzungsphase des Baulandbeschlusses. Bei den Kommunen besteht keine deutliche Präferenz, das Baulandmanagement dem Bereich der Liegenschaften oder der Stadtentwicklung zuzuordnen. Häufig entwickelt sich die verwaltungsinterne Organisation erst mit dem Aufstellungsprozess. Die verwaltungsinterne Organisation hängt stark von den vorhandenen Verwaltungsstrukturen vor Ort ab und muss auch auf das Instrumentarium des Baulandbeschlusses abgestimmt sein.

Viele Kommunen richten ämterübergreifende Projektgruppen oder Arbeitskreise als Koordinierungs-, Abstimmungs- und Steuerungsinstrument ein. Eine interdisziplinäre Zusammenarbeit aller beteiligten Ämter hat sich in der Praxis bewährt. Als wesentlich für ein funktionierendes Baulandmanagement hat sich vor allem eine funktionierende Zusammenarbeit zwischen den Bereichen Planen/Bauen/Liegenschaften und Recht/Finanzen herausgestellt. Projektgruppen oder Arbeitskreise müssen keine „geschlossene Gruppe“ darstellen. Es hat sich auch bewährt, einen festen Mitgliederstamm zu bilden und bei Bedarf weitere Fachexperten aus der Verwaltung hinzuzuziehen, z.B. aus dem Rechts- oder Umweltbereich. In regelmäßigen oder auch nach Bedarf festgelegten Sitzungen werden Probleme angesprochen und Aufgaben verteilt. Zu unterscheiden ist die Koordinierung auf der generellen Ebene (Prozess der Erstellung des Beschlusses) und der späteren baugebietsbezogenen Ebene (Einzelumsetzung).

Die Politik muss frühzeitig (bereits in der Entwurfsphase) in den Prozess eingebunden werden, um das Problembewusstsein zu schärfen. Politische Überzeugungsarbeit ist die Voraussetzung zur Verabschiedung eines Baulandbeschlusses. Eigentlich sollte immer ein möglichst fraktionsübergreifender Beschluss gefasst werden.

Überzeugungsarbeit kann vor allem durch Gespräche mit den einzelnen Fraktionen geleistet werden. Zunächst sollten die Ziele und Notwendigkeiten erörtert werden. In einem späteren Stadium der Entwurfsphase sind auch Einzelheiten hinsichtlich der Vorgehensweise und des Instrumentariums zu erläutern.

Grundstückseigentümer und Investoren als direkt Betroffene sollten ebenfalls frühzeitig in den Prozess einbezogen werden, allerdings nicht vor Aufstellung des Baulandbeschlusses, sondern in der Durchführungsphase. Als Mittel haben sich Informationsveranstaltungen und Informationsbroschüren bewährt, um den Betroffenen die Grundsätze des Bodenmanagements zu erläutern. Details sollten allerdings in diesem Beteiligungsstadium noch nicht erläutert werden.

Die Bereitschaft der Eigentümer hinsichtlich der Unterstützung des Baulandbeschlusses sollte frühzeitig geprüft werden, bevor einzelne Projekte im Detail geplant werden. Vertragsvorverhandlungen bzw. der Abschluss von Vorverträgen sowie intensive Einzel- und Gruppengespräche sollten rechtzeitig durchgeführt werden, um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer einschätzen und ggf. Überzeugungsarbeit leisten zu können. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft können Projekte rechtzeitig zurückgestellt bzw. aufgegeben werden.

Die sonstige (nicht direkt betroffene) Öffentlichkeit kann durch Pressearbeit und ortsübliche Bekanntmachungen einbezogen werden. Wichtig ist eine nicht zu frühe Einbindung, um keine Ängste und Unsicherheiten zu schüren. In der Entwurfsphase zum Baulandbeschluss sollte die Öffentlichkeit noch nicht eingebunden werden.

Die allgemeine Pressearbeit sollte sich auf positive Erfahrungsberichte mit dem Baulandmanagement (beispielsweise bezogen auf bestimmte Projekte oder vorbildhafte Beschlüsse anderer Kommunen) beschränken und keine Detailfragen erörtern. Die Bekanntgabe der zu veräußernden kommunalen Grundstücke ist wichtig, wenn kommunaler Zwischenerwerb durchgeführt wird.

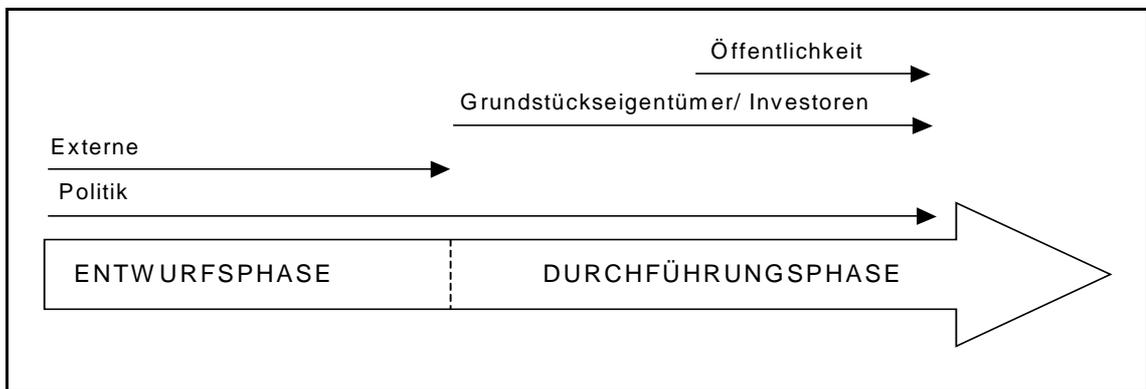
Die Beteiligung Externer, wie Wohnungsbaugesellschaften, Makler, Interessenverbände, Banken, aber auch von Nachbarkommunen und übergeordneten Behörden und Stellen wird nicht bei allen Kommunen durchgeführt, sondern stellt eher die Ausnahme dar. Externe (Verbände, Banken etc.) können bei speziellen Informationsveranstaltungen (Hearings) bereits in der Entwurfsphase beteiligt werden, um ihre Ideen und Anregungen zu formulieren, die auf diese Weise auch Berücksichtigung finden können. Bei einer frühzeitigen Beteiligung ist allerdings auch das Risiko sehr groß, dass Unsicherheiten zu einer Ablehnung der Baulandstrategie führt und so eher eine negative Grundeinstellung auch in der Öffentlichkeit Fuß fasst.

Die Beteiligung von Nachbarkommunen findet i.d.R. nicht statt. Hierzu sehen die Kommunen entweder keine Notwendigkeit oder die zu überwindenden Schwierigkeiten werden als zu groß eingeschätzt. Auch die Beteiligung übergeordneter Behörden wird meist nicht für erforderlich gehalten. Ist im Einzelfall eine Beteiligung erforderlich, so ist Zeitpunkt und Umfang Einzelfallabhängig zu beurteilen.

U.U. empfiehlt sich auch die Einschaltung eines externen Fachbüros, das den Erstellungsprozess eines Baulandbeschlusses fachlich moderiert und Entwürfe eines Grundsatzbeschlusses erstellt.

Die Abbildung 2 zeigt den Prozessablauf beim Baulandbeschluss hinsichtlich der Zeitpunkte der Beteiligung.

Abbildung 2: Prozessablauf – Beteiligung beim Baulandbeschluss



Die Tabelle 1 zeigt einen Überblick über die Beteiligten und die jeweiligen Beteiligungszeitpunkte, -inhalte und -formen.

Tabelle 1: Beteiligung bei kommunalen Baulandbeschlüssen

Beteiligte	Beteiligungszeitpunkt	Beteiligungsinhalte	Beteiligungsform
Politik	Entwurfsphase (frühzeitig und zu einem späteren Zeitpunkt) Durchführungsphase	Zunächst Grundsätzliches (Problemsituation, Notwendigkeiten), später Details (Zielsetzungen, Vorgehensweise, Instrumentarium), in der Durchführungsphase (Erfolgsberichte, Einzel- und Sachentscheidungen)	Gespräche, Beschlussvorlagen für die politischen Gremien
Grundstückseigentümer, Investoren	Durchführungsphase	Projektbezogen	Informationsveranstaltungen, Informationsbroschüren, Einzelgespräche, Gruppengespräche
Öffentlichkeit	Durchführungsphase	Positive Erfahrungen mit dem Baulandmanagement (Projektbezogen), Vergabegrundstücke	Presse
Externe	Entwurfsphase (abhängig von den Beteiligten)	Grundsätzliche Abstimmung bzw. konkrete Detailfragen (bei rechtlichen Problemen)	Hearing, Gespräche

3 Kommunale Baulandbeschlüsse

Im Zusammenhang mit den inhaltlichen Aspekten von kommunalen Baulandbeschlüssen sind vor allem die folgenden Fragen zu beantworten:

- Welche Instrumente werden eingesetzt?
- Welche Regelungstiefe weisen die Beschlüsse auf?
- Empfiehlt sich ein bestimmter Typ von Baulandbeschlüssen in Abhängigkeit von der Größe und Lage der Kommunen?
- Kann auf der Grundlage der Baulandbeschlüsse ein Eckpunktebeschluss abgeleitet werden?
- Können aus den Baulandbeschlüssen Mindestinhalte abgeleitet werden?

3.1 Instrumentarium

Das Instrumentarium des Baulandmanagements weist ein breites Spektrum aus. Ausschlaggebend hierfür sind die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort in räumlicher und politischer Hinsicht.

Die Kommunen beschränken ihr Instrumentarium i.d.R. auf maximal 3 Instrumente. Häufigstes Instrument ist der Zwischenerwerb von Grundstücken, daneben spielen auch städtebauliche Verträge oder die (freiwillige oder amtliche) Baulandumlegung eine Rolle. Nur 2 von 52 ausgewerteten Kommunen haben ihr Instrumentarium ausdrücklich nicht beschränkt.

Das Instrumentarium ist größtenteils auf die Zielsetzungen der Baulandbeschlüsse abgestimmt. Auch bei gleichen bzw. gleichgerichteten Zielen gibt es immer unterschiedliche Wege der Zielerreichung, so dass allein anhand der Zielsetzungen nicht das entsprechende Instrumentarium bestimmt werden kann. Hierfür sind andere Rahmenbedingungen maßgebend, wie z.B. die Innovationsbereitschaft innerhalb der Politik und der Verwaltung oder auch räumliche und finanzielle Rahmenbedingungen der Kommune.

Je weniger das Instrumentarium beschränkt wird, desto besser kann auf den Einzelfall reagiert werden. Details der Vorgehensweise im Baulandbeschluss zu manifestieren ist aber nur schwer bzw. gar nicht möglich. Auf der anderen Seite transportiert eine Beschränkung des Instrumentariums aber eher die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer und Investoren nach Außen und Details der Vorgehensweise können im Beschluss festgelegt werden.

Die meisten Kommunen entscheiden sich für den Weg der Beschränkung des Instrumentariums. Die Vor- und Nachteile der beiden Möglichkeiten sowie die Auswahl des Instrumentariums muss aber im Einzelfall jede Kommune für sich abwägen.³

Einen wichtigen Stellenwert innerhalb des Baulandmanagements nimmt die Beteiligung der Grundstückseigentümer und Investoren an den Kosten der Baulandbereitstellung ein. Die Zielsetzungen der Entlastung der kommunalen Haushalte und die Kostenbeteiligung werden bei vielen Kommunen genannt.

³ Zu den unterschiedlichen Instrumenten und Wegen der Baulandbereitstellung vgl. insbesondere vertiefend: „Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung – Ratgeber zum kommunalen Bodenmanagement“, Institut für Bodenmanagement (Bearbeiter), hrsg. von der Bundesgeschäftsstelle der Bausparkasse der Sparkassen (LBS), Bonn 1999, Seiten 55-128.

Es bestehen im Wesentlichen drei Möglichkeiten zur Kostenbeteiligung:

- Kommunalen Zwischenerwerb,
- amtliche oder freiwillige Baulandumlegung⁴ und
- städtebauliche Verträge i. S. d. §11 BauGB.

Beim kommunalen Zwischenerwerb können die Kosten für die Baulandbereitstellung an den Enderwerber weiter gegeben werden. Eine höhere Abschöpfung wird i.d.R. durch niedrige Einstands- bzw. Ankaufpreise erzielt. Baulandumlegungen erzielen eine Kostenbeteiligung der Eigentümer über den Flächenbeitrag. In städtebaulichen Verträgen wird die Beteiligung der Eigentümer bzw. Investoren an den planungsbedingten Kosten sowie den infrastrukturellen Folgekosten geregelt, die durch die Bereitstellung von Wohnbauland entstehen.

Beim kommunalen Zwischenerwerb gibt es keine rechtlichen Bedenken (Privatrecht). Auch bei städtebaulichen Verträgen gibt es keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken, es sind jedoch die gesetzlichen Regelungen (z.B. Kausalität, Koppelungsverbot) zu beachten. Einzelheiten hinsichtlich der Vertragsinhalte sollten im Baulandbeschluss jedoch nicht geregelt werden. Das ist nicht erforderlich und bringt auch keine Vorteile, sondern schränkt die spätere Vertragsausgestaltung unnötig ein.

Auch Regelungen hinsichtlich der Höhe der Kostenbeteiligung (beispielsweise festgelegt als Prozentsatz von der planungsbedingten Bodenwertsteigerung) als Mindest- oder Höchstgrenze sind nicht sinnvoll. In diesem Zusammenhang bestehen rechtliche Unsicherheiten. Zudem erscheint eine solche Festsetzung im Baulandbeschluss nicht notwendig. Die beiden Städte, die eine obere Begrenzung der Kostenbeteiligung festlegen, argumentieren mit der Voraussetzung der Angemessenheit für die Folgekostenbeteiligung. Außerdem muss dem Investor nicht zuletzt auch eine ausreichende Absicherung seines Risikos verbleiben, eine angemessene Gewinnspanne also berücksichtigt werden. Die Höhe der zulässigen Kostenbeteiligung (bezogen auf den Anteil an der Bodenwertsteigerung durch die Planung) ist jedoch umstritten. Die meisten Kommunen, die eine Folgekostenbeteiligung mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen anstreben, verzichten auf eine solche Festsetzung, um die Rechtssicherheit ihres Baulandbeschlusses nicht zu gefährden. Rechtssicherheit besteht, wenn ein streng projekt- bzw. baugebietsbezogenes Kostenerstattungsprinzip gewählt wird, wenn also nur die

⁴ Bei freiwilligen Baulandumlegungen spielen i.d.R. städtebauliche Verträge i.S.d. § 11 BauGB eine bedeutende Rolle.

Kosten abgerechnet werden, die ursächlich mit dem Baugebiet oder Projekt verbunden sind.⁵

Die Nennung der Kosten im Baulandbeschluss, die im Einzelnen mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen – oder auch durch Anrechnung auf den Verkaufspreis bei kommunalen Grundstücken – berücksichtigt werden, dient der Klarstellung, ist aber nicht unbedingt erforderlich.

3.2 Regelungstiefe

Hinsichtlich der erforderlichen Regelungstiefe, d.h. hinsichtlich der einzelnen Festsetzungen in Baulandbeschlüssen lassen sich keine allgemeingültigen Aussagen treffen. Es gibt diesbezüglich eine sehr große Spannweite bei den einzelnen Kommunen.

Eine geringe Regelungstiefe hat den Vorteil, dass die Durchführung des Baulandbeschlusses flexibel gehandhabt werden kann. Es ist allerdings fraglich, ob die angestrebten Zielsetzungen mit einer geringen Anzahl von Regelungen überhaupt erreicht werden können. Auch die Durchsetzung eines solchen Beschlusses ist fraglich. Wenn in einem Beschluss praktisch nichts geregelt wird, dann stellt sich auch die Frage, ob und wozu eine Kommune überhaupt einen Baulandbeschluss braucht.

Eine hohe Regelungstiefe wird dem Gleichbehandlungsgrundsatz eher gerecht, da die Vorgehensweise relativ strikt festgelegt wird und das Baulandmanagement nicht zu einer Vielzahl von Einzelentscheidungen wird. Eine hohe Regelungstiefe führt aber auch zu einer geringeren Flexibilität bei der Vorgehensweise; Abweichungen sind nicht möglich bzw. schwierig. Je mehr Einzelheiten geregelt werden, desto geringer ist der Handlungsspielraum im Einzelfall. Dies führt letztlich dazu, dass eine Reihe von Ausnahmeregelungen getroffen werden müssen oder zumindest die Möglichkeit bestehen muss, dass in bestimmten Fällen z.B. der Gemeinderat Abweichungen von den Inhalten des Baulandbeschlusses zulässt. Regelungen, die beispielsweise die Festsetzung der An- oder Verkaufspreise von Grundstücken festlegen, sind im Allgemeinen nicht empfehlenswert, da der Beschluss dann regelmäßig aktualisiert und an die Gegebenheiten des Bodenmarktes angepasst werden muss.

Die erforderliche Regelungsdichte hängt vom Einzelfall ab, nicht zuletzt auch von eingesetzten Instrumentarium. Wird das Baulandmanagement beispielsweise mit dem Instrument der amtlichen Umlegung betrieben, ist keine hohe Regelungsdichte erforderlich. Beim Einsatz städtebaulicher Verträge sind dagegen mehr Einzelheiten erfor-

⁵ Analog dem "Kostenerstattungsprinzip" bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 171 Abs. 1 BauGB

derlich. Empfehlenswert erscheint insgesamt eine an das Instrumentarium angepasste, aber weder zu geringe noch eine zu hohe Regelungsdichte des Baulandbeschlusses. Im Zweifelsfall sollte besser die kleinere Variante gewählt und später ein Ergänzungsbeschluss gefasst werden.

3.3 Typisierung

Die Auswertung der Baulandbeschlüsse zeigt, dass eine Typisierung nach Gemeindegrößen und -klassen nicht möglich ist. Es gibt weder für ländliche Gemeinden typische Beschlüsse, noch Beschlüsse, die vorzugsweise im Ballungsraum oder in Ballungsrandgemeinden auftreten. Insofern lassen sich diesbezüglich auch keine abgesicherten Empfehlungen geben.

Es ist zwar so, dass kleine Gemeinden im ländlichen Raum eher „kleine“ Baulandbeschlüsse haben, aber Großstädte keinesfalls immer umfangreiche Festsetzungen treffen. Es gibt durchaus auch Kernstädte im Agglomerationsraum, deren Baulandbeschlüsse eine geringe Regelungstiefe aufweisen.

Die Größe und Lage einer Gemeinde lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die Art des Baulandbeschlusses zu. Es gibt demnach nicht den Typ von Baulandbeschluss für eine mittelgroße Gemeinde im Ballungsrandgebiet. Die Beschlüsse sind von den Rahmenbedingungen vor Ort abhängig (neben den räumlichen Rahmenbedingungen sicherlich auch die politischen). Diese müssen im Einzelfall vor Ort analysiert werden.

3.4 Eckpunktebeschluss oder Mindestinhalte

Die Unterschiede der Baulandbeschlüsse sind sehr groß. Es gibt keine Baulandbeschlüsse, die typisch für den ländlichen Raum oder typisch für den Ballungsraum sind. Die Inhalte der Baulandbeschlüsse weisen ein breites Spektrum auf, so dass sich aus den Beschlüssen selbst keine Mindestinhalte oder Eckpunkte ableiten lassen.

Wenn es auch schwierig ist, aus den vorhandenen Baulandbeschlüssen aufgrund der großen Schwankungsbreite Mindestinhalte abzuleiten, so sind dennoch folgende Mindestinhalte als sinnvoll anzusehen:

- **Notwendigkeiten und Zielsetzungen:**
Die kommunalen Baulandbeschlüsse enthalten nicht alle Erläuterungen zu den Zielsetzungen des Baulandmanagements. Es steht allerdings zu vermuten, dass diese dann unabhängig vom Baulandbeschluss formuliert worden sind. Die Zielsetzungen in den Beschluss aufzunehmen und auch die Problematik vor Ort und die hieraus entstehende Notwendigkeit für einen Baulandbeschluss zu erklären, ist

sinnvoll.

Das erhöht das Verständnis für die Vorgehensweise der Gemeinde im Hinblick auf ein koordiniertes Baulandmanagement insgesamt, aber auch im Hinblick auf einzelne Festsetzungen hinsichtlich der Baulandstrategie.

- Instrumentarium, Vorgehensweise:

Der Weg des Baulandmanagements sollte zumindest in den Grundzügen erläutert werden. Dabei ist es zwar nicht unbedingt notwendig, einzelne Instrumente aufzulisten, auch eine uneingeschränkte Nutzung von Instrumenten ist durchaus vorstellbar. Inwieweit für die Vorgehensweise und die Instrumente vertiefende Festsetzungen getroffen werden, ist einzelfallbezogen zu entscheiden.

Werden mit dem Baulandbeschluss soziale Kriterien verfolgt (bevorzugte Abgabe kommunaler Grundstücke an bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Einheimische, Familien etc.), so ist die Festlegung der Vergabekriterien im Beschluss sinnvoll, um die Umsetzung dieser Zielsetzung zu gewährleisten. Zumindest ist aber ein Verweis auf die Erforderlichkeit der Erarbeitung solcher Richtlinien angebracht (dann späterer eigener Beschluss).

Allgemein ist zu beachten, dass bei einer geringen Regelungstiefe die Umsetzungswahrscheinlichkeit geringer und die Unsicherheiten bei der Umsetzung größer sind. Werden mehr Einzelheiten festgelegt, steigt dafür die Erforderlichkeit für Ausnahmeregelungen.

- Fiskalische Gesichtspunkte:

Die fiskalischen Gesichtspunkte spielen dann eine Rolle, wenn eine Kostenbeteiligung in der einen oder anderen Form vorgesehen ist. Es sollte mindestens zum Ausdruck gebracht werden, dass Bauland zukünftig nur noch dann bereitgestellt wird, wenn sich die Eigentümer oder Investoren unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen an den Kosten der Entwicklung beteiligen. Wenn eine amtliche Umlegung als Baulandstrategie vorgesehen ist, sind diesbezüglich auch keine Festsetzungen erforderlich. Das Baugesetzbuch regelt in diesem Fall die Abschöpfung (umlegungsbedingte Wertvorteile).

Bei städtebaulichen Verträgen als Instrument zur Kostenbeteiligung ist hinsichtlich der Regelungstiefe eher Zurückhaltung angebracht. Die Festsetzung von Mindest- oder Höchstgrenzen der Kostenbeteiligung bezogen auf die planungsbedingte Bodenwertsteigerung oder auch absolute Summen (wie z.B. Ablösesummen) sind nicht erforderlich und rechtlich noch nicht soweit gefestigt, dass hier Rechtssicherheit bestünde.

Die Infrastrukturkosten und die sonstigen Kosten, die durch die Eigentümer oder Investoren zu tragen sind bzw. an denen sie beteiligt werden sollen, können im Beschluss aufgelistet werden, müssen aber nicht. Eine Auflistung macht auch den Politikern deutlich, welche Kostengrößen durch Planung entstehen, die im Normalfall nicht durch die Verursacher getragen werden.

Beispielrechnungen stellen eine interessante Möglichkeit der Erläuterung der Kostenbeteiligung dar und erhöhen die Transparenz und die Verständlichkeit des Beschlusses.

3.5 Grundsatzbeschluss oder „Tradition“?

Empfiehltsich in jedem Fall ein Grundsatzbeschluss?

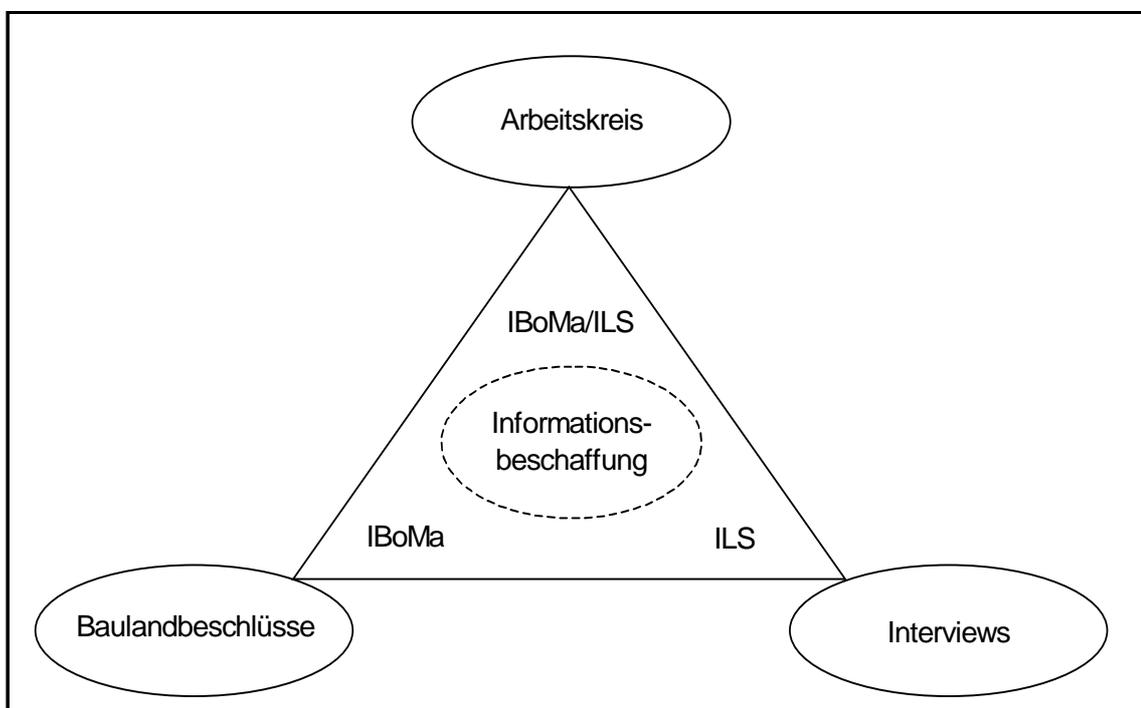
Dort, wo bereits seit Jahren oder Jahrzehnten eine Baulandstrategie, insbesondere im Hinblick auf den Grunderwerb durch die Kommune besteht, handelt es sich im Regelfall um eine Verwaltungspraxis, die auf einer Willensbekundung des zuständigen Ausschusses oder des Gemeinderates beruht. Somit werden mit dieser „Tradition“ auch ohne veröffentlichten Grundsatzbeschluss des Rates gute Ergebnisse erzielt. In diesen Fällen empfiehlt es sich nicht, die bisherige Praxis zu verändern. Kommunen sollten den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen. Ein Baulandbeschluss ist aber auf alle Fälle dann notwendig, wenn die Ergebnisse am Wohnungs- und Bodenmarkt verbessert werden müssen. Ein verändertes Vorgehen ist zu wählen. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss sollte gefasst werden. Dadurch erhält die Verwaltung die nötige „Rückendeckung“ für die praktische Umsetzung der (neuen) Baulandstrategie.

III VORGEHENSWEISE UND METHODIK

1 Grundsätzliches zur Vorgehensweise

Für die Informationsbeschaffung und -auswertung wurden drei Quellen herangezogen (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Quellen der Informationsbeschaffung



Die Auswertung der Baulandbeschlüsse wurde vom Institut für Bodenmanagement vorgenommen, die Durchführung von Interviews mit verschiedenen Kommunen hat das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung durchgeführt. Das Meinungsbild des Arbeitskreises wurde von den beiden Instituten bei den Arbeitskreissitzungen abgefragt.

Hinsichtlich der Vorgehensweise bei der Auswertung fand zwischen dem Institut für Bodenmanagement und dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung eine kontinuierliche Abstimmung statt.

Der Arbeitskreis setzt sich aus Vertretern der Städte Bocholt, Bochum, Bonn, Bottrop, Castrop-Rauxel, Dortmund, Essen, Herne, Remscheid, Rheinbach und Unna sowie dem Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport zusammen, die sich vorgenommen haben, Grundlagen für ein kontinuierliches Baulandmanagement zu erarbeiten und Erfahrungen auszutauschen.

Nicht alle Aspekte des Bodenmanagements konnten detailliert bearbeitet werden, so dass eine selbstgewählte Beschränkung auf die drei Hauptthemen:

- Ziele und Notwendigkeiten,
- Prozess, Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und
- Baulandbeschlüsse

stattgefunden hat.

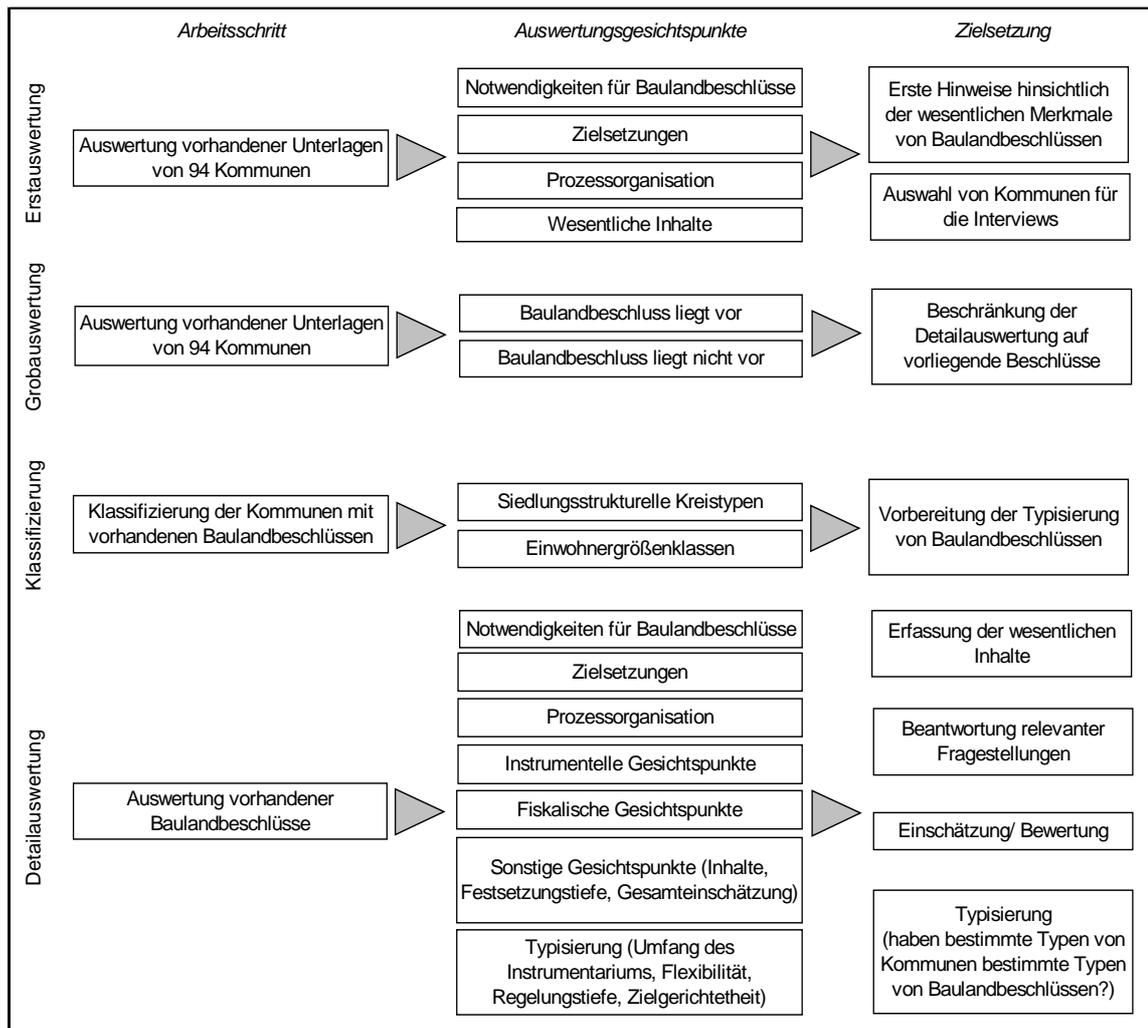
In insgesamt sechs Arbeitskreissitzungen wurden Fragestellungen formuliert und Erfahrungen (Brainstorming) gesammelt und ausgetauscht. Das Institut für Bodenmanagement und das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung haben regelmäßig die Zwischenergebnisse ihrer empirischen Arbeit vorgestellt, die von den Mitgliedern des Arbeitskreises diskutiert wurden. Die Vorgehensweise bei der Auswertung der Baulandbeschlüsse und sonstigen Unterlagen sowie bei der Durchführung der Interviews wurde anhand der Anregungen des Arbeitskreises kontinuierlich modifiziert. Zudem wurden Statements zu spezifischen Themen durch einzelne Arbeitskreismitglieder gehalten.

Ziel des Arbeitskreises ist die Erarbeitung von Ergebnissen zu den drei Hauptthemen (s.o.), die zur Erstellung von Bausteinen für ein kommunales Baulandmanagement zusammengeführt werden sollen. Mit diesen Grundlagen können in einer 2. Stufe weitere Handlungsempfehlungen gemacht werden (voraussichtlich in 2001).

2 Vorgehensweise bei der Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse

Die Auswertung der vorliegenden Unterlagen zu den kommunalen Baulandbeschlüssen gliedert sich in vier Arbeitsschritte, die auch in Abbildung 4 im Überblick dargestellt sind.

Abbildung 4: Vorgehensweise der Auswertung der Baulandbeschlüsse



Erstauswertung:

Hierbei wurden alle Unterlagen von insgesamt 93 Kommunen im Hinblick auf die wesentlichen Inhalte, Notwendigkeiten, Zielsetzungen und Aussagen zur Prozessorganisation ausgewertet.

Grobauswertung:

Im Rahmen der weiteren Auswertung wurden lediglich die vorliegenden Baulandbeschlüsse untersucht. Von einigen Kommunen lagen nicht die Beschlüsse vor, sondern lediglich eine Beschreibung ihres Beschlusses bzw. die Beschlüsse waren nicht vollständig. Diese Kommunen fielen aus der weiteren Auswertung heraus.

Gleiches galt für Kommunen, die anhand der vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig identifizierbar waren.

Klassifizierung:

Die Kommunen, die in die Detailauswertung einbezogen wurden, sind nach den Klassifizierungsmerkmalen der Tabelle 2 differenziert worden.

Tabelle 2: Klassifizierungsmerkmale für die Kommunen

Agglomerationsräume	Kernstädte Hochverdichtete Kreise Verdichtete Kreis Ländliche Kreise
Verstädterte Räume	Kernstädte Verdichtete Kreise Ländliche Kreise
Ländliche Räume	Ländliche Kreise höherer Dichte Ländliche Kreise geringerer Dichte

Detailauswertung:

Die vorliegenden Baulandbeschlüsse wurden nach verschiedenen Gesichtspunkten analysiert (s. hierzu Tabelle 3). Hierbei wurden zunächst die Inhalte im Hinblick auf Notwendigkeiten, Zielsetzungen, Prozessorganisation, instrumentelle und fiskalische Gesichtspunkte hin geprüft. Es soll aufgezeigt werden, worin Kommunen die Erforderlichkeit für Baulandbeschlüsse sehen, welche Ziele sie damit verfolgen, welche Instrumente eingesetzt werden, wer an welcher Stelle beim Prozess beteiligt wird und ob und in welcher Form die Kostenbeteiligung der Eigentümer bzw. Investoren eine Rolle spielt.

Tabelle 3: Vorgehensweise bei der Detailauswertung der Baulandbeschlüsse

Gesichtspunkte	Einzelheiten	Bewertungsraster
Notwendigkeiten und Ziele	Erläuterung der Notwendigkeiten für einen Baulandbeschluss	—
	Zielsetzungen, die mit dem Beschluss erreicht werden sollen	—
Prozessorganisation	Haushaltsrechtliche Integration	—
	Beteiligte am Bodenmanagement	—
	Einbindung der Politik	—
	Einbindung der Öffentlichkeit	—
	Einbindung der Eigentümer (auch: Vorhabenträger)	—
	Einbindung von Externen	—
	Verwaltungsinterne Ablaufgestaltung	—
Instrumentelle Gesichtspunkte	Bodenmanagementansätze (Instrument)	—
	Bodenmanagementansätze (Festlegung von Einzelheiten)	—
	Instrumente der Bodenbevorratung (z.B. Bodenfonds)	—
Fiskalische Gesichtspunkte	Grundsätzliche Aussagen zur Infrastrukturkostenbeteiligung	—
	Aussagen zur Art der Infrastrukturkostenbeteiligung	—
	Aussagen zur Höhe der Infrastrukturkostenbeteiligung	—
	Beteiligung an sonstigen Kosten (Art)	—
	Beteiligung an sonstigen Kosten (Höhe)	—
Sonstige Gesichtspunkte		
Inhaltlich	Welche wesentlichen Inhalte sind vorhanden, gibt es einen Zusammenhang zwischen Problemlage, Zielsetzung und Instrumentarium? Gibt es inhaltliche Besonderheiten?	—
Regelungstiefe	Werden Details festgesetzt und in welchem Bereich (im gesamten Beschluss oder für Teile davon, z.B. im Bereich Instrumentarium, gibt es eine Vielzahl von Ausnahmeregelungen etc.)?	—
Gesamteinschätzung	Wie ist der Baulandbeschluss insgesamt einzuschätzen: eher positiv, eher negativ? Hat er Vorbildwirkung?	—
Typisierung		
Umfang des Instrumentariums	Wie viele Instrumente werden angewendet bzw. können angewendet werden?	gering/mittel/hoch
Flexibilität	Flexibilität in Bezug auf die Anwendung des Instrumentariums und Vorgehensweise	gering/mittel/hoch
Regelungstiefe	Festsetzung von Details und Ausnahmeregelungen.	gering/mittel/hoch
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Besteht ein Zusammenhang zwischen Problemlage, Zielsetzung und Instrumentarium? Können die gesetzten Ziele mit dem Beschluss überhaupt erreicht werden?	nicht gegeben/ teilweise gegeben/ gegeben

Anhand der sonstigen Gesichtspunkte (inhaltlich, Regelungstiefe, Gesamteinschätzung) erfolgt eine zusammenfassende Einschätzung und in Teilbereichen auch Wertung des jeweiligen Baulandbeschlusses.

Abschließend werden die Beschlüsse hinsichtlich des Umfangs des Instrumentariums, der Flexibilität in Bezug auf die Vorgehensweise, der Regelungstiefe und der Zielgerichtetheit typisiert. Im Zusammenhang mit der Klassifizierung der Kommunen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen und Einwohnergrößenklassen soll hier die Frage von Zusammenhängen zwischen bestimmten Gemeindetypen und bestimmten Typen von Baulandbeschlüssen untersucht werden.

Folgende Fragestellungen sind im Zusammenhang mit der Auswertung der Baulandbeschlüsse und der sonstigen Unterlagen zu beantworten:

- Welche Notwendigkeiten bestehen für eine Baulandbeschluss?
- Welche Zielsetzungen sind mit einem Baulandbeschluss verbunden?
- Wer ist am Baulandbeschluss beteiligt?
- Wer wird an welcher Stelle in den Prozess eingebunden?
- Welche Instrumente werden eingesetzt?
- Welche Regelungstiefe weisen die Beschlüsse auf?
- Gibt es bestimmte Typen von Baulandbeschlüssen in Abhängigkeit von der Größe und Lage der Kommunen?
- Kann auf der Grundlage der Baulandbeschlüsse ein Eckpunktebeschluss abgeleitet werden?
- Können aus den Baulandbeschlüssen Mindestinhalte abgeleitet werden?

3 Vorgehensweise bei der Durchführung von Interviews

3.1 Zielsetzung

Die Auswertung der Baulandbeschlüsse kann nur einen eingeschränkten Überblick über die Zielsetzung und Verfahrensweisen sowie die politische Diskussion zu den Beschlüssen geben, denn sie basiert allein auf den Beschlussvorlagen der Gremien.

Für beispielhafte und besonders interessant erscheinende Baulandbeschlüsse sollten deshalb durch eine vertiefende Nachfrage in den Gemeinden weitergehende Informationen zu Verfahrensfragen und zur Zieldiskussion vor Ort erhoben werden. Es sollten die positiven und negativen Erfahrungen aus der Handhabung der Beschlüsse erfragt werden. Auch Nachfragen zur Regelungsdichte waren dabei wichtig.

3.2 Auswahl der Kommunen

Je fünf Gemeinden aus NRW und dem übrigen Bundesgebiet sind für die ergänzende Informationsbeschaffung mittels Interview ausgewählt worden. Auch die Gemeinden aus dem Arbeitskreis stellten sich – soweit sie über entsprechendes Baulandmanagement verfügen – den Interviewfragen.

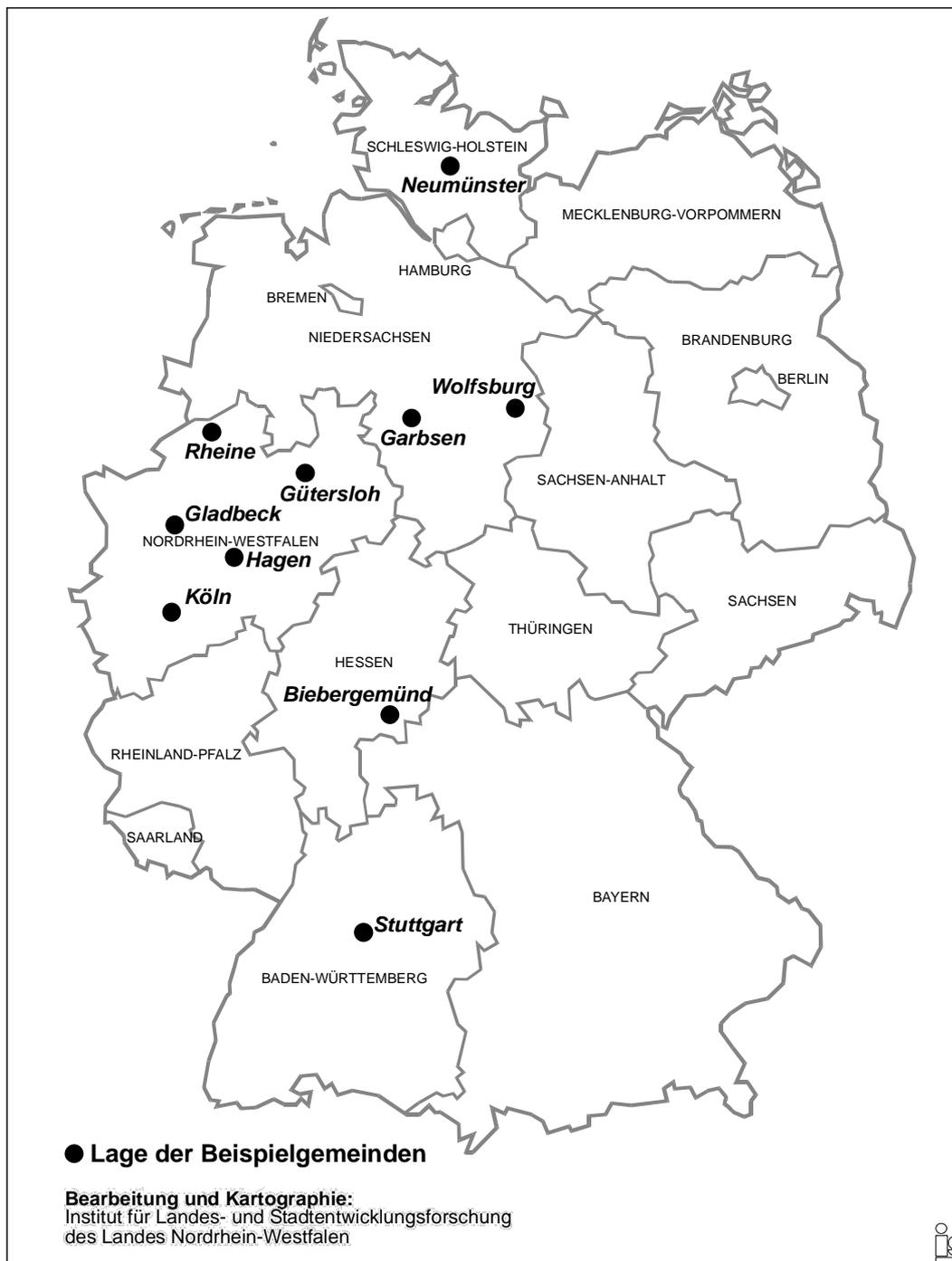
Auswahlkriterien für die zu interviewenden Gemeinden waren

- Beschlusszeitpunkt, um Anwendungserfahrungen auch erfragen zu können
- Einzelregelungen des Beschlusses, um vielfältige Regelungsmöglichkeiten zu erfassen und Unterschiede darzulegen
- Gemeindegrößen, um eine einseitige Ausrichtung auf bestimmte strukturelle Voraussetzungen zu vermeiden
- Bundesländer, um eventuellen landesbezogenen Besonderheiten zu begegnen.

Die durch das Interview erfassten Gemeinden zeigt die Abbildung 5 im Überblick.

Abbildung 5: Lage der interviewten Gemeinden

Lage der Beispielmunicipien in der Bundesrepublik Deutschland



3.3 Interviewleitfaden

Die Interviews richteten sich an einem Leitfaden aus, waren aber nicht standardisiert. Vielmehr wurden sie als fallbezogenes Gespräch auf Basis der jeweils vorliegenden unterschiedlich konkreten Vorinformationen zu den Baulandbeschlüssen geführt.

Die Gesprächsergebnisse sind mit den Interviewpartnern abgestimmt.

Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte unter pragmatischen Gesichtspunkten – soweit möglich unter Rückgriff auf Ansprechpartner aus den Arbeitszusammenhängen von IBoMa.

Bei den Nachfragen vor Ort standen zwei Aspekte im Vordergrund

- Verfahren (Ablauf/Organisation) und Beteiligungsstrukturen sowie
- Konkrete Erfahrungen mit den Einzelregelungen.

Die Umsetzungschancen kommunaler Strategien des Baulandmanagements werden wesentlich bestimmt durch das Ausmaß an Akzeptanz in der lokalen Öffentlichkeit, bei Politik und Verwaltung. Entscheidend ist, inwieweit die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer geweckt werden kann. Dafür sind Kontinuität in der Anwendung, gesicherte Verfahrensabläufe und klare Strukturen der Zuständigkeit zu schaffen.

Die Baulandbeschlüsse verfolgen konkrete kommunal- und langfristig sicher auch regionalpolitische Ziele. Sie treffen Regelungen mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Verfügungsfreiheit über Grund und Boden. Wichtig ist es, die den Problemen jeweils adäquaten Regelungen herauszufinden.

Ergänzenden Informationen hierzu und dem Erfragen entsprechender Erfahrungen dienten die zehn Interviews. (Der detaillierte Leitfaden ist dem Anhang zu entnehmen).

IV NOTWENDIGKEITEN UND ZIELE VON KOMMUNALEN BAULANDBESCHLÜSSEN – POLITISCHE ARGUMENTATION

1 Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse

Die Kommunen haben unterschiedliche Problemlagen, die sie dazu geführt haben, einen Baulandbeschluss zu verabschieden. Knapper werdendes Bauland in Verbindung mit steigenden Grundstückspreisen gehört zu den Hauptproblemen in diesem Bereich. Große Bevölkerungsgruppen aus den geringeren und mittleren Einkommenschichten haben keinen freien Zugang mehr zum Markt, insbesondere Familien wandern in das Umland größerer Städte ab, wo das Bauland häufig preisgünstiger ist. Hiermit verbundene sinkende Steuereinnahmen⁶ bei anhaltenden Ausgaben für die bereitzustellende Infrastruktur belasten die Kommunen. Die mit der Baulandbereitstellung verbundenen Kosten werden auf die Allgemeinheit umgelegt, während die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen häufig bei den Grundstückseigentümern bzw. Investoren verbleiben. In der Verhinderung dieser Entwicklung sehen viele Kommunen die Notwendigkeit, einen Baulandbeschluss zu erlassen.

13 Nennungen gab es zu hohen Grundstückspreisen, jeweils 12 Nennungen⁷ zu Baulandknappheit und Kostenbelastung der Kommune. Diese Aspekte weisen damit eindeutig die Priorität bei den Notwendigkeiten für Baulandbeschlüsse auf (vgl. hierzu auch die Abbildung 6, S. 32).

Probleme im Zusammenhang mit der Abwanderung der Bevölkerung bzw. von bestimmten Bevölkerungsteilen, insbesondere von Familien, nannten weitere 3 Kommunen.

Die Angebotsplanung⁸, die viele Kommunen betreiben, ist nicht geeignet die bestehenden Schwierigkeiten zu lösen. Neben der Kostenbelastung, die zum größten Teil von den Kommunen zu tragen ist, hat diese Form der Planung kaum einen Einfluss

⁶ Zu den ökonomischen Vorteilen von Einwohnerzuwächsen s. die Ausführungen in Kapitel IV.4, S. 40 f.

⁷ Mehrfachnennungen sind möglich.

⁸ Reine Angebotsplanung wird durch die Aufstellung von Bebauungsplänen durchgeführt, die – mit Ausnahme der Erschließung – keine Realisierung garantieren. Eine Bebauung der Grundstücke muss nicht erfolgen, es besteht lediglich die Möglichkeit zur Bebauung – die Stadt schafft ein Angebot.

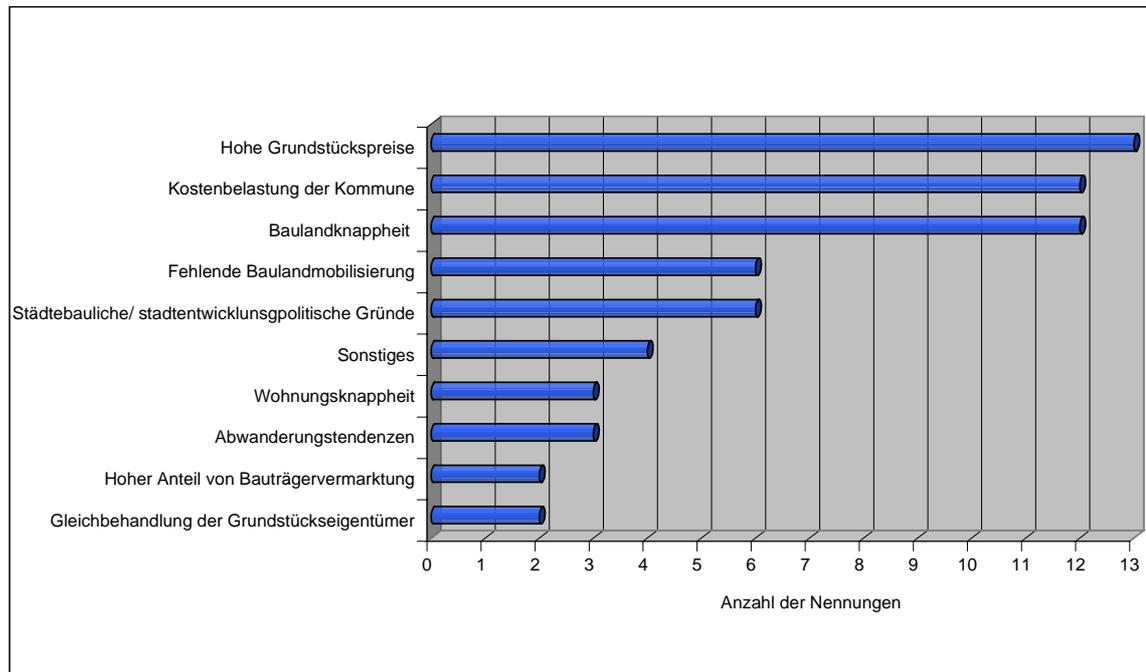
darauf, ob das vorhandene Baurecht auch genutzt wird. In vielen Städten und Gemeinden ist die hohe Zahl von nicht genutzten Baugrundstücken ein Problem. Zahlreiche Eigentümer möchten ihre Grundstücke nicht selbst bebauen, da hierfür – zumindest auf mittelfristige Sicht – kein Bedarf besteht. Ein Grundstücksverkauf kommt aus spekulativen Gründen oder aus Gründen der Weitergabe an Familienangehörige, insbesondere Kinder, ebenfalls häufig nicht in Frage. Diese Verhaltensweisen führen dazu, dass auf der einen Seite Bauland vorhanden ist, für das auch Erschließungs- und Infrastrukturkosten angefallen sind, das aber nicht genutzt wird. Auf der anderen Seite besteht Baulandknappheit, so dass die Kommunen unter dem Druck stehen immer mehr Bauland ausweisen zu müssen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Immerhin 6 Kommunen sehen (auch) hierin die Notwendigkeit für einen Baulandbeschluss.

Mit der mangelnden Baulandmobilisierung verbunden treten stadtentwicklungspolitische Probleme auf (hoher Siedlungsdruck, hoher Siedlungsflächenanteil, Umweltbelastungen etc.). Hiermit begründen 10 Kommunen die Notwendigkeit eines Baulandbeschlusses.

Die Abbildung 6 zeigt die von den Kommunen genannten Notwendigkeiten für die Umsetzung eines koordinierten kommunalen Baulandmanagements auf der Grundlage eines Baulandbeschlusses.⁹

⁹ Lediglich rund die Hälfte der Kommunen, von denen Unterlagen und Beschlüsse ausgewertet wurden, haben Aussagen zu den Notwendigkeiten von Baulandbeschlüssen gemacht. Bei den übrigen Kommunen waren diese Überlegungen nicht Bestandteil des Baulandbeschlusses bzw. es lagen keine entsprechenden Unterlagen zur Auswertung vor. Notwendigkeiten wurden jedoch sicherlich gesehen, das zeigt sich allein durch die Aufstellung eines Baulandbeschlusses. Die genannten Notwendigkeiten wurden zu Kategorien zusammengefasst, um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten. Im Anhang (S. 70 ff.) findet sich ein Überblick über die Notwendigkeiten im Detail und ihrer Zuordnung zu den Kategorien.

Abbildung 6: Prioritäten der Kommunen bei den Notwendigkeiten für einen Baulandbeschluss



Die Zielsetzungen, die die Kommunen mit einem Baulandbeschluss verbinden, orientieren sich stark an den vorhandenen Problemen und den hieraus resultierenden Notwendigkeiten.

Die Baulandknappheit und die mangelnde Baulandmobilisierung gehören zu den wichtigsten Problemen der Kommunen, daher steht an erster Stelle bei den Zielsetzungen auch die Baulandbereitstellung und -mobilisierung (18 Nennungen¹⁰). Die gleiche Anzahl von Nennungen hat die Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen, i.d.R. sollen Familien, aber auch Einheimische besonders durch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulandes gefördert werden. Sozialpolitische Zielsetzungen spielen bei den Baulandbeschlüssen insgesamt eine große Rolle.

In diesem Zusammenhang hat auch die Steuerung des Bevölkerungszuwachses und der Bevölkerungsstruktur innerhalb der Zielsetzungen einen Stellenwert (4 Nennungen). Bei 9 Kommunen stellt die allgemeine Eigentums- und Wohnungsbauförderung ein wichtiges Ziel der Baulandpolitik dar. Die Dämpfung der Bodenpreise steht in einem engen Zusammenhang mit den sozialpolitischen Zielsetzungen.

¹⁰ Mehrfachnennungen sind möglich.

Die städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen nehmen mit 17 Nennungen ebenfalls einen wichtigen Platz ein. Hierzu gehören z.B. die Auslastung der Infrastruktur, die Entwicklung innerhalb von Siedlungsschwerpunkten, die Erreichbarkeit durch ÖPNV und die Aufrechterhaltung der Attraktivität der Stadt.

Wirtschaftliche Gesichtspunkte, wie die finanzielle Entlastung der Kommunen (11 Nennungen) und sonstige wirtschaftliche Ziele (6 Nennungen) haben ebenfalls einen hohen Stellenwert innerhalb der Zielsetzungen. Die Wirtschaftsförderung wird dagegen nur bei zwei Baulandbeschlüssen aufgeführt. Die gewerbliche Wirtschaft spielt bei den Baulandbeschlüssen insgesamt lediglich eine untergeordnete Rolle, überwiegend steht der Wohnungsbau im Mittelpunkt.

Neben den wirtschaftlichen Zielen verfolgen viele Kommunen auch ökologische Zielsetzungen. 7 Kommunen verfolgen umweltpolitische Ziele in ihrem Baulandbeschluss.

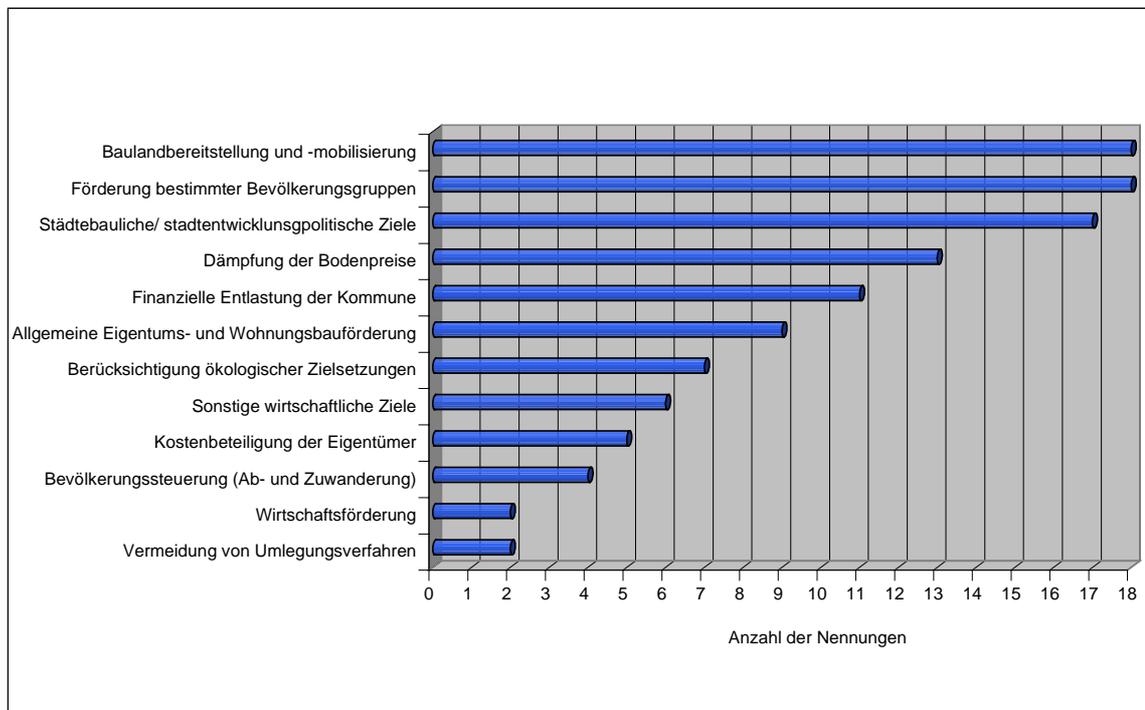
Die Zielsetzungen sind – über die Gesamtheit der Baulandbeschlüsse betrachtet – breit gestreut. Auffällige Prioritäten, z.B. eine deutliche Bevorzugung wirtschaftlicher Ziele gegenüber sozialpolitischer Ziele gibt es nicht. Die Baulandbeschlüsse sind diesbezüglich eher ausgewogen und berücksichtigen eine Vielzahl von Belangen, auch wenn einzelne Baulandbeschlüsse ihre Schwerpunkte durchaus unterschiedlich setzen.

Die Abbildung 7 zeigt einen Überblick der von den Kommunen genannten Zielsetzungen, die durch einen Baulandbeschluss erreicht werden sollen.¹¹

¹¹ Auch hier haben lediglich rund die Hälfte der Kommunen, von denen Unterlagen und Beschlüsse ausgewertet wurden, Aussagen zu den Zielsetzungen von Baulandbeschlüssen gemacht. Bei den übrigen Kommunen waren diese Überlegungen nicht Bestandteil des Baulandbeschlusses bzw. es lagen keine entsprechenden Unterlagen zur Auswertung vor. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Baulandbeschlüsse dieser Kommunen nicht mit bestimmten Zielsetzungen verbunden waren, sondern, dass diese Zielsetzungen nicht Bestandteil des Beschlusses sind bzw. uns keine entsprechenden Unterlagen vorlagen.

Die genannten Zielsetzungen wurden zu Kategorien zusammengefasst. Im Anhang (S. 70 ff.) findet sich ein Überblick über die Zielsetzungen im Detail und ihrer Zuordnung zu den Kategorien.

Abbildung 7: Prioritäten der Kommunen bei den Zielsetzungen eines Baulandbeschlusses



Baulandbeschlüsse entstehen aus den unterschiedlichsten Problemhintergründen und Notwendigkeiten und haben dementsprechend auch unterschiedliche Zielsetzungen. Aus der Auswertung der Baulandbeschlüsse bzw. der sonstigen vorliegenden Unterlagen lassen sich keine allgemeingültigen Notwendigkeiten und Zielsetzungen ableiten, auch wenn in bestimmten Bereichen Häufungen zu erkennen sind. Baulandbeschlüsse haben nicht überwiegend einen wirtschaftlichen oder sozialpolitischen Hintergrund, sondern basieren auf den spezifischen Gegebenheiten der Kommunen.

2 Auswertung der Interviews

2.1 Zielsetzung der Baulandstrategien

Nahezu alle interviewten Gemeinden nannten die Baulandknappheit als den ausschlaggebenden Faktor für die Initiierung einer geänderten kommunalen Vorgehensweise zur Ausweisung von Bauland. Die Mobilisierung von Bauland dient danach verschiedenen Zielsetzungen: Neben der Absicht, der Baulandnachfrage gerecht zu werden, sollen vordringlich die Grundstückspreise durch die Angebotssteigerung gedämpft werden. Auf diesem Wege wird angestrebt, „sozialverträgliches“ Wohneigentum zu schaffen, also Angebote im entsprechenden mittleren und unteren Preissegment zu realisieren, um dem finanziellen Rahmen beispielsweise junger Familien gerecht zu werden. Das spezifisch kommunalpolitische Interesse zielt dabei darauf ab, durch die Steigerung der Eigentumsquote Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

Weitere Potenziale, die durch eine entsprechende Baulandstrategie aktiviert werden können, bestehen in der Durchführung eines zügigen oder auch vereinfachten Verfahrens, in der Entlastung des Kommunalhaushalts sowie der Durchsetzung ökologischer Qualitätsziele.

So formuliert zum Beispiel die Stadt Rheine im Wohnbaulandkonzept das Leitziel, „ausreichend preiswertes Wohnbauland bei zügiger Realisierung der Baurechte unter teilweiser Refinanzierung der durch die Überplanung ausgelösten Folgekosten und unter Berücksichtigung sozialer, umweltpolitischer und wirtschaftlicher Zielsetzungen“ zu erreichen. Ebenso ist in Bocholt eine nachhaltige, kontinuierliche Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulands Ausgangspunkt der Beschlussfassung. Dadurch sollen Probleme wie unannehmbare Bodenpreissteigerungen, Knappheit von verfügbarem Bauland, Nachfrageüberhang bei Grundstücken und kommunale Finanzengpässe gelöst werden.

Abbildung 8: Ziele und Anlass – interviewte Kommunen

	Gladbeck	Gütersloh	Hagen	Köln	Rheine	Biebergemünd	Carbsen	Neumünster	Stuttgart	Wolfsburg	Bocholt	Bochum	Boitrop	Castrop-Rauxel	Dortmund	Essen	Remscheid	Rheinbach	Ujna
Ziele und Anlass																			
Baulandknappheit entgegenwirken																			
Hoher Nachfrage gerecht werden																			
Bauland mobilisieren																			
Grundstückspreise dämpfen																			
Eigentumsquote steigern																			
"Sozialverträgliches" Wohneigentum schaffen																			
Zügiges Verfahren gewährleisten																			
Gerechte Grundstücksaufteilung vornehmen																			
Verfahren vereinfachen																			
Abwanderungstendenzen entgegenwirken																			
Haushalt entlasten und Kostenneutralität anstreben																			
Ökologische Qualitätsziele verfolgen																			
Bodenpreisentwicklung transparent machen																			

Anmerkungen:

Für Bochum wurden die Fragen auf den Baulandbericht bezogen beantwortet.

Für Bonn liegen keine Angaben vor.

Für Essen wurden die Fragen auf das zukünftige Vorgehen bezogen beantwortet.

Für Herne können keine Angaben gemacht werden, da kein Grundsatzbeschluss besteht.

2.2 Akzeptanz in Politik und Verwaltung

Der Anstoß zur Änderung der bisherigen Praxis der Baulandausweisung kommt in den meisten interviewten Gemeinden seitens der Verwaltung und wird daraufhin auf politischer Ebene diskutiert. In der Hälfte der Gemeinden bestand dabei von vornherein grundlegende, gemeinsame Einsicht in Notwendigkeit und Vorteile von Baulandstrategien.

Nach Angaben der Gemeinden kommt es ebenso oft nicht zu einem einstimmigen Beschluss. Sofern sich das im Vorfeld abzeichnete, wurde dennoch keine gesonderte politische Überzeugungsarbeit geleistet. Die Praxis zeigt, dass es nicht vorrangig von der politischen Geschlossenheit abhängt, ob sich eine Strategie in der praktischen Umsetzung und hinsichtlich der gesetzten Ziele bewährt. Stellen sich im Verfahren nach und nach erste Erfolge ein, so befürwortet dann die Opposition entsprechende Strategien sogar, wie zum Beispiel in Biebergemünd und Stuttgart, wo sich die Beschlussfassung zunächst auch mehr oder weniger problematisch gestaltete. Durch

eine deutliche Steigerung der Grundstücksverfügbarkeit gegenüber der früher praktizierten Baulandpolitik sowie durch zunehmend routinierte Handhabung konnte sich diese Vorgehensweise sogar im Nachhinein auf politischer Ebene etablieren.

Als Beispiel für ein von vornherein weitgehendes Problemverständnis kann Gütersloh gelten. Übereinstimmend wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch davon abhängig gemacht, „dass die Grundstückseigentümer vorher einen Anteil von 40 % des verbleibenden Nettobaulandes an die Stadt zum Ausgangswert veräußern.“ Mit den vorrangigen Zielen der Dämpfung der Wohnbaulandpreise, einer höheren Verfügbarkeit von Baugrundstücken, der gerechten Verteilung von Bauland sowie mit den erarbeiteten Realisierungsstrategien konnten sich zunächst alle Fraktionen identifizieren. Allerdings herrscht inzwischen diese Einstimmigkeit nicht mehr, seitdem eine kleine Fraktion der Unabhängigen Wählergemeinschaft im Rat unter anderem stärker auf die Interessen der Makler abzielt.

Als wesentlich für die Akzeptanz von Baulandstrategien in Verwaltung und Politik nannten die Gemeinden zusammenfassend die Bewusstmachung des Problemdrucks, um die Notwendigkeit der Strategie zu unterstreichen. In der Umsetzungsphase entscheidet den Angaben zufolge der Erfolg der Strategie über die Akzeptanz oder gegebenenfalls über die Modifizierung einzelner Regelungen.

2.3 Erreichen der gesetzten Ziele

In allen befragten Kommunen hat sich das Vorgehen nach eigener Einschätzung bewährt.

Die Mobilisierung von Bauland sowie die soziale Zielsetzung können mithilfe der kommunalen Baulandstrategie zumeist erreicht werden. Die damit eng verknüpfte Preisdämpfung kann zwar für kommunale Grundstücke zufriedenstellend gewährleistet werden, einer allgemeinen Preisdämpfung können jedoch ortsspezifische Gegebenheiten entgegen stehen.

In Gütersloh zum Beispiel sind die ansässigen Großunternehmen für eine sehr hohe Eigenheim-Nachfrage verantwortlich. Hieraus ergibt sich eine starke Bauträgerbesetzung und somit auch eine starke Position der Makler, die einen Gegenpol zu den Baulandaktivitäten der Kommune bilden. In Garbsen wurde hervorgehoben, dass geringer angesetzte Kaufpreise für kommunales Bauland nicht entsprechend auch in die durchschnittlichen Grundstückswerte in der Gemeinde eingehen. Der Richtwert für die Grundstückspreise kann nur bedingt nach unten gedrückt werden. In Wolfsburg und Rheine wurde die Sorge geäußert, dass zuviel Bauland produziert worden sei und so Preise entstünden, die die Kosten nicht mehr decken.

Der Nachfrage nach Baugrundstücken kann ebenfalls beigegeben werden, aber hierbei muss nach Angaben der Gemeinden beachtet werden, dass durch die kommunale Baulandstrategie auch zusätzliche Bewerbernachfrage ausgelöst werden kann.

Soweit es mit der jeweiligen Strategie angestrebt war, wird auch die Zielsetzung hinsichtlich der Beschleunigung des Verfahrens als erreicht bezeichnet. Sofern ökologische Zielsetzungen überhaupt genannt werden, erlangen sie jedoch in der Umsetzung gegenüber anderen Belangen kaum Gewicht.

Probleme oder Einschränkungen des kommunalen Handlungsspielraums, die ein Überdenken der Baulandstrategie nach Einschätzung der Gemeinden notwendig machen, bestehen zum einen im fiskalischen Bereich, zum anderen im abnehmenden Flächenreservoir. So bestehen neben den räumlichen Grenzen des Gemeindegebiets, teilweise erhebliche, nicht bebaubare Schutzbereiche und potenzielle Flächen, die in Besitz von Eigentümern sind, die bei früheren Anfragen kein Interesse an Baulandzuweisungen zeigten.

3 Ergebnisse des Arbeitskreises

Die Vorstellungen des Arbeitskreises hinsichtlich der Notwendigkeiten und Zielsetzungen für einen Baulandbeschluss sind ebenso breit gestreut wie dies bei den ausgewerteten Baulandbeschlüssen gegeben ist. Die Notwendigkeiten und Ziele erstrecken sich von Aspekten der Baulandbereitstellung und -mobilisierung über soziale Aspekte der Wohnungsbauförderung und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten bis hin zu wirtschaftlichen Notwendigkeiten.

Über die ausgewerteten Baulandbeschlüsse hinaus hat der Arbeitskreis die Bedeutung des regionalen Aspektes beim Baulandmanagement herausgestellt. Bei den Notwendigkeiten und Zielsetzungen der ausgewerteten Beschlüsse hat dies lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

Zwischen benachbarten Kommunen besteht eine Konkurrenzsituation in verschiedenen Bereichen; dies gilt auch für den Bodenmarkt. Die Bodenmärkte beeinflussen sich gegenseitig, sie sind in gewissem Umfang voneinander abhängig. Die Vorgehensweise zur Beeinflussung und Steuerung des Bodenmarktes sollte daher nicht nur innerhalb einer Kommune festgelegt werden, sondern mit den Nachbargemeinden – im besten Fall auf regionaler Ebene – abgestimmt sein. Dabei geht es nicht darum, das Baulandmanagement auf regionaler Ebene vollständig zu vereinheitlichen, sondern in den relevanten Bereichen aufeinander abzustimmen. Erwägen benachbarte Kommunen beispielsweise eine Beteiligung der Eigentümer bzw. Investoren an den Kosten für die Baulandbereitstellung, so würde eine unterschiedliche Abschöpfungshöhe dazu führen, dass eine Kommune ihren Beschluss nicht in der gewünschten Form umsetzen kann, während die andere Kommune möglicherweise durch einen deutlichen Anstieg der Nachfrage eine verstärkte Baulandverknappung verbunden mit Preiserhöhungen ihre Zielvorstellungen nicht ausreichend verfolgen kann.

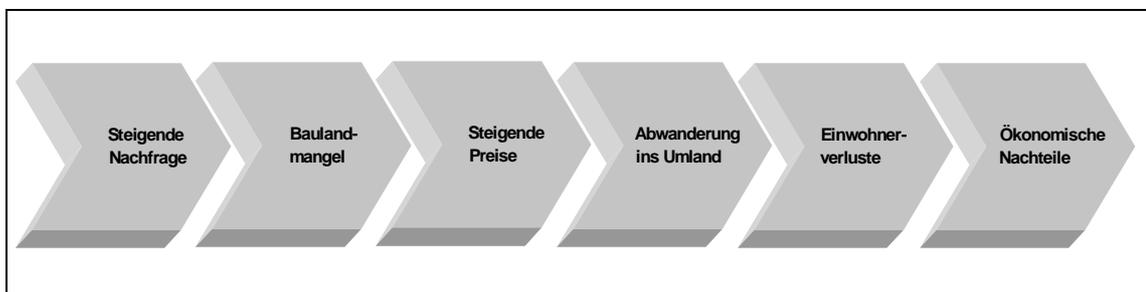
Unterschiedliche Vorgehensweisen sind in den einzelnen Kommunen möglich – und in Abhängigkeit von der speziellen Ausgangssituation – auch sinnvoll. Eine interkommunale bzw. regionale Abstimmung führt jedoch zu einer besseren Umsetzbarkeit der Beschlüsse bei allen beteiligten Kommunen. Die kommunale Konkurrenz wird begrenzt, Investoren können Kommunen nicht gegeneinander ausspielen.

Der regionale Aspekt ist kurzfristig nicht zwangsläufig notwendig zur Umsetzung von kommunalen Baulandbeschlüssen, mittel- und langfristig jedoch sinnvoll und wünschenswert.

4 Ökonomische Vorteile durch Einwohnerzuwächse

In vielen Kommunen gibt es einen Mangel an Wohnbauland – zumindest an preiswertem Wohnbauland. Ein Nachfrageüberschuss auf dem Baulandmarkt hat steigende Preise zur Folge. Steigen die Preise im Umland einer so betroffenen Kommune nicht im gleichen Umfang und erhöht sich so das Gefälle zwischen einer Stadt und seinem Umland, so führt dies häufig zu Abwanderungen von Bevölkerungsteilen ins Umland. Dies betrifft insbesondere Familien, da die Realisierung eines Einfamilienhauses dort preisgünstiger bzw. das Wohnumfeld ansprechender ist. Neben dem Preis ist auch die Lagequalität ein wichtiges Kriterium für die Standortwahl. Vor allem Ballungsstädte haben das Problem, dass Haushalte mit gesicherten Einkommen und Haushalte in der Expansionsphase (Familien) in das Umland abwandern, während einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in der Stadt verbleiben, so dass soziale Lasten ungleich verteilt werden. Einwohnerverluste sind die Folge dieser Entwicklung (s. hierzu auch Abbildung 9).

Abbildung 9: Einwohnerverluste und ökonomische Nachteile durch Baulandmangel



Einwohnerverluste sind für die Kommunen mit finanziellen Verlusten verbunden. Viele Kommunen versuchen daher dieser Entwicklung entgegen zu steuern. Die Baulandbereitstellung – v.a. die Bereitstellung von preisgünstigem Bauland, aber auch von Bauland gehobener (Lage-)Qualitäten – stellt eine wichtige Zielsetzung im Rahmen von Baulandbeschlüssen dar.

Die Ermittlung von finanziellen Vorteilen, die mit Einwohnerzuwächsen verbunden sind, ist schwierig, da viele Faktoren zu berücksichtigen sind und keine allgemeingültigen Aussagen getroffen werden können, da die Voraussetzungen und die Rahmenbedin-

gungen in den einzelnen Kommunen unterschiedlich sind.¹² Bedeutsam sind u.a. folgende Voraussetzungen:

- bei den Schlüsselzuweisungen der Anteil von Kindern im Kindergarten- oder aber im Schulalter,
- welche Haushaltsgröße zugrunde gelegt wird und ob Alleinverdiener vorherrschend sind,
- welches voraussichtliche Jahresbruttoeinkommen bzw. welche zu zahlende Einkommenssteuer zugrunde zu legen ist,
- ob mehr von Mietwohnungen oder von Eigenheimen auszugehen ist (wichtig für Grundsteuer B).

Relevant ist auch der Betrachtungszeitraum.

Anhand der Berechnungen und Überlegungen von vier Kommunen aus dem Arbeitskreis lassen sich Aussagen hinsichtlich der Spanne treffen, innerhalb der sich die finanziellen Vorteile bewegen.

Ein Bevölkerungsrückgang hat zunächst Auswirkungen auf die folgenden Bereiche (wenn auch teilweise mit erheblicher Zeitverzögerung)¹³:

- Einkommenssteueranteil (Beteiligung am Aufkommen der Einkommen- und Lohnsteuer).
- Kompensationsleistung (Landeszuweisungen zur Kompensation von Verlusten beim Einkommensteueranteil infolge der Neuordnung des sogenannten Familienlastenausgleichs).
- Einnahmen und Ausgaben im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs:
 - Finanzausweisungen aus Schlüsselzuweisungen und Investitionszuschüsse,
 - Solidarbeitrag (allgemeine Umlage zur Beteiligung der Gemeinden an den Finanzierungslasten des Landes für die deutsche Einheit),
 - Umlagen an den Landschaftsverband bzw. KVR,
- Grundsteuer B (bei Neubau von Eigenheimen).

¹² Die fiskalischen Vorteile von Einwohnerzuwächsen entsprechen nicht exakt den fiskalischen Nachteilen von Einwohnerverlusten. Die Unterschiede sind allerdings nicht so erheblich, so dass hier vereinfacht von einer 1 zu 1 Verteilung ausgegangen wird.

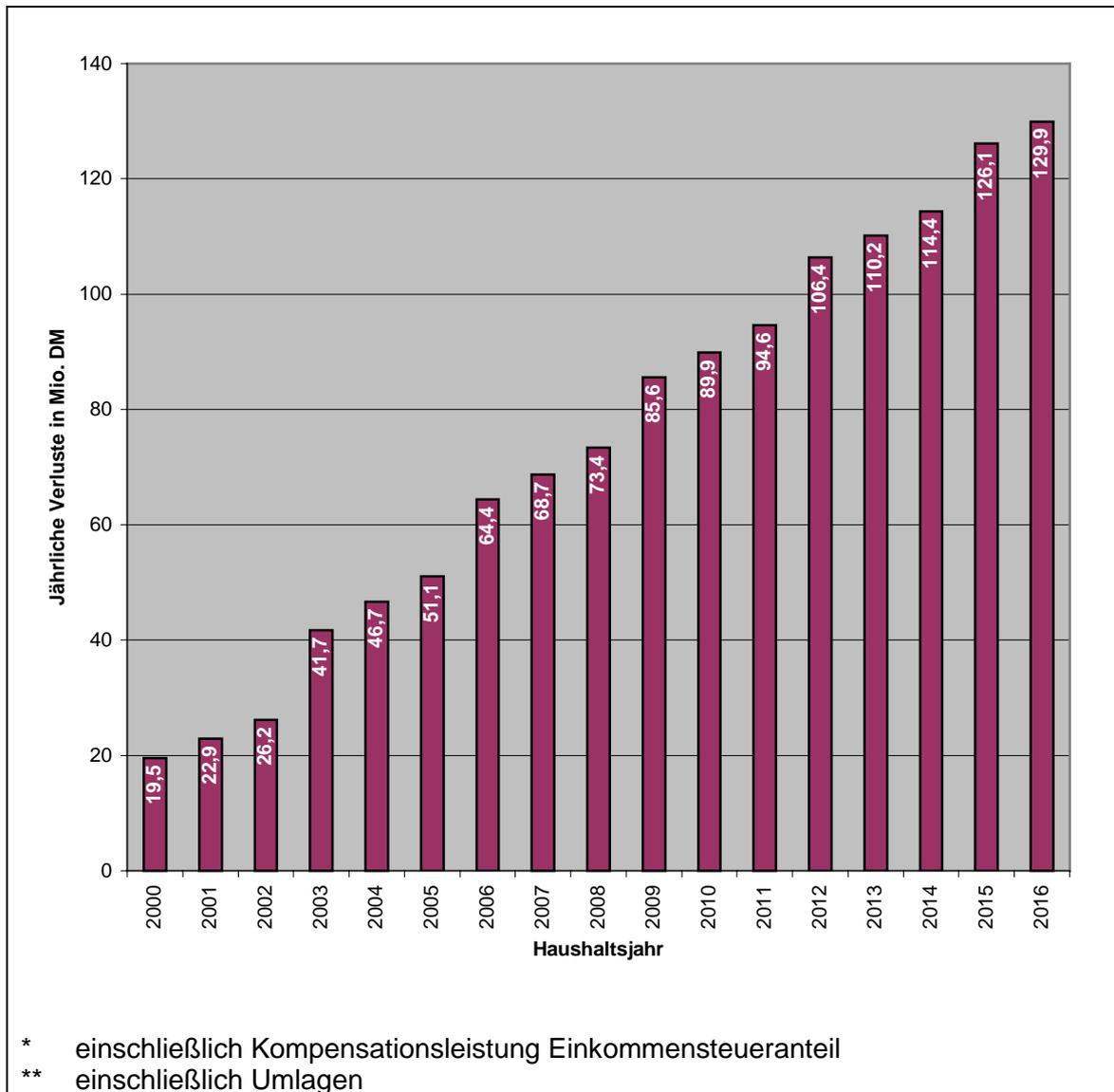
¹³ Bei den Schlüsselzuweisungen, der Investitionszuschüsse und den Umlagen 2 Jahre später, beim Einkommenssteueranteil sowie der Kompensationsleistung des Landes bis zu 11 Jahren später.

Durch einen Bevölkerungszuwachs steigen die kommunalen Steuereinnahmen, der Anteil an der Einkommenssteuer wird größer, da dieser vom Wohnsitz abhängig ist. Auch die Ausgangsmesszahl (einwohnerabhängiger, an Durchschnittswerten orientierter Finanzbedarf der Kommune) steigt. Die Erhöhung der Einnahmen kommt den Kommunen nicht in vollem Umfang zu Gute, da ein Teil der Mehreinkünfte durch geringere Landeszuweisungen und höhere Verbands- bzw. Kreisumlagen kompensiert wird. Insgesamt verbleiben dennoch Einnahmegewinne.

Die finanziellen Vorteile werden von den Kommunen des Arbeitskreises unterschiedlich beziffert. Das hängt mit den unterschiedlichen Voraussetzungen zusammen, die den Berechnungen zu Grunde gelegt wurden, aber auch mit den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Kommunen. Bezogen auf einen Haushalt wurden finanzielle Vorteile ermittelt, die zwischen 3.000 und 5.000 DM liegen, es wurden hierbei jedoch unterschiedliche Haushaltsgrößen angenommen (zwischen 2 und 4 Personen). Für ein ca. 10 ha großes Einfamilienhausgebiet mit typischen Grundstücksgrößen (ca. 350 flächensparende Einfamilienhäuser) können beispielsweise die Effektivgewinne bei bis zu 1,7 Mio. DM je Jahr liegen. Relevant für das Ergebnis ist neben der Haushaltsgröße und dem Haushaltseinkommen auch, ob lediglich ein Neubau von Einfamilienhäusern angenommen wurde oder auch der Bezug von Mietwohnungen (s.o.). Bei einem Neubau von Eigenheimen ist der finanzielle Vorteil (bezogen auf einen Einwohner) wegen der Grundsteuer B für die Kommune größer.

In Dortmund und Essen wurde für nicht einkommensteuerpflichtige Einwohner ein finanzieller Vorteil von 1.600 DM jährlich errechnet, für einkommensteuerpflichtige Einwohner ein Vorteil von 2.200 DM. Bei den derzeit gerade für die größeren Kernstädte prognostizierten starken Bevölkerungsrückgängen in den nächsten 10 bis 15 Jahren (von z.T. mehreren 10.000 Einwohnern je Kernstadt) bedeutet dies im gleichen Zeitraum – kumuliert – einen finanziellen Verlust von womöglich mehreren 100 Millionen DM bis zu über 1 Mrd. DM je Stadt (vgl. Abbildung). Hierbei ist zudem bedeutsam, dass während die städtischen Einnahmen aufgrund des Einwohnerverlustes deutlich zurückgehen, sich voraussichtlich die städtischen Ausgaben, da sich die Fixkostenanteile im Infrastruktur- und Dienstleistungsbereich nur unwesentlich verringern, nicht in gleichem Umfang zurückentwickeln lassen.

Abbildung 10: Verluste beim Einkommensteueranteil und Finanzaufwendungen auf Grund des Bevölkerungsrückganges (jährliche Ausfälle) einer Großstadt im Ruhrgebiet



Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass der jährliche finanzielle Vorteil je Einwohner für die Kommune etwa in einem Bereich zwischen 1.000 und 2.000 DM liegt, für einen Haushalt zwischen 3.000 und 5.000 DM.

Aus den Einnahmen und Zuweisungen ergeben sich zwar finanzielle Vorteile für die Kommunen durch einen Einwohnerzuwachs bzw. durch die Verhinderung eines Bevölkerungsrückganges. Auf der anderen Seite entstehen durch einen Bevölkerungszuwachs jedoch auch Kosten.

Eine Zunahme von Einwohnern erfordert den Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur. In welcher Größenordnung dieser Ausbau erforderlich ist, hängt auch von

der Kapazität der bestehenden Infrastruktur ab, so dass eine Kostenschätzung schwierig ist. Die Stadt Bocholt hat die Infrastrukturkosten, die durch Neubebauung entstehen, auf etwa 40.000 DM / Grundstück geschätzt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kindergärten) keine Kapazitäten frei haben, so dass für neue Einwohner neue Einrichtungen erstellt werden müssen. Diese Kosten sind den finanziellen Vorteilen gegenüber zu stellen.

Bei der Gegenüberstellung der finanziellen Vor- und Nachteile ist aber noch zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Infrastruktur nur einmal (bzw. in sehr langen Zeitabschnitten) fällig werden, während die Vorteile durch Steuermehreinnahmen und Schlüsselzuweisungen jährlich anfallen. Zudem ist bei tendenziell rückläufiger oder stagnierender Bevölkerungszahl ein Ausbau der (Sozial-) Infrastruktur weniger wahrscheinlich bzw. u.U. nicht nötig, so dass diese Kosten je Grundstück sich deutlich verringern bzw. gar nicht anfallen.

Die bauliche Nutzung von Flächen prägt – zusammenfassend betrachtet – somit mithin die zukünftige Haushaltslage der Kommunen. Nicht unbedeutend ist hierbei die Frage, wie sich unterschiedliche Nutzungsalternativen fiskalisch auswirken. Unterscheiden sich die fiskalischen Effekte von Wohnbauland – gegenüber Gewerbebaulandbereitstellungen? Ist es – rein ökonomisch betrachtet – ratsamer, mehr Wohn- als Gewerbebauland auszuweisen? Die unterschiedlichen fiskalischen Wirkungen gehören auf alle Fälle zum Abwägungsprozess stadtentwicklungspolitischer Entscheidungen.

Welche fiskalischen Vorteile entstehen aber durch neue Gewerbebetriebe? Vergleichbare Überlegungen wie für einen Einwohnerzuwachs (s.o.) gelten auch hinsichtlich der Neugründung von Gewerbebetrieben. Folgende fiskalischen Vorteile bestehen:

- erhöhte Grundsteuer B (bei der aber noch Landeszuweisungen und Verbandsumlagen noch angerechnet bzw. gegengerechnet werden müssen),
- erhöhte Grundsteuer (bei der aber noch der Anteil, der als Gewerbesteuerumlage an das Land fließt, abzuziehen ist; ferner sind die Steuerkraft bei den Schlüsselzuweisungen sowie die anteilig höheren Verbandsumlagen anspruchsmindernd anzurechnen bzw. gegen zu rechnen),
- erhöhte Einnahmen durch Einwohnerzuwächse dann, wenn – wie häufig gegeben – auch Personen auf der (neuen) Gewerbefläche wohnen. Es gelten dann die gleichen fiskalischen Effekte wie oben beschrieben.

Aus zwei Kommunen des Arbeitskreises liegen Angaben über fiskalische Auswirkungen angesiedelter Gewerbebetriebe vor. Die Ergebnisse sind stark unterschiedlich. Entscheidend sind die gewählten Annahmen: welche Art von Betrieben, Einwohnerzuwächse durch Personen im Gewerbegebiet (ja/nein) oder sonstiger Zuwachs durch Zuwanderung des Unternehmens, etc.

Gleichwohl zeigt sich übereinstimmend, dass die Einnahmen (Effektivgewinne) beim Wohnbauland deutlich größer sind als beim Gewerbebauland. Dies wird vor allem deutlich, wenn man – was Sinn macht – die Einnahmengewinne pro Flächeneinheit (z.B. je ha) betrachtet. Hierbei zeigt sich, dass beim Gewerbe nur ca. 10-30% der Einnahmengewinne des Wohnbaulandes erreicht werden. Bei gleicher Flächeneignung spricht unter Haushaltsgesichtspunkten demnach mehr für Wohnungsbau, als für Gewerbeansiedlung. Es ist noch zu prüfen, ob diese Aussage durch zusätzliche Angaben anderer Beispielgemeinden ggf. verifiziert werden muss.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Aus der Auswertung der Baulandbeschlüsse, den durchgeführten Interviews und den Ergebnissen des Arbeitskreises ergeben sich eine Reihe von Notwendigkeiten und Zielsetzungen für kommunale Baulandbeschlüsse. Die Motive für ein kommunales Baulandmanagement sind querschnittsorientiert und sehr vielfältig. Es zeigt sich ein sehr breites Spektrum, auf das sich Baulandmanagement positiv auswirken kann.

Baulandmanagement lässt sich demnach in die folgenden politischen Handlungsfelder als „übergeordnete Themenbereiche“ zu den einzelnen Notwendigkeiten und Zielsetzungen differenzieren:

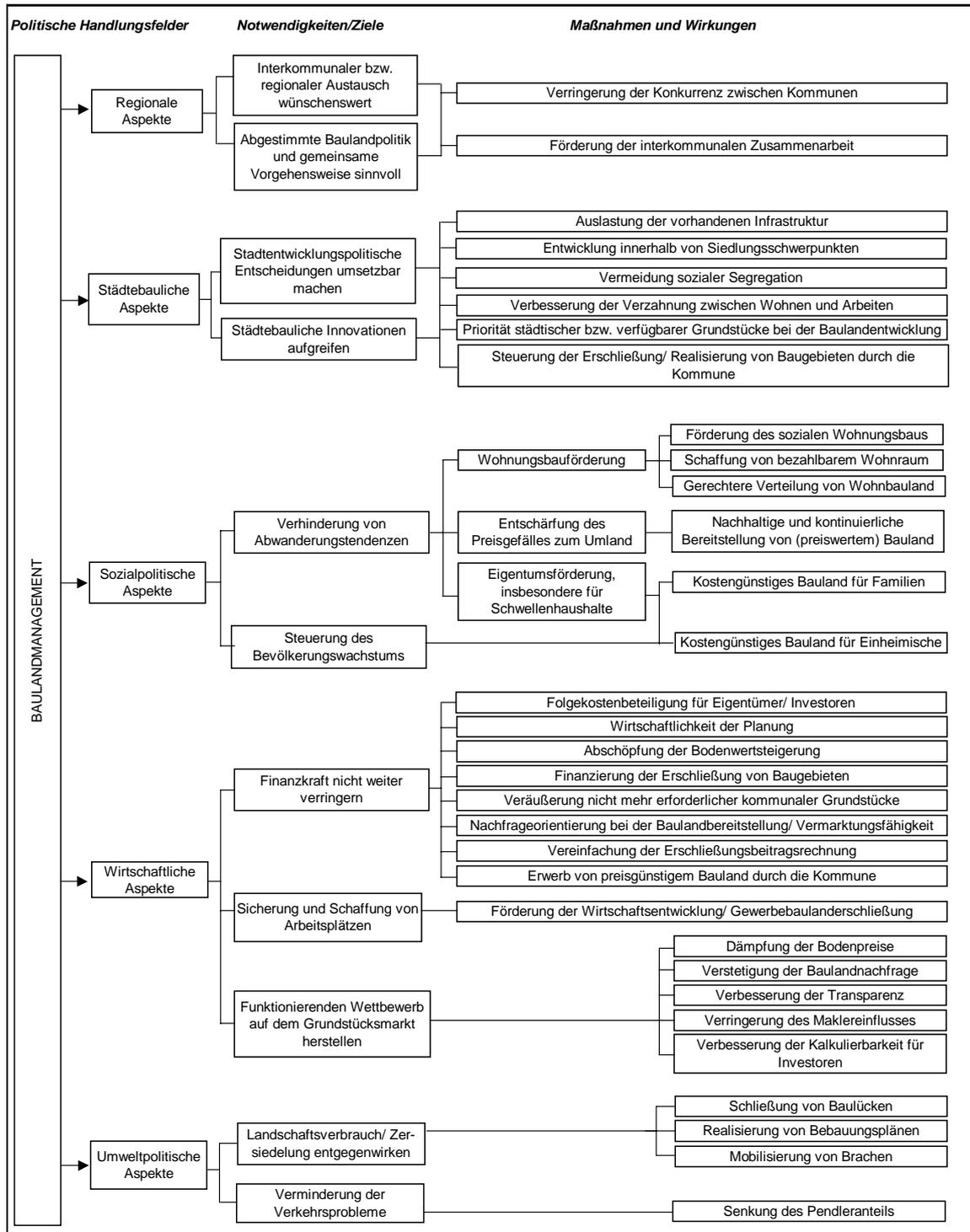
- Regionale Aspekte,
- städtebauliche Aspekte,
- sozialpolitische Aspekte,
- wirtschaftliche Aspekte und
- umweltpolitische Aspekte.

Diese Handlungsfelder lassen sich nicht immer klar voneinander trennen, sie überschneiden sich in Teilbereichen, greifen ineinander und verstärken sich gegenseitig durch Synergieeffekte. Die wenigsten Kommunen legen ihren Baulandbeschlüssen derart umfassende Zielsetzungen zu Grunde, die das ganze Spektrum der Handlungsfelder abdecken. In der Regel liegt der Schwerpunkt in bestimmten Handlungsfeldern, beispielweise im wirtschaftlichen oder auch im sozialpolitischen Bereich. Dennoch wirken auch andere Aspekte in die Zielsetzungen hinein. So hat beispielsweise der städtebauliche Aspekt „Auslastung der vorhandenen Infrastruktur“ gleichzeitig auch Einfluss auf den wirtschaftlichen Bereich durch die Senkung der kommunalen Ausgaben. Der umweltpolitische Aspekt „Schließung von Baulücken“ reduziert einerseits den Flächenverbrauch, gleichzeitig sorgt er für eine bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, hat somit auch Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Planung und unterstützt städtebauliche Zielsetzungen durch eine Mobilisierung vorhandener Baugrundstücke.

Diese Beispiele zeigen anschaulich, wie die verschiedenen Zielsetzungen des Baulandmanagements ineinander greifen und sich gegenseitig verstärken.

Die Notwendigkeiten und Zielsetzungen sind in Abbildung 11 im Überblick dargestellt.

Abbildung 11: Notwendigkeiten und Zielsetzungen des Baulandmanagements aus kommunaler Sicht



V VERFAHRENSBEZOGENE ASPEKTE

1 Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse

Die Aussagen in den ausgewerteten Baulandbeschlüssen und den sonstigen Unterlagen zu verfahrensbezogenen Aspekten (Prozessorganisation) sind insgesamt gering. Verfahrensbezogene Regelungen sind überwiegend nicht Bestandteil der Beschlüsse, sondern sind vorab an anderer Stelle bestimmt worden.

Zu den verfahrensbezogenen Aspekten gehören neben der Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Eigentümer, Investoren etc.) und der Einbindung sonstiger Beteiligter in den Prozess auch haushaltsbezogene Gesichtspunkte.

Die frühzeitige Beteiligung der Grundstückseigentümer bzw. Investoren nimmt den wichtigsten Stellenwert bei den Verfahrensregelungen der Baulandbeschlüsse ein. Neben Informationsveranstaltungen und Informationsbroschüren spielt hier vor allem der frühzeitige Einstieg in Vertragsverhandlungen eine Rolle. Je eher die Bereitschaft der Eigentümer sichergestellt ist desto größer sind die Realisierungschancen für das betreffende Projekt. Durch diese Vorgehensweise erfahren die Eigentümer auch rechtzeitig, welche Bedingungen mit der Baulandausweisung ihrer Grundstücke verbunden sind. Härtefallregelungen und Besonderheiten können rechtzeitig berücksichtigt werden.

Neben der Beteiligung der Betroffenen ist auch die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit von Bedeutung. Hierbei geht es jedoch weniger um die Vermittlung der Grundsätze des Baulandmanagements als mehr um die Bekanntgabe der kommunalen Grundstücke, die zum Verkauf stehen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsarbeit in Form von Pressemitteilungen ist i.d.R. nicht vorgesehen bzw. aus den ausgewerteten Unterlagen nicht ersichtlich. Eine frühzeitige Beteiligung von Wirtschaft und Verbänden wurde bei einigen Kommunen mit Hilfe von Hearings oder ähnlichen Veranstaltungen durchgeführt, bei denen die Interessensverbände in die Vorüberlegungen zum Baulandbeschluss einbezogen wurden.

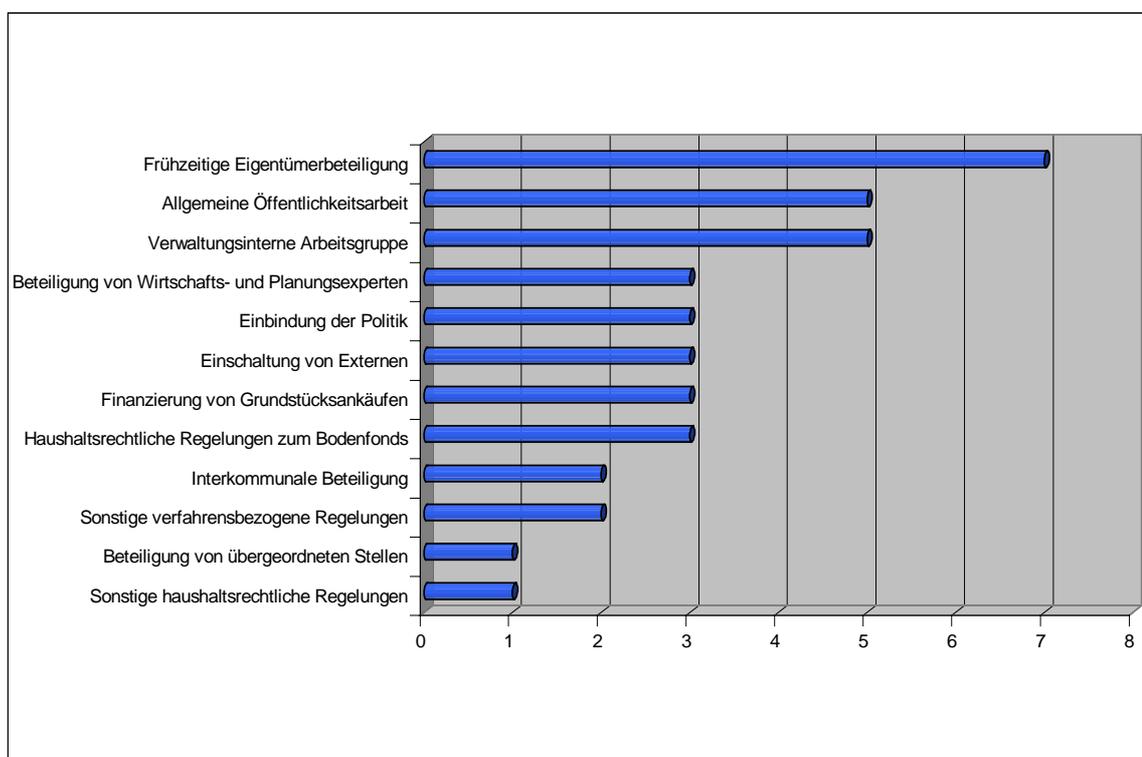
Die Umsetzung der Baulandbeschlüsse wird – sofern diesbezüglich überhaupt Aussagen gemacht werden – mit Hilfe von ämterübergreifenden Arbeitsgruppen realisiert.

Die Beteiligung von Nachbarkommunen oder übergeordneten Stellen zur Koordination der Vorgehensweise bzw. zur rechtlichen Absicherung der Baulandbeschlüsse sind in den Beschlüssen bzw. in den ausgewerteten Unterlagen i.d.R. nicht festgelegt.

Neben den Verfahrensregelungen haben einige wenige Kommunen die folgenden Bestimmungen mit haushaltsrechtlichem Bezug in ihren Baulandbeschluss aufgenommen. Diese beziehen sich überwiegend auf die haushaltsrechtliche Organisation des Grunderwerbs bzw. Regelungen über die Finanzierung von Bodenfonds.

Die Abbildung 12 zeigt einen Überblick der von den Kommunen genannten Regelungen zur Prozessorganisation.¹⁴

Abbildung 12: Prioritäten der Kommunen bei den verfahrensbezogenen Aspekten eines Baulandbeschlusses (Prozessorganisation)



¹⁴ Hier haben mehr als 70 Kommunen, von denen Unterlagen und Beschlüsse ausgewertet wurden, keine Aussagen zur Prozessorganisation von Baulandbeschlüssen gemacht. Bei den übrigen Kommunen waren diese Überlegungen nicht Bestandteil des Baulandbeschlusses bzw. es lagen keine entsprechenden Unterlagen zur Auswertung vor. Überlegungen zur Prozessorganisation wurden jedoch sicherlich in der überwiegenden Zahl der Fälle angestellt.

Die genannten Aussagen zur Prozessorganisation wurden zu Kategorien zusammengefasst. Im Anhang (S. 70 ff.) findet sich ein Überblick über die Regelungen im Detail und ihrer Zuordnung zu den Kategorien.

2 Auswertung der Interviews

2.1 Verwaltungsinterne Organisation und Verfahren

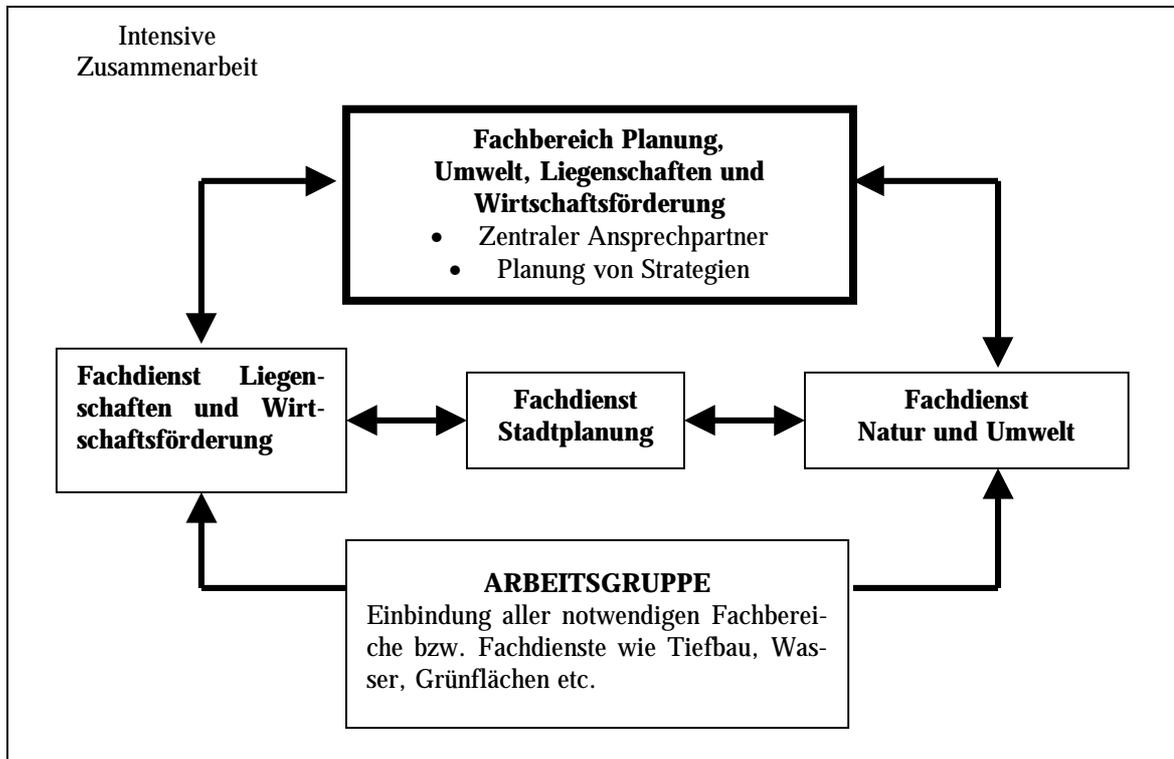
Eine ämterübergreifende Zusammenarbeit ist durchweg notwendig und wird – so betonen die Gemeinden – auch erfolgreich gehandhabt. Es besteht keine deutliche Präferenz dahingehend, das Baulandmanagement dem Bereich der Liegenschaften oder der Stadtentwicklung zuzuordnen. Die verwaltungsinterne Organisation entwickelt sich mit dem Aufstellungsprozess zur Baulandstrategie. So hat sich in Rheine die Organisation des Verfahrens aus einem jahrelangen Entwicklungsprozess ergeben, der auch heute noch nicht abgeschlossen ist.

In den befragten Gemeinden hat sich die Organisationsstruktur häufig personen- oder kompetenzorientiert herausgebildet. Ein Grund für die Zuordnung zum Liegenschaftsbereich liegt – den Angaben zu folge – an der größeren Akzeptanz durch die Grundstückseigentümer.

Oft wird zur zielgerichteten Umsetzung des Baulandmanagements ergänzend eine übergreifende Projektgruppe oder ein Arbeitskreis ins Leben gerufen. In Gladbeck besteht zum Beispiel eine „Projektgruppe Wohnbauland“, die aus einer gut funktionierenden ämterübergreifenden Zusammenarbeit unter Federführung des ehemaligen Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung hervor ging. Ihr Auftrag war es zunächst, neue Formen der Kooperation zwischen den beteiligten Organisationseinheiten der Verwaltung und privaten Grundstückseigentümern als Voraussetzung für eine Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale zu entwickeln. Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes, der Wirtschaftsförderung, des Planungs- und des Vermessungsamtes bilden den festen Stamm der Gruppe und gewährleisten eine interdisziplinäre Zusammenarbeit. Bei Bedarf werden weitere Fachbereiche wie beispielsweise der Rechts- oder Umweltbereich hinzugezogen. Die Leitung der hierarchiefrei strukturierten Gruppe liegt beim Referat für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung. Allgemeine Zielsetzungen werden innerhalb der nach Bedarf statt findenden Projektgruppensitzungen erarbeitet. Kompetente Mitglieder übernehmen unter Einbeziehung des jeweiligen Fachbeamten die Bearbeitung der in den Sitzungen festgelegten Aufgaben. Mit dem Baudezernat findet insbesondere während der Planungs- und Realisierungsphase eine enge Zusammenarbeit statt. Grundstücksverträge erarbeiten die Projektgruppenmitarbeiter im Rahmen ihrer Haupttätigkeit als Liegenschaftler. Auch in Dortmund gilt die „Arbeitsgruppe Wohnen“ als Koordinierungs-, Abstimmungs- und Steuerungsinstrument.

Eine etwas andere Organisation unter Beteiligung verschiedener Fachdienste hat die Stadt Neumünster (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 13: Organisation: Neumünster



Der Ablauf des Verfahrens in den Gemeinden wird weitgehend auf die jeweils verfolgte Strategie zugeschnitten und hängt zudem stark von der Gemeindegröße ab.

In Gütersloh ist der Verfahrensablauf sehr kooperationsorientiert gestaltet. Federführend im Verfahren des Baulandmanagements ist der Fachbereich Grundstücks- / Gebäudeservice. Zwischen diesem und dem Fachbereich Stadtplanung besteht eine enge Kooperation, da der Abschluss der städtebaulichen Verträge vor dem Aufstellungsbeschluss eines neuen Bebauungsplans gewährleistet sein muss. Im Arbeitskreis Stadtplanung, der sowohl monatlich als auch bedarfsbezogen tagt, werden in ämterübergreifender Kooperation neue und laufende Projekte abgehandelt. Grundsätzlich sind die Bereiche involviert, die auch im Bebauungsplanverfahren einbezogen werden. Im Verfahrensablauf erfolgt zunächst eine interne Abstimmung über neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Diese werden dann nacheinander bearbeitet. Anschließend wird in einem Gespräch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer überprüft und erst daraufhin städtebauliche Verträge ausgearbeitet.

Nicht zuletzt auch durch die Gemeindegröße bedingt verläuft das Verfahren im hessischen Biebergemünd ganz anders: Entscheidungen finden in Sitzungen zwischen den vier im Bereich Bau- und Liegenschaftsverwaltung tätigen Personen zusammen mit dem Bürgermeister statt. Vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes wird eine Versammlung einberufen, in der den Eigentümern die Richtlinien erläutert werden. Wurde eine Zustimmung erreicht, werden parallel zueinander die notariellen Kaufverträge und die Bauleitplanung erarbeitet. Ist der Bebauungsplan nach in der Regel eineinhalb bis zwei Jahren beschlossen, werden für die Grundstücksverhandlungen mit den Alteigentümern Aufteilungsentwürfe von einem Vermessungsingenieur erstellt.

Vereinzelt wird das Verfahren strategisch mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kombiniert, wie in Neumünster, oder aber wie in Bocholt mit dem Neuaufstellungsverfahren des Gebietsentwicklungsplans. Für die zusätzlichen Wohnbaupotenziale, die der GEP darstellt, wurden städtebauliche Testentwürfe konzipiert. Dieser Gesamtplan wurde als Entwicklungsplan Wohnen beschlossen und umspannt räumlich den Bereich, in dem Verhandlungen mit den Eigentümern geführt werden. Wegen der wertmäßigen Auswirkungen dieses Schrittes zum Bauerwartungsland wird auf eine Fortschreibung des FNP in diesem Stadium verzichtet. Die Fortschreibung findet gewöhnlich im Parallelverfahren mit der Aufstellung des B-Planes statt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Eigentümer / Einbindung des Umlandes

Die Erfahrungen der Gemeinden zeigen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit in anderer Weise erfolgen muss als die der Eigentümer. Während die Öffentlichkeit in der Regel über ortsübliche Bekanntmachungen und Pressearbeit ausreichend informiert wird, müssen Eigentümer in umfassender Weise einbezogen werden. Je nach Baulandstrategie halten die Gemeinden es sogar für erforderlich, die Öffentlichkeit, insbesondere die Eigentümer, in die Entwurfsphase zunächst nicht einzubinden. So werden beispielsweise in Neumünster, um Bodenpreisspekulation zu vermeiden, für den Einfamilienhausbau geeignete Flächen vor Ausweisung im Flächennutzungsplan erworben. Ein solches Vorgehen muss von Politik und Verwaltung gemeinsam getragen werden. Es besteht aber auch die vereinzelte Meinung, strategische Überlegungen seien wenig geeignet, in der Öffentlichkeit und in den Medien diskutiert zu werden, da so die Verhandlungsposition der Kommune erheblich geschwächt würde.

In Rheine werden Eigentümer durch ein Merkblatt über anstehende Planungsabsichten der Stadt informiert. Diese Merkblätter werden den betroffenen Eigentümern zugeleitet.

In Wolfsburg können sich Bauinteressenten mittels Prospekte frühzeitig über zukünftige Erschließungsaktivitäten seitens der Stadt informieren.

Welcher Umfang an Beteiligung jeweils zweckdienlich ist – so die Gemeinden – muss einzelfall- und strategiebezogen beurteilt werden.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wird durchweg als gegeben hervorgehoben und oft als sehr hoch bezeichnet. Mangelnde Akzeptanz durch die Eigentümer ist nach Angaben der Gemeinden selten Ursache für Konflikte. Auch wenn anfangs in Einzelfällen die Zustimmung zur Baulandstrategie fehlen sollte, können Bedenken zu meist in klärenden Gesprächen ausgeräumt werden. Als wichtig bezeichnen die Gemeinden, dem Eigentümer die Vorteile darzulegen, die das kommunale Vorgehen für ihn hat. Darüber hinaus besteht ja zum Teil auch keine Alternative zur Akzeptanz der kommunalen Strategie, wenn in einzelnen Gemeinden ansonsten kein Verfahren zur Baulandausweisung im entsprechenden Gebiet eingeleitet wird. Der Hinweis auf diesen Sachverhalt fungiert in einzelnen Gemeinden als das letzte Argument für ihre Baulandstrategie.

Die Einbindung der Makler und Investoren spielt – so die Gemeinden – eine eher untergeordnete Rolle. Sie werden über die kommunale Strategie lediglich informiert.

Über eine Einbindung des Umlandes berichtet keine Gemeinde. Zwar besteht teilweise ein Erfahrungs- oder Informationsaustausch, die jeweiligen Ausgangsbedingungen und Herausforderungen bezüglich der Baulandausweisung werden jedoch für so verschieden erachtet, dass keine Chancen für strategische Kooperation gesehen werden.

2.3 Empfehlungen zu Organisation und Verfahren

Eine gut funktionierende Zusammenarbeit zum einen zwischen den Bereichen Planen und Bauen, zum anderen mit den Bereichen Recht und Finanzen sind – so die Gemeinden – die Voraussetzung für ein erfolgreiches Verfahren.

Als grundsätzlich positiv bewährte Verfahrensweisen können – aus Sicht der Gemeinden – Liegenschaftsbeiräte und Arbeitskreise genannt werden, da sie zügige Entscheidungen forcieren. Sie fungieren zudem als Kommunikationsgremien und garantieren Verlässlichkeit und Beständigkeit in der fachübergreifenden Zusammenarbeit. Ein Zeitplan kann die Arbeit der verwaltungsinternen Gruppen koordinieren, um ein wirtschaftliches Arbeiten zu gewährleisten.

Vereinzelt haben Kommunen, in denen kein Baulandbeschluss vorliegt, gute Erfahrungen mit fallbezogenen Verfahrensweisen gesammelt. Sie reagieren flexibel auf unterschiedliche Fallgestaltungen. Vor dem Hintergrund, dass „Investoren“ und „Grunde-

gentümer“ zu einem solchen Thema nicht als homogene Gruppe ansprechbar sind, können in Einzelverhandlungen akzeptable Lösungen erreicht werden. Es hat sich bewährt, dass die jeweiligen Fachkompetenzen in gemeinsamen Gesprächsterminen zusammengeführt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gesprächskreise nicht zu groß werden, damit Diskussionen im Rahmen bleiben. Bewährt hat sich auch, den Eigentümern gegebenenfalls ihren Vorteil gegenüber herkömmlichen Maßnahmen vorzurechnen.

Kommt das Instrumentarium der Umlegung zum Einsatz, empfiehlt die Stadt Stuttgart die organisatorische Trennung der Bereiche Stadtplanung und Bodenordnung sowie Bodenordnung und Liegenschaften, da dies die Glaubhaftigkeit der Neutralität und somit die Akzeptanz erhöht.

VI KOMMUNALE BAULANDBESCHLÜSSE

1 Auswertung der kommunalen Baulandbeschlüsse

Die kommunalen Baulandbeschlüsse enthalten neben den Bereichen der Notwendigkeiten, Zielsetzungen und Prozessorganisation (s. Kapitel III - V) weitere Inhalte, die unter den folgenden Gesichtspunkten auszuwerten sind:¹⁵

- Instrumentelle Gesichtspunkte (d.h. welche Instrumente der Baulandbereitstellung werden eingesetzt und welche Festsetzungen erfolgen hierzu konkret in den Beschlüssen).
- Fiskalische Gesichtspunkte (legen die Beschlüsse eine Kostenbeteiligung der Eigentümer / Investoren fest, wenn ja, in welcher Form? Gibt es Mindest- oder Höchstgrenzen der Beteiligung?).
- Sonstige Gesichtspunkte (welche wesentlichen Inhalte weisen die Baulandbeschlüsse auf? Was ist über die genannten Auswertungsgesichtspunkte hinaus noch relevant? Welche Festsetzungstiefen sind vorhanden? Gibt es besonders vorbildhafte Beschlüsse?).
- Typisierung nach den Gesichtspunkten „Umfang des Instrumentariums“, „Flexibilität“, „Regelungstiefe“ und „Zielgerichtetheit“ (gibt es bestimmte Arten von Beschlüssen, die sich Gemeindetypen- und -größenklassen zuordnen lassen?).

1.1 Instrumentelle Gesichtspunkte

Die überwiegende Zahl der Kommunen legt in ihrem Baulandbeschluss eine Auswahl von Instrumenten fest, mit deren Hilfe das Bodenmanagement betrieben werden soll. Nur wenige Kommunen beschränken die Auswahl geeigneter Instrumente nicht. Bei den festgelegten Instrumenten nimmt der kommunale Zwischenerwerb die wichtigste Position ein, teilweise auch in Kombination mit einem weiteren Instrument, wie dem städtebaulichen Vertrag (zur Häufigkeit der Instrumentarien s. auch Abbildung 14, S. 57). Deutlich mehr als die Hälfte der Baulandbeschlüsse enthalten den Zwischenerwerb als Instrument.

Beim Zwischenerwerbsmodellen kaufen die Kommunen alle oder einen Teil der zur Bebauung anstehenden Flächen, entwickeln sie und veräußern sie an Bauwillige. Die Alteigentümer erhalten bei diesem Modell i.d.R. eine begrenzte Rückkaufoption.

¹⁵ Die Auswertungsübersichten zu den Baulandbeschlüssen von insgesamt 49 Kommunen finden sich im Anhang.

Mehr als 50 % der Kommunen, die Zwischenerwerb betreiben, legen fest, dass erst ab einem bestimmten Prozentsatz des kommunalen Flächenanteils die Schaffung von Baurecht erfolgt. Eine deutliche Mehrheit der Anwender des kommunalen Zwischenerwerbs will Baurecht nur schaffen, wenn die Kommune mindestens 50 % der Fläche erworben hat, bei einer Reihe von Kommunen wird dieser Flächenanteil sogar bei 100 % angesetzt.

Der Zwischenerwerb kann innerhalb, aber auch außerhalb des kommunalen Haushaltes erfolgen.

Innerhalb des Haushaltes stellt der (revolvierende) Bodenfonds eine Möglichkeit dar. Hierbei werden die Verkaufserlöse aus den entwickelten und veräußerten Grundstücken nicht in den kommunalen Haushalt eingestellt, sondern in den Ankauf anderer, geeigneter Grundstücke investiert. Als Anschubfinanzierung benötigt ein Bodenfond zunächst erhebliche Mittel. Der Bodenfond besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit.¹⁶

Erfolgt der Zwischenerwerb außerhalb des kommunalen Haushaltes, so kann dies durch eine Eigengesellschaft, einen Eigenbetrieb, eine private GmbH oder eine Kommanditgesellschaft, an der die Gemeinde beteiligt ist, erfolgen. Die Möglichkeit des Zwischenerwerbs außerhalb des Haushaltes nehmen einige Kommunen in Anspruch und übertragen den Grundstückserwerb z.B. auf Grundstücksgesellschaften.

Eigengesellschaften sind Handelsgesellschaften i.S.d. HGB und sind als juristische Personen im Handelsregister eingetragen. Die Gesellschafter haften mit dem Gesellschaftsvermögen für die Verbindlichkeiten der Eigengesellschaft, die eine Kapitalgesellschaft darstellt. Neben der Gemeinde können auch private Dritte an der Eigengesellschaft beteiligt sein (sog. Beteiligungsgesellschaft). Eigengesellschaften sind völlig aus der kommunalen Verwaltungsstruktur herausgelöst.

Eigenbetriebe sind rechtlich unselbständige Unternehmen der Kommune. Als Sondervermögen der Gemeinde ist ein Eigenbetrieb zu 100 % Eigentum der Gemeinde; Beteiligungen Dritter sind ausgeschlossen.¹⁷

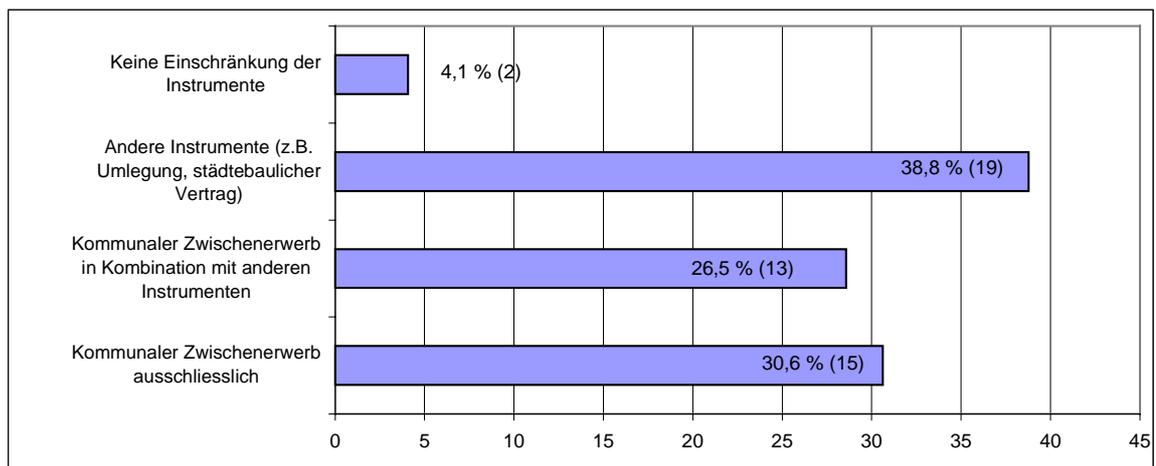
¹⁶ Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.), Institut für Bodenmanagement (Bearbeitung), Leitfaden Wohnbaulandbereitstellung, a.a.O., S. 60.

¹⁷ ebenda, S. 80 und S. 85.

Knapp 40 % der Kommunen wählen andere Instrumente für ihr Baulandmanagement als den Zwischenerwerb, beispielsweise Baulandumlegung (amtlich oder freiwillig) oder auch städtebauliche Verträge. I.d.R. handelt es sich um mehrere Instrumente, die einzeln oder in Kombination angewendet werden.

Lediglich 2 der 52 Kommunen machen keine Einschränkungen hinsichtlich des Instrumentariums. Eine dieser Kommunen ist die Stadt Bocholt. Sie legt in ihrem Beschluss vom 13.12.1995 fest, dass „zum Ziele einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulandes und zwecks Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten ... alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches ... und zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung ... auszuschöpfen [sind].“

Abbildung 14: Instrumente des Baulandmanagements in den Baulandbeschlüssen



Über das Instrumentarium hinaus sind in den meisten Baulandbeschlüssen mehr oder weniger umfangreiche Regelungen bezüglich der Einzelheiten der Anwendung des Instrumentariums enthalten. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Vergaberichtlinien für kommunale Grundstücke (insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Förderung des Wohneigentums von Einheimischen und sozial schwächeren Personengruppen). Teilweise sind Rückkaufoptionen für die Alteigentümer in einer bestimmten Größenordnung im Baulandbeschluss festgelegt. Auch Regelungen hinsichtlich einer Frist bis zur Bebauung des Grundstücks oder eine zeitlich befristete Sicherstellung der Eigennutzung und Beschränkungen der Weiterveräußerung von Grundstücken finden sich in den Baulandbeschlüssen. Häufig wird auch festgelegt, welche

Sanktionsmöglichkeiten die Kommune im Fall der Nichteinhaltung solcher Regelungen hat (z.B. Rückkaufrecht oder Vertragsstrafe).

In einigen Baulandbeschlüssen werden auch genaue An- und Verkaufspreise für Grundstücke festgesetzt – diese bilden jedoch die Ausnahme.

Soweit städtebauliche Verträge zu den Instrumenten des Baulandmanagements gehören, finden sich in den Baulandbeschlüssen auch meist Ausführungen zu den grundsätzlichen Inhalten solcher Verträge (beispielsweise die grundsätzliche Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer, die Festlegung eines angemessenen Abgabepreises, Zeitplan hinsichtlich der Zahlungen).

1.2 Fiskalische Gesichtspunkte

Zu den fiskalischen Gesichtspunkten gehört die Beteiligung der Grundstückseigentümer bzw. Investoren an den Kosten der Baulandbereitstellung. Viele Kommunen sehen die Notwendigkeit von Baulandbeschlüssen auch in der steigenden Belastung ihres Haushaltes begründet (vgl. hierzu auch Abbildung 6 auf S. 32). Die Kosten werden häufig von der Allgemeinheit getragen während die Grundstückseigentümer die planungsbedingten Wertsteigerungen selbst realisieren.

Eine Möglichkeit, die planungsbedingten Kosten auf die Vorhabenträger zu übertragen ist der kommunale Zwischenerwerb. Der Verkaufspreis für die Grundstücke wird aus dem Ankaufspreis zuzüglich der entstehenden Kosten gebildet. Diesen Aspekt legen einige Kommunen auch in ihrem Baulandbeschluss fest, andere verzichten hierauf.

Einige Kommunen, die keinen kommunalen Zwischenerwerb betreiben, finden andere Wege der Kostenbeteiligung. I.d.R. werden städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern bzw. Investoren abgeschlossen, die eine Beteiligung an den planungsbedingten Kosten und infrastrukturellen Folgekosten festlegen. In den Baulandbeschlüssen werden die Einzelheiten meist nicht geregelt. Welche Kostenbestandteile in den städtebaulichen Verträgen zu berücksichtigen sind, ist im Regelfall nicht Bestandteil der Baulandbeschlüsse, sondern bleibt der späteren Vertragsausgestaltung vorbehalten. Es gibt aber auch andere Regelungen (s.u. die Beispielfälle München und Bielefeld).

Einige Kommunen machen zwar Aussagen darüber, ob die entstehenden Kosten in voller Höhe oder teilweise auf die Eigentümer umgelegt werden sollen, eine Mindest- oder Höchstabschöpfung bei den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen zur Beteiligung der Eigentümer an den entstehenden Kosten setzen die Kommunen in ihren Baulandbeschlüssen i.d.R. nicht fest. Von den mehr als 20 Kommunen, die in ihren Baulandbeschlüssen eine Übernahme der Infrastrukturkosten und sonstigen Kosten

bzw. eine Beteiligung der Eigentümer an diesen Kosten festlegen, machen aber lediglich 4 Kommunen Angaben zur Höhe der Bodenwertabschöpfung:

- Zwei Kommunen setzen eine Höchstgrenze von $2/3$ der planungsbedingten Bodenwertsteigerung fest (München, Bielefeld),
- eine Kommune setzt eine Minestabschöpfung von 25 % der planungsbedingten Bodenwertsteigerung fest (Hagen),
- eine Kommune setzt für bestimmte Formen der Baulandbereitstellung eine pauschale Aufwandsgebühr von 3,-- DM/m² fest (Sundern).

Die Städte München und Bielefeld beschränken die Abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerungen auf maximal $2/3$, so dass mindestens $1/3$ der Wertsteigerung beim Eigentümer bzw. Investor verbleibt.

Die Stadt München beschränkt die Bodenwertabschöpfung mit der Begründung „Im allgemeinen wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz der Angemessenheit Rechnung getragen wird, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens ein Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt.“ Liegen die Lasten unterhalb der Deckelungsgrenze, verbleibt dem Investor ein größerer Gewinn. Die Kosten, die vom Investor übernommen werden sollen, sind im Baulandbeschluss aufgelistet. Dabei handelt es sich um eine „Kann-Vorschrift“, d.h. im Einzelfall sind unter Umständen nicht alle genannten Kosten relevant.

Die Kosten für die (ursächliche) soziale Infrastruktur können auch durch einen Finanzierungsbeitrag von 130,-- DM/m² Geschossfläche abgelöst werden.

Dies ist bei der Stadt Bielefeld anders geregelt. Die Stadt Bielefeld legt in ihrem Baulandbeschluss¹⁸ ebenfalls die Höchstbelastung des Eigentümers / Investors fest. Die Kosten, die in jedem Fall vom Eigentümer / Investor zu tragen sind, werden im Einzelnen aufgelistet. Bleibt die Belastung durch diese Kosten (Kanal, Erschließung, Kinderspielplätze und Planung) unter der $2/3$ -Grenze, so kann der Eigentümer / Investor auch zur Zahlung von Kosten für die verkehrliche und soziale Infrastruktur für das Gebiet herangezogen werden. Die Stadt schreibt hierzu: „um den Anreiz für die Aufschließung neuer Baugebiete zu geben, soll ein Drittel des Wertzuwachses beim Eigentümer / Investor verbleiben. Die verbleibenden zwei Drittel sollen nach den Umständen und unter Berücksichtigung des Einzelfalls zur finanziellen Abdeckung der Kosten für Erschließung, kostenrelevante Bindungen und für notwendige soziale und verkehrliche Infra-

¹⁸ Baulandbeschlusses der Stadt Bielefeld vom 22.05.1997, S. 2 - 5.

strukturmaßnahmen dienen.“ Unter den Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge führt die Stadt weiter aus „Für den Fall, dass die Kostenbelastungen¹⁹ geringer sind als zwei Drittel des planungsbedingten Wertzuwachses, ist unter angemessener Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles die Differenz als Pauschale für notwendig werdende soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen an die Stadt zu zahlen.“ Diese Mittel werden nur für das betreffende Gebiet verwendet; im Einzelfall wird eine entsprechende Folgelastenvereinbarung mit dem Eigentümer / Investor getroffen.

Der Baulandbeschluss enthält als Anlage eine Beispielrechnung, die die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte, die Kostenbelastung des Investors sowie die Ermittlung des Investitionspauschalbetrages zeigt. Der Infrastrukturkostenpauschalbetrag ergibt sich aus dem planungsbedingten Wertzuwachs abzüglich des Drittel, das beim Investor verbleibt sowie abzüglich der sonstigen Kostenbelastung.

Hagen ist die einzige der ausgewerteten Kommunen, die eine Mindestabschöpfung festlegt. In ihrem Baulandbeschluss schreibt sie fest, dass „um eine sozialverträgliche und kostengünstige Baulandbereitstellung zu erreichen, ... auch die Eigentümer von potentiell Bauland ihren Beitrag zu leisten [haben]. Das bedeutet, dass planungs- oder umlegungsbedingte Wertzuwächse im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten mindestens mit 25 % abgeschöpft werden.“

Insgesamt scheinen die rechtlichen Unsicherheiten bezüglich der Infrastrukturkostenbeteiligung bei den Kommunen noch relativ groß zu sein. Das betrifft in Anlehnung an § 11 BauGB, der als Maßstab zu nehmen ist, vor allem das Kausalitätserfordernis und das Prinzip der Angemessenheit. Nur zwei Kommunen versuchen dem Angemessenheitserfordernis durch das Setzen von Höchstgrenzen bei der Bodenwertabschöpfung gerecht zu werden.

In den Baulandbeschlüssen werden aufgrund der bestehenden Unsicherheiten i.d.R. nur in geringem Umfang Detailregelungen getroffen. Die Mehrzahl der Kommunen trifft daher auch keine Festsetzungen zu Mindest- oder Höchstgrenzen der Bodenwertabschöpfung, sondern beschränkt sich auf den Hinweis auf eine Beteiligung an den entstehenden Kosten. Die Umsetzung und die Einzelheiten bleiben dann später den städtebaulichen Verträgen vorbehalten.

¹⁹ Gemeint sind hier die Kosten für Erschließung (einschließlich Grünanlagen, Kanalbau), Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kinderspielplätze, Kosten für städtebauliche Planungen, Wettbewerbe und Gutachten sowie Kosten der Kaufpreislimitierungen.

1.3 Sonstige Gesichtspunkte

Die Intentionen, die hinter den Baulandbeschlüssen stehen, sind unterschiedlich. Die ausgewerteten Baulandbeschlüsse weisen daher inhaltlich eine große Spannweite auf. Zwar legen alle Beschlüsse das Instrumentarium ihres Baulandmanagements fest, darüber hinaus sind die Inhalte jedoch sehr unterschiedlich. Die Unterschiede sind bereits aus dem Umfang der Baulandbeschlüsse ersichtlich. Es gibt sehr kurze Beschlüsse, die in wenigen Sätzen die Grundsätze ihres Baulandmanagements bestimmen, während andere Beschlüsse eingehend die städtische Problematik des Boden- und Wohnungsmarktes erläutern und die Notwendigkeiten und Zielsetzungen darstellen, die sich hieraus ergeben. Auch gesamtstädtische Konzepte bzw. Entwicklungsplanungen mit konkreten räumlichen Bezügen und Planungen werden in einige Baulandbeschlüsse einbezogen.

Eine Bewertung der Baulandbeschlüsse ist aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen der einzelnen Kommunen und der unterschiedlichen Intentionen, die mit einem solchen Beschluss verbunden sind, kaum möglich. Allgemein vorbildhafte Baulandbeschlüsse, die für jede Kommune geeignet sind, gibt es daher auch nicht. Die Baulandbeschlüsse müssen an die speziellen Zielsetzungen und die besonderen Ausgangsbedingungen jeder Kommune angepasst sein. Festzustellen ist, dass im Allgemeinen eine ausgewogenes Verhältnis der inhaltlichen Festsetzungen vorhanden sein sollte. Die Regelungstiefe sollte weder zu gering noch zu groß sein. Je geringer die inhaltliche Tiefe ist, desto mehr Gestaltungsspielraum gibt es bei der Umsetzung des Beschlusses, aber desto geringer ist auch die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung und der Erreichung der Zielsetzungen aufgrund mangelnder Vorgaben. Bei solchen Grundsatzbeschlüssen mit geringer inhaltlicher Tiefe sind daher i.d.R. weitere Beschlüsse erforderlich, die Detailregelungen treffen.

Je größer die inhaltliche Tiefe und je höher der Festsetzungsgrad, desto geringer kann der Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung sein. Ausnahmeregelungen von den Festsetzungen sind erforderlich, um die Umsetzbarkeit durch Anpassung an den Einzelfall zu ermöglichen. Zu viele Ausnahmeregelungen behindern dagegen die Umsetzung im Rahmen der Zielsetzungen des Beschlusses.

Ein Beispiel für eine zu hohe Festsetzungstiefe ist die Festlegung des Ankaufspreises für Grundstücke durch die Kommune im Baulandbeschluss. Dies führt zwar einerseits zu einer Gleichberechtigung der Grundstückseigentümer und beugt Spekulationen vor, auf der anderen Seite kann der mangelnde Verhandlungsspielraum aber auch die Durchführung des Beschlusses verhindern, wenn ein mangelndes Interesse seitens

der Eigentümer damit verbunden ist. Zudem muss der Beschluss regelmäßig an die Gegebenheiten des Bodenmarktes angepasst werden.

1.4 Typisierung

Die Typisierung der Baulandbeschlüsse (zunächst ohne Berücksichtigung der Gemeindetypen und -größenklassen) zeigt, dass die meisten Baulandbeschlüsse in ihren Inhalten und Festsetzungen die kommunalen Zielsetzungen hinsichtlich des Baulandmanagements unterstützen.²⁰ Nur in wenigen Ausnahmefällen (2 Beschlüsse) weichen die Festsetzungen im Beschluss von den genannten Zielsetzungen ab (s. Abbildung 15).

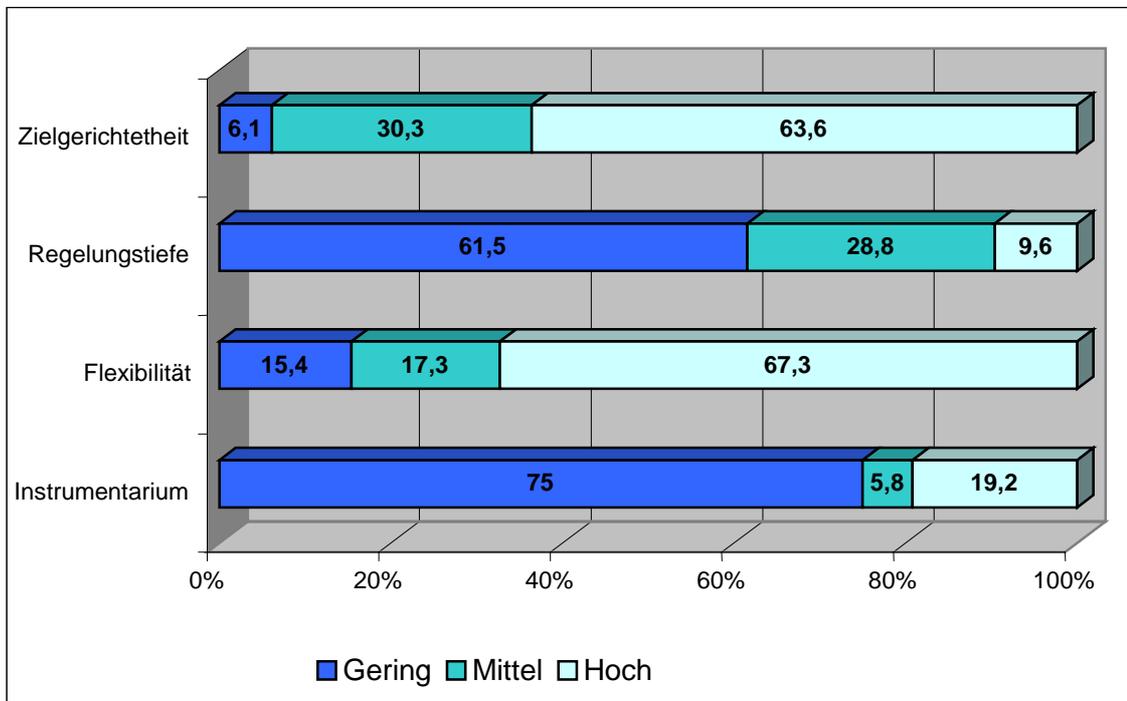
Ein Beispiel für das Fehlen der Zielgerichtetheit ist die Nennung der Schließung von Baulücken als Ziel während die sonstigen Inhalte des Beschlusses auf die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für Einheimische ausgerichtet sind.

Die meisten Beschlüsse (über 60 %) weisen eine geringe Regelungstiefe auf. Sie treffen wesentliche Festsetzungen bezüglich der Vorgehensweise beim Baulandmanagement (Eckpunkte des Baulandmanagements) und überlassen Detailregelungen der späteren Umsetzung des Beschlusses durch die Verwaltung. Eine geringe Regelungstiefe kann soweit führen, dass außer dem Instrumentarium praktisch nichts festgesetzt wird, der Baulandbeschluss daher lediglich aus zwei kurzen Sätzen besteht. Diese Form des Baulandbeschlusses lässt viel Spielraum für die Auslegung und bietet so eine hohe Flexibilität. Auf der anderen Seite kann bei zu großem Spielraum auch die Umsetzung des Beschlusses grundsätzlich gefährdet sein.

Der Zusammenhang zwischen Regelungstiefe und Flexibilität wird aus der Typisierung der Baulandbeschlüsse deutlich. Eine geringe Regelungstiefe bedingt meist eine hohe Flexibilität, während umfangreiche Detailregelungen kaum Spielraum für die Besonderheiten des Einzelfalls offen lassen. Es gibt aber auch Baulandbeschlüsse, die trotz umfangreicher Regelungen eine relativ hohe Flexibilität besitzen, z.B. durch die Möglichkeit der Wahl zwischen verschiedenen Wegen bei der Vorgehensweise (je nach Fallkonstellation und Ausgangsvoraussetzungen) und durch Ausnahmeregelungen.

Die überwiegende Zahl der Baulandbeschlüsse beschränkt sich beim Instrumentarium auf wenige Instrumente (z.B. Umlegung oder. Zwischenerwerb bzw. Zwischenerwerb i.V.m. städtebaulichen Verträgen). Lediglich 2 der 52 Kommunen beschränken das Instrumentarium des Baulandmanagements nicht (s. hierzu Kapitel VI.1.1, S. 55 ff.).

²⁰ Diesbezüglich beurteilt werden konnten lediglich die Baulandbeschlüsse, die Zielsetzungen beinhalten (32).

Abbildung 15: Typisierung kommunaler Baulandbeschlüsse**- Übersicht -**

* Bei der Zielgerichtetheit beziehen sich die Prozentangaben auf die 32 Beschlüsse, bei denen die Zielgerichtetheit beurteilt werden konnte. Bei 20 Beschlüssen waren Ziele nicht Bestandteil des Baulandbeschlusses

Die Typisierung der Baulandbeschlüsse nach den Kriterien „Umfang des Instrumentariums“, „Flexibilität“, „Regelungstiefe“ und „Zielgerichtetheit“ zeigt, dass es i.d.R. keine Zusammenhänge zwischen bestimmten Gemeindetypen und -größenklassen auf der einen Seite und bestimmten Typen von Baulandbeschlüssen auf der anderen Seite gibt (s. Abbildung 16).

Die vier Kommunen des ländlichen Raumes (Kategorie ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum) zeigen als einzige Kategorie eine Übereinstimmung hinsichtlich der Typisierung ihrer Baulandbeschlüsse. Es handelt sich durchweg um „kleine“ Beschlüsse, die lediglich in geringem Umfang inhaltliche Regelungen treffen. Der Umfang des Instrumentariums ist beschränkt und die Flexibilität in der Anwendung des Beschlusses aufgrund der geringen Festsetzungstiefe überwiegend hoch. Hieraus lässt sich jedoch kein Zusammenhang zwischen der Gemeindegröße und dem Umfang des Baulandbeschlusses ableiten. Es gibt durchaus größere Städte mit einem Baulandbeschluss, dessen inhaltliche Regelungstiefe relativ gering ist. Dies gilt beispielsweise für die ausgewerteten Baulandbeschlüsse von vier Kernstädten im Agglomerationsraum.

Auch wenn eine kleine Kommune sicherlich keinen Baulandbeschluss in dem Umfang aufstellt wie es München oder auch Bocholt getan haben, so lässt sich einem bestimmten Gemeindetyp kein bestimmter Typ von Baulandbeschluss zuordnen.²¹

Die große Spannweite bei den Baulandbeschlüssen zeigt, dass es keine Mindestinhalte gibt. Mit Ausnahme der Festlegung des Instrumentariums weisen die Baulandbeschlüsse erhebliche inhaltliche Unterschiede auf. Die sinnvollerweise festzusetzenden Inhalte hängen stark von den Zielsetzungen ab, die mit dem Baulandmanagement verbunden sind. Anhand der ausgewerteten Baulandbeschlüsse lassen sich weder Mindestinhalte noch ein Eckpunktebeschluss ableiten. Auch besonders vorbildhafte Beschlüsse lassen sich daher nicht feststellen.

²¹ Zu unterscheiden ist i.d.R. zwischen dem eigentlichen Beschluss, der 1 bis 3 Seiten umfassen kann und einer ausführlichen Begründung (Bericht).

Abbildung 16: Typisierung der Baulandbeschlüsse nach Gemeindetypen und -größenklassen

			Typisierung				
	Kommune	Kategorie	Einwohner	Instrumentarium (Umfang)	Flexibilität	Regelungstiefe	Zielgerichtetheit des Beschlusses
AGGLOMERATIONSRAUM	Bielefeld	Kernstadt im Agglomerationsraum	322.000	Hoch	Hoch	Gering	Teilweise gegeben
	Castrop-Rauxel	Kernstadt im Agglomerationsraum	80.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Dortmund	Kernstadt im Agglomerationsraum	590.000	Mittel	Hoch	Mittel	Gegeben
	Hagen	Kernstadt im Agglomerationsraum	208.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben
	München	Kernstadt im Agglomerationsraum	1.300.000	Hoch	Hoch	Hoch	Gegeben
	Nürnberg	Kernstadt im Agglomerationsraum	486.000	Gering	Mittel	Mittel	Einschätzung nicht möglich
	Aarbergen	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	48.000	Gering	Gering	Mittel	Gegeben
	Bietigheim-Bissingen	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	82.000	Gering	Gering	Hoch	Teilweise gegeben
	Fellbach	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	69.000	Gering	Gering	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Gladbeck	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	79.000	Gering	Gering	Hoch	Gegeben
	Gütersloh	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	95.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben
	Leonberg	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	44.000	Gering	Hoch	Mittel	Einschätzung nicht möglich
	Ludwigsburg	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	86.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben
	Schwäbisch Gmünd	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	62.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Unna	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	70.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Willich	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	50.000	Gering	Mittel	Mittel	Einschätzung nicht möglich
	Würselen	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	32.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Biebergemünd	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	31.000	Hoch	Mittel	Hoch	Nicht gegeben
	Brechen	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	8.000	Gering	Gering	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Erlensee	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	322.000	Gering	Gering	Mittel	Einschätzung nicht möglich
	Garbsen	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	40.000	Gering	Gering	Mittel	Gegeben
	Leopoldshöhe	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	15.000	Gering	Hoch	Mittel	Gegeben
	Nürtingen	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	3.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Ober-Mörlen	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	6.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben
	Seelze	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	34.000	Gering	Hoch	Mittel	Gegeben
	Taunusstein	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	28.000	Gering	Hoch	Mittel	Nicht gegeben
	Türkenfeld	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	3.000	Hoch	Hoch	Mittel	Gegeben
	Wedemark	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	27.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Erkelenz	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum	71.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben
	Syke	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum	23.000	Hoch	Hoch	Gering	Gegeben
VERSTÄDTERTER RAUM	Wolfsburg	Kernstadt im verstärkerten Raum	126.000	Hoch	Mittel	Hoch	Gegeben
	Bamberg	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	44.000	Hoch	Mittel	Mittel	Gegeben
	Bocholt	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	13.000	Hoch	Hoch	Gering	Gegeben
	Hohenahr	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	5.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben
	Hünstetten	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	9.000	Gering	Mittel	Mittel	Teilweise gegeben
	Lauf a. d. Pegnitz	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	26.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Neumünster	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	81.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben
	Rheine	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	75.000	Mittel	Mittel	Mittel	Gegeben
	Sindelfingen	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	61.000	Mittel	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Stegaurach	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	7.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Tettngang	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	17.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben
	Vogtsburg im Kaiserstuhl	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	6.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Warstein	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	30.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben
	Arnsberg	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	42.000	Hoch	Hoch	Gering	Gegeben
	Biberach	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	63.000	Gering	Gering	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Mainburg	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	14.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Markt Manching	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	11.000	Gering	Mittel	Gering	Einschätzung nicht möglich
	Sundern	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	33.000	Hoch	Hoch	Mittel	Teilweise gegeben
LÄNDLICHER RAUM	Kaufbeuren	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	43.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben
	Mühdorf a. Inn	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	17.000	Gering	Mittel	Gering	Teilweise gegeben
	Niederwerrn	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	9.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben
	Waldkraiburg	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	24.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben

2 Auswertung der Interviews

2.1 Handlungskonzepte

Die Interviews belegen, dass allen Baulandstrategien gemeinsam ist, dass die Einigung mit dem Grundstückseigentümer – orientiert an den jeweiligen Richtlinien des Beschlusses – unbedingte Voraussetzung für kommunales Vorgehen bei der Wohnbaulandausweisung ist. Damit die Realisierung eines Baugebietes gewährleistet ist, sollte eine Bauverpflichtung ebenso wie die Eigennutzung der Bebauung für einen bestimmten Zeitraum (z.B. 10 Jahre) fester Bestandteil der Regelungen sein. Die Kommune kann dies über vertragliche Rückkaufsoption absichern. Möglich sind darüber hinaus auch Vertragsstrafen, so z.B. in Gütersloh.

Die konkreten, einzelfallbezogenen Detailregelungen sind eng mit der jeweiligen kommunalen Ausgangssituation verknüpft. So ist im Beschluss der Stadt Hagen aufgrund der schlechten Haushaltssituation festgeschrieben, dass die Entwicklung neuer Bauflächen möglichst kostenneutral erfolgen soll: „Deshalb wird in einem möglichst frühen Planungsstadium in einer Grobkalkulation die Wirtschaftlichkeit der Planung nachzuweisen sein. [...] Die Wirtschaftlichkeitsberechnung hat auf der Basis unterschiedlicher Bodenordnungsverfahren zu erfolgen mit dem Ziel, unter den jeweiligen Randbedingungen das günstigste Verfahren für die Stadt auszuwählen.“

Obgleich sich kommunale Baulandbeschlüsse grob nach dem zum Einsatz kommenden Instrumentarium klassifizieren lassen, unterscheiden sie sich dennoch alle grundlegend voneinander durch die Fülle möglicher Detailregelungen und spezifischen Ausgangsbedingungen.

Die Strategie des kommunalen Zwischenerwerbs findet in der Hälfte der befragten Gemeinden Anwendung, insbesondere in Kommunen mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Fläche. Dabei wird zumeist das jeweilige Gebiet vor der Erstellung eines Bebauungsplan zu 100 % von der Kommune erworben bzw. ein Erwerb wird vertraglich sichergestellt.

Ein Flächenbeitrag des Alteigentümers ist die im Vergleich zum Zwischenerwerb gleich häufig angewandte Kondition der Baulandausweisung. Dabei kommen gleichermaßen die 25 %-Regelung als auch Abtretungsquoten von deutlich über 25 % zum Einsatz.

In Gütersloh wird die Kommune (über städtebauliche Verträge) mit einer verbilligten Abgabe des Eigentümers von 40 % der Grundstücksfläche (zum entwicklungsunbeeinflussten Wert) an der Wertschöpfung beteiligt. In Garbsen müssen nach anteiligem Zurverfügungstellen der Gemeinbedarfsflächen 70 % des Nettobaulandes preisgebunden abgetreten werden. Dem Eigentümer verbleiben also 30 % zur freien Verfügung.

Umlegungsverfahren kommen in den Gemeinden häufig zum Einsatz und verlaufen problemlos.

Bewährtes Vorgehen der befragten Gemeinden ist der Abschluss notarieller Verkaufsangebote (Optionsverträge). Ausgezahlt wird parallel zur Vergabe des Grundstücks an den Bauinteressierten. So entstehen der Kommune keine Kosten, lediglich Mindereinnahmen. Die haushaltsrechtliche Handhabung kann unabhängig von einer bestimmten Strategie in Form eines revolvingierenden Bodenfonds gestaltet werden. Hier ist zu beachten, dass eine Anschub- oder Vorfinanzierung nötig ist.

Über die Vergaberichtlinien kommunaler Grundstücke kann die Kommune auf das Erreichen der sozialen Zielsetzung hinwirken. Bei Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte werden in der Regel die städtischen Grundstücke unterhalb des Marktpreises angeboten. Je nach Interessenlage der Kommune werden schon am Ort wohnende Personen zuvorderst berücksichtigt, teilweise eingebunden in eine Grundstücksvergabe nach einem Punktesystem. Letzteres gewährleistet größtmögliche Gerechtigkeit und Transparenz bei der Grundstücksvergabe. Wie in Wolfsburg kann darüber hinaus auch eine direkte Subventionierung durch zinslose Darlehen an bestimmte Personengruppen erfolgen. Als Alternative zum Erbbaurecht besteht im zinslosen Darlehen – so Wolfsburg – sogar die finanziell günstigere Möglichkeit hinsichtlich der Belastung des öffentlichen Haushalts.

2.2 Erfahrungen und Empfehlungen

Die mit den Baulandbeschlüssen verbundenen Ziele können mit unterschiedlichen Instrumentarien erreicht werden. Die befragten Gemeinden stellen keine unabdingbare Verknüpfungen zwischen bestimmten Instrumentarien und besonderen Zielen her. Vielmehr ist für die Gemeinden die Abstimmung auf die örtlichen Notwendigkeiten und Verhältnisse und die vermutete Akzeptanz ausschlaggebend. Großen Wert legen die Gemeinden darauf, an den Bodenwertsteigerungen beteiligt zu werden, entweder durch Übertragung von Grundstücken oder durch finanzielle Ausgleichsbeiträge (städtebauliche Verträge) oder auch durch Zwischenerwerb unter Berücksichtigung der Kosten bei Ermittlung der Verkaufspreise.

Sowohl auf politischer Seite als auch seitens der Eigentümer werden teilweise Bedenken bezüglich der Rechtmäßigkeit der Strategie geäußert. Eine Verletzung des Eigentumsgedanken wird befürchtet.

Über Beschwerden bezüglich einer Ungleichbehandlung zwischen den Eigentümern berichtet keine Gemeinde. Es kam auch in keinem Fall zur Klageerhebung oder zum Verwerfen des Vorgehens.

In Gütersloh wurde der Fachbereich Rechtsservice in das gesamte Verfahren eng eingebunden. Bereits zu Beginn trat nämlich die Frage auf, ob das Verfahren an sich verfassungsgemäß ist. Insbesondere der Maklerverein sah die Gefahr einer Aushöhlung des Eigentumsschutzes. Klage wurde aber bisher weder von Seiten der Makler noch von Seiten der Eigentümer erhoben. In Garbsen wurden rechtliche Bedenken bis zur Aufsichtsbehörde, dem Sozialminister und dem Innenminister gebracht. Dieses Instanzen bestätigten die Rechtmäßigkeit des Vorgehens. Auch der Stadt Dortmund gegenüber wurden anfangs die Vorwürfe des Missbrauchs der Planungshoheit und der enteignungsgleichen Eingriffe erhoben. Heute sind solche Aspekte nicht mehr existent. und in den übrigen Städten und Gemeinden spielt die Frage der Rechtmäßigkeit eine nebensächliche bis gar keine Rolle.

Bei der Handhabung des kommunalen Baulandmanagement lassen sich zusammenfassend zwei grundsätzliche Vorgehensweisen unterscheiden. Zum einen werden die Regelungen des Baulandbeschlusses als Richtschnur angesehen, die fallbezogen auszugestalten sind. Dieses flexible Vorgehen berücksichtigt variable Ausgangsbedingungen und stellt entsprechend hohe Anforderungen an die Verhandlungen mit dem Eigentümer. So wird – nach Angaben der entsprechend vorgehenden Gemeinden – die allgemeine Akzeptanz der Strategie erreicht. Bewährt haben sich klare und einfache Grundstrukturen mit der Möglichkeit, Einzelheiten auszudifferenzieren. Zum Einsatz kommt ein situationsbezogen angepasstes, flexibles Instrumentarium.

Dem steht das Prinzip der konsequenten Anwendung festgesetzter Detailregelungen gegenüber. Im Mittelpunkt steht – so die Gemeinden – die Berechenbarkeit und der Gleichbehandlungsgrundsatz. Dies erhöht die Akzeptanz der vertraglichen Ausgestaltungen bei allen Eigentümern. Dieses Vorgehen ermöglicht es – nach den Erfahrungen der Gemeinden – eher, auch sehr restriktive Regelungen umzusetzen.

Nach übereinstimmender Auffassung der interviewten Gemeinden ist es besonders wichtig, gefestigte Positionen zu vertreten. In der praktischen Umsetzung der Beschlüsse hat es sich bewährt, auf Ausweichmöglichkeiten bei nicht erfolgreicher Einigung hinzuweisen. Werden Verhandlungen bezüglich verschiedener potenzieller Baugebiete parallel geführt, wird eine „Erpressbarkeit“ der Kommune weitgehend vermieden.

3 Ergebnisse des Arbeitskreises

Der Arbeitskreis hat sich nicht mit den Inhalten einzelner Baulandbeschlüsse auseinandergesetzt, hat jedoch einige Anmerkungen und Fragestellungen zu diesem Thema formuliert. Viele dieser Fragen sind im Rahmen der Auswertung der Baulandbeschlüsse und der sonstigen Unterlagen sowie auf der Grundlage der durchgeführten Interviews in den Kapiteln III - VI beantwortet worden. Andere Fragen bzw. Anmerkungen konnten in diesem Rahmen nicht bearbeitet werden.

Eine Bewertung der verschiedenen Baulandmodelle im Hinblick auf ihre Inhalte, ihre Umsetzbarkeit, aber auch in Bezug auf rechtliche Gesichtspunkte ist aus der Sicht des Arbeitskreises wünschenswert. Ohne eine intensive Detailrecherche ist diese Form der Bewertung jedoch nicht zu leisten. Es lassen sich jedoch einige grundsätzliche Aussagen aus der Auswertung ableiten.

- Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Vor- und Nachteile einzelner Modelle wesentlich von den Vorstellungen und Rahmenbedingungen in den einzelnen Kommunen abhängen.
- Ob städtebauliche Verträge im Einzelfall eine günstigere Vorgehensweise darstellen als die Baulandumlegung oder der kommunale Zwischenerwerb, lässt sich ohne eingehende Untersuchungen nicht feststellen.
- Der Baulandbeschluss an sich unterliegt nicht rechtlichen Unklarheiten.

ANHANG

- **Auswertung der Baulandbeschlüsse**
- **Interviewergebnisse**

Gesamtliste der Kommunen mit ausgewerteten Unterlagen

Nr.	Stadt/ Gemeinde	Nr.	Stadt/ Gemeinde
1	Aarbergen	48	Leopoldshöhe
2	Anröchte	49	Ludwigsburg
3	Arnsberg	50	Mainburg
4	Albstadt	51	Markneukirchen
5	Aichach	52	Markt Indersdorf
6	Altenberge	53	Markt Manching
7	Artern	54	Meerbusch
8	Bad Camberg	55	Mühdorf am Inn
9	Bamberg	56	München
10	Bad Harzburg	57	Münster
11	Bad Reichenhall	58	Neumünster
12	Berglen	59	Niederwerrn
13	Berlin-Steglitz	60	Nottuln
14	Biberach	61	Nürnberg
15	Biebergemünd	62	Nürtingen
16	Bielefeld	63	Ober-Mörlen
17	Bietigheim-Bissingen	64	Ochtrup
18	Bocholt	65	Rheinbach
19	Bovenden	66	Rheine
20	Brechen	67	Rietberg
21	Brilon	68	Rommerskirchen
22	Braunschweig	69	Schmelz
23	Castrop-Rauxel	70	Schwäbisch Gmünd
24	Dortmund	71	Seelze
25	Driedorf	72	Sindelfingen
26	Eisleben	73	Sinsheim
27	Erkelenz	74	Stegaurach
28	Erlensee	75	Stuttgart
29	Fellbach	76	Sundern
30	Flörsbachtal	77	Syke
31	Fridolfing	78	Taunusstein
32	Garbsen	79	Teterow
33	Gießen	80	Tett nang
34	Gladbeck	81	Türkenfeld
35	Gütersloh	82	Unna
36	Hagen	83	Verden/ Aller
37	Haldenwang	84	Vogtsburg im Kaiserstuhl
38	Hettstadt	85	Waakirchen
39	Hohenahr	86	Waldkraiburg
40	Hünstetten	87	Warstein
41	Kaufbeuren	88	Wedemark
42	Köln	89	Wildeck
43	Königsbrunn	90	Willich
44	Langenau	91	Winnenden
45	Lauf a. d. Pregnitz	92	Wolfsburg
46	Lemgo	93	Würselen
47	Leonberg		

Gesamtliste der Kommunen mit ausgewerteten Baulandbeschlüssen

Nr.	Kommune	Bundesland	Einwohner	Kategorie	Beschluss vom
1	Aarbergen	Hessen	8.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	12.11.1992
2	Arnsberg	NRW	82.000	Ländlicher Kreis im verstärkten Raum	15./16.06.1999
3	Bamberg	Bayern	69.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	24.04.1996
4	Biberach	Baden-Württemberg	31.000	Ländlicher Kreis im verstärkten Raum	04.07.1994
5	Biebergemünd	Hessen	8.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	12.07.1994
6	Bielefeld	NRW	322.000	Kernstadt im Agglomerationsraum	22.05.1997
7	Bietigheim-Bissingen	Baden-Württemberg	40.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	19.12.1995
8	Bocholt	NRW	71.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	13.12.1995
9	Brechen	Hessen	6.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	05.09.1990
10	Castrop-Rauxel	NRW	80.000	Kernstadt im Agglomerationsraum	22.05.1997
11	Dortmund	NRW	590.000	Kernstadt im Agglomerationsraum	15.06.1994, 01.09.1994
12	Erkelenz	NRW	44.000	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum	17.12.1997
13	Erlensee	Hessen	13.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	24.10.1991
14	Fellbach	Baden-Württemberg	42.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	08.10.1974
15	Garbsen	Nieders.	63.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	21.06.1982
16	Gladbeck	NRW	79.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	15.04.1997 und 12.1999
17	Gütersloh	NRW	95.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	22.03.1996
18	Hagen	NRW	208.000	Kernstadt im Agglomerationsraum	30.05.1996
19	Hohenahr	Hessen	5.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	05.09.1996
20	Hünstetten	Hessen	9.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	18.12.1997/ 12.02.1998
21	Kaufbeuren	Bayern	43.000	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	16.12.1997
22	Lauf a. d. Pegnitz	Bayern	26.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	18.11.1997
23	Leonberg	Baden-Württemberg	44.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	20.12.1994
24	Leopoldshöhe	NRW	15.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	03.04.1996
25	Ludwigsburg	Baden-Württemberg	86.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	31.03.1993
26	Mainburg	Bayern	14.000	Ländlicher Kreis im verstärkten Raum	07.07.1998
27	Markt Manching	Bayern	11.000	Ländlicher Kreis im verstärkten Raum	21.04.1994
28	Mühdorf a. Inn	Bayern	17.000	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	11.09.1990
29	München	Bayern	1.300.000	Kernstadt im Agglomerationsraum	23.03.1994/ 26.07.1995/ 10.12.1997
30	Neumünster	Schleswig-Holstein	81.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	28.08.1996
31	Niederwerrn	Bayern	9.000	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	06.10.1998
32	Nürnberg	Bayern	486.000	Kernstadt im Agglomerationsraum	05.05.1994
33	Nürtingen	Baden-Württemberg	3.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	26.04.1994
34	Ober-Mörlen	Hessen	6.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	02.02.1999
35	Rheine	NRW	75.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	24.06.1997
36	Schwäbisch Gmünd	Baden-Württemberg	62.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	17.06.1998
37	Seelze	Niedersachsen	34.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	23.11.1995/ 14.12.1995
38	Sindelfingen	Baden-Württemberg	61.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	22.02.1994
39	Stegaurach	Bayern	7.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	30.04.1998/ 15.12.1998
40	Sundern	NRW	33.000	Ländlicher Kreis im verstärkten Raum	24.09.1992/ 20.04./12.05./ 26.11.1998
41	Syke	Niedersachsen	23.000	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum	29.03.1995
42	Tausenstein	Hessen	28.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	k.A.
43	Tettang	Baden-Württemberg	17.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	17.01.1996/ 08.04.1998
44	Türkenfeld	Bayern	3.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	14.01.1991/ 16.11.1998
45	Unna	NRW	70.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	10.02.2000
46	Vogtsburg im Kaiserstuhl	Baden-Württemberg	6.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	24.06.1997
47	Waldkraiburg	Bayern	24.000	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	03.05.1994
48	Warstein	NRW	30.000	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum	20.03.1997
49	Wedemark	Niedersachsen	27.000	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	18.04.1994
50	Willich	NRW	50.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	30.06.1993/ 05.07.1995
51	Wolfsburg	Niedersachsen	126.000	Kernstadt im verstärkten Raum	1996
52	Würselen	NRW	32.000	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	09.12.1997

Zu Abbildung 6 (S. 32):

Notwendigkeiten für Baulandbeschlüsse im Detail: Nennungen und Zuordnung zu zusammenfassenden Kategorien

Notwendigkeiten	Nennungen	Zuordnung zu Kategorie
Baulandknappheit	11	Baulandknappheit
Hohe Grundstückspreise	11	Hohe Grundstückspreise
Belastung der Allgemeinheit/ der öffentlichen Haushalte durch Erschließungskosten und sonstige Folgekosten	10	Kostenbelastung der Kommune
Fehlende Aktivierung von Bauland/ Entstehung von Baulücken	3	Fehlende Baulandmobilisierung
Problematik der reinen Angebotsplanung/ mangelnde Umsetzung von Bebauungsplänen	3	Fehlende Baulandmobilisierung
Wohnungsknappheit (insbesondere im Bereich preisgünstiger Abwanderung (insbesondere von Familien)	3	Wohnungsknappheit Abwanderungstendenzen
Steigender Anteil der Bodenkosten an den Gesamtkosten	2	Hohe Grundstückspreise
Hoher Anteil von Bauträgervermarktung	2	Hoher Anteil an Bauträgervermarktung
Hohe Vorhaltekosten	2	Kostenbelastung der Kommune
Erforderlichkeit der Verfahrensregelung bei der Ausweisung von Bauflächen geringer Größe	1	Sonstiges
Erhöhter Bedarf an öffentlichen Flächen	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Gründe
Sinkender städtischer Flächenanteil in Baugebieten	1	Sonstiges
Hohe Nachfrage, insbesondere bei kommunalen Grundstücken	1	Baulandknappheit
Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern bei der Bereitstellung von Flächen für den öffentlichen Bedarf	1	Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer
Unwille der Grundstückseigentümer, Flächen für den öffentlichen Bedarf zu veräußern	1	Sonstiges
Abweichende Verwertungsabsichten der Eigentümer	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Gründe
Hoher Siedlungsflächenanteil	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Gründe
Starker Siedlungsdruck	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Gründe
Städtebauliche Fehlentwicklungen	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Gründe
Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer bei der Bodenwertabschöpfung	1	Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer
Anderung der gesetzlichen Grundlagen	1	Sonstiges
Umweltbelastung durch Pendler	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Gründe

Zu Abbildung 7 (S. 34):

Zielsetzungen für Baulandbeschlüsse im Detail: Nennungen und Zuordnung zu zusammenfassenden Kategorien

Ziele	Nennungen	Zuordnung zu Kategorie
Nachhaltige und kontinuierliche Bereitstellung von (preiswertem) Bauland	13	Baulandbereitstellung und -mobilisierung
Dämpfung der Bodenpreise	11	Dämpfung der Bodenpreise
Stärkung allgemeiner und besonderer stadtentwicklungspolitischer Vorstellungen (z.B. Auslastung der Infrastruktur, Entwicklung innerhalb von Siedlungsschwerpunkten, Erreichbarkeit durch ÖPNV, Aufrechterhaltung der Attraktivität der Stadt, Vermeidung sozialer Segregation)	10	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Ziele
Bereitstellung von Bauland/ Förderung von Eigentum für sozial schwächer gestellte Personenkreise (insbesondere Familien)	9	Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen
Berücksichtigung von ökologischen Zielsetzungen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden)	7	Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen
Kostenneutralität für die Kommune/ Entlastung des kommunalen	6	Finanzielle Entlastung der Kommune
Bereitstellung von (kostengünstigem) Wohnbauland für Einheimische	6	Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen
Beteiligung der Eigentümer / Investoren an den Folgekosten	5	Kostenbeteiligung der Eigentümer
Wohnungsbauförderung	4	Allgemeine Eigentums- und Wohnungsbauförderung
Schließung/ Reduzierung von Baulücken	4	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Ziele
Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum	3	Allgemeine Eigentums- und Wohnungsbauförderung
Sicherung der Realisierung von Bebauungsplänen/ Realisierung bestehender Baurechte	3	Baulandbereitstellung und -mobilisierung
Wirtschaftlichkeit der Planung	3	Sonstige wirtschaftliche Ziele
Allgemeine Förderung des Eigentums	2	Allgemeine Eigentums- und Wohnungsbauförderung
Wiederherstellung eines funktionierenden Wettbewerbs auf dem Grundstücksmarkt/ Belebung des Grundstücksmarktes	2	Baulandbereitstellung und -mobilisierung
Vereinfachung der Erschließungsbeitragsrechnung	2	Finanzielle Entlastung der Kommune
Steuerung des Bevölkerungswachstums	2	Bevölkerungssteuerung (Ab- und Zuwanderung)
Verhinderung von Abwanderungstendenzen	2	Bevölkerungssteuerung (Ab- und Zuwanderung)
Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung/ Förderung der Infrastruktur durch Gewerbebaulanderschließung	2	Wirtschaftsförderung
Vermeidung von Umlegungsverfahren	2	Vermeidung von Umlegungsverfahren
Senkung der Erschließungsbeiträge	1	Dämpfung der Bodenpreise
Entschärfung des Preisgefälles zum Umland	1	Dämpfung der Bodenpreise
Abschöpfung der Bodenwertsteigerung	1	Finanzielle Entlastung der Kommune
Finanzierung der Erschließung von Baugebieten	1	Finanzielle Entlastung der Kommune
Erwerb von preisgünstigem Bauland durch die Kommune	1	Finanzielle Entlastung der Kommune
gerechtere Verteilung von Wohnbauland	1	Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen
Förderung des sozialen Wohnungsbaus	1	Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen
Hilfe zur Vermögensbildung	1	Förderung bestimmter Bevölkerungsgruppen
Nachfrageorientierung bei der Baulandbereitstellung/ Vermarktungsfähigkeit	1	Sonstige wirtschaftliche Ziele
Veräußerung nicht mehr erforderlicher kommunaler Grundstücke	1	Sonstige wirtschaftliche Ziele
Sicherung von Arbeitsplätzen	1	Sonstige wirtschaftliche Ziele
Steuerung und zeitliche Abwicklung der Erschließung und Realisierung von Baugebieten durch die Stadt	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Ziele
Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Ziele
Priorität städtischer/ verfügbarer Grundstücke bei der Baulandentwicklung	1	Städtebauliche/ stadtentwicklungspolitische Ziele

Zu Abbildung 12 (S. 49):

Regelungen zur Prozessorganisation im Rahmen von Baulandbeschlüssen im Detail: Nennungen und Zuordnung zu zusammenfassenden Kategorien

Prozessorganisation	Nennungen	Zuordnung zu Kategorie
Frühzeitige Beteiligung der Grundstückseigentümern, und Vorhabenträger (Informationsveranstaltungen, Informationsblätter, Vertragsverhandlungen)	7	Frühzeitige Eigentümerbeteiligung
Öffentliche Bekanntgabe/ Ausschreibung der Vergabegrundstücke/ Grundstücksmesse	5	Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit
Bildung einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe	5	Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe
Einschaltung von Externen (z.B. bei der Erstellung von Verträgen)	3	Einschaltung von Externen
Einbindung von Planungsverbänden, Nachbargemeinden	2	Interkommunale Beteiligung
Hearing unter Beteiligung von Politik, Verwaltung, Planungsbüros, Banken etc.	2	Beteiligung von Wirtschafts- und Planungsexperten
Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss, nachdem Weiterführung des Bauleitplanverfahrens wahrscheinlich ist	1	Sonstige verfahrensbezogene Regelungen
Gründung einer Selbsthilfegruppe zum kostengünstigen Bauen	1	Sonstige verfahrensbezogene Regelungen
Beteiligung von Grundstücks- oder Entwicklungsgesellschaften	1	Beteiligung von Wirtschafts- und Planungsexperten
Konkrete Abrechnung der Gebiete als Vorlage für den Rat	1	Einbindung der Politik
Festlegung der Verkaufspreise für kommunale Grundstücke durch den zuständigen Ausschuss	1	Einbindung der Politik
Beteiligung von Fachbehörden (Landratsamt, Regierung)	1	Beteiligung von übergeordneten Stellen
Haupt- und Finanzausschuss als Beschwerdeausschuss in Einzelfällen	1	Einbindung der Politik
Der Ankauf von Bauerwartungsland kann im Rahmen bereitgestellter Haushaltsmittel erfolgen bzw. erfolgt vorrangig	1	Finanzierung von Grundstücksankäufen
Die Anschubfinanzierung des Bodenfonds erfolgt durch Erlöse aus dem Verkauf bzw. aus der Verpachtung/ Vermietung nicht mehr benötigter kommunaler Grundstücke	1	Haushaltsrechtliche Regelungen zum Bodenfonds
Für den Bodenfond wird ein zweckgebundener Sonderposten/ Haushaltsstelle eingerichtet (revolvierender Bodenfonds)	1	Haushaltsrechtliche Regelungen zum Bodenfonds
Erlöse aus Baugebieten sollen dem Grundstücksfonds zufließen	1	Haushaltsrechtliche Regelungen zum Bodenfonds
Die Infrastrukturkostenpauschalen stellen haushaltsrechtlich keine allgemeinen Deckungsmittel dar, sondern eine zweckgebundene Sonderrücklage, die gebietsbezogen zu verwenden ist	1	Sonstige haushaltsrechtliche Regelungen
Ausgliederung der für die Grundstücksgesellschaft erforderlichen Mittel aus dem Haushalt	1	Finanzierung von Grundstücksankäufen
Festlegung verschiedener Budgets zur Bewirtschaftung und zum Ankauf von Flächen	1	Finanzierung von Grundstücksankäufen

Typisierung der Baulandbeschlüsse der Kommunen – Übersicht –

Kommune	Kategorie	Einwohner	Typisierung				Zielgerichtetheit des Beschlusses
			Instrumentarium (Umfang)	Flexibilität	Regelungstiefe		
Aarbergen	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	48.000	Gering	Gering	Mittel	Gegeben	
Arnsberg	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	42.000	Hoch	Hoch	Gering	Gegeben	
Bamberg	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	44.000	Hoch	Mittel	Mittel	Gegeben	
Biberach	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	63.000	Gering	Gering	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Biebergemünd	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	31.000	Hoch	Mittel	Hoch	Nicht gegeben	
Bielefeld	Kernstadt im Agglomerationsraum	322.000	Hoch	Hoch	Gering	Teilweise gegeben	
Bietigheim-Bissingen	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	82.000	Gering	Gering	Hoch	Teilweise gegeben	
Bocholt	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	13.000	Hoch	Hoch	Gering	Gegeben	
Brechen	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	8.000	Gering	Gering	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Castrop-Rauxel	Kernstadt im Agglomerationsraum	80.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Dortmund	Kernstadt im Agglomerationsraum	590.000					
Erkelenz	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum	71.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben	
Erlensee	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	322.000	Gering	Gering	Mittel	Einschätzung nicht möglich	
Fellbach	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	69.000	Gering	Gering	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Garbsen	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	40.000	Gering	Gering	Mittel	Gegeben	
Gladbeck	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	79.000	Gering	Gering	Hoch	Gegeben	
Gütersloh	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	95.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben	
Hagen	Kernstadt im Agglomerationsraum	208.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben	
Hohenahr	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	5.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben	
Hünstetten	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	9.000	Gering	Mittel	Mittel	Teilweise gegeben	
Kaufbeuren	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	43.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben	
Lauf a. d. Pegnitz	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	26.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Leonberg	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	44.000	Gering	Hoch	Mittel	Einschätzung nicht möglich	
Leopoldshöhe	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	15.000	Gering	Hoch	Mittel	Gegeben	
Ludwigsburg	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	86.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben	
Mainburg	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	14.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Markt Manching	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	11.000	Gering	Mittel	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Mühdorf a. Inn	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	17.000	Gering	Mittel	Gering	Teilweise gegeben	
München	Kernstadt im Agglomerationsraum	1.300.000	Hoch	Hoch	Hoch	Gegeben	
Neumünster	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	81.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben	
Niederwerrn	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	9.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben	
Nürnberg	Kernstadt im Agglomerationsraum	486.000	Gering	Mittel	Mittel	Einschätzung nicht möglich	
Nürtingen	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	3.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Ober-Mörlten	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	6.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Rheine	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	75.000	Mittel	Mittel	Mittel	Gegeben	
Schwäbisch Gmünd	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	62.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Seelze	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	34.000	Gering	Hoch	Mittel	Gegeben	
Sindelfingen	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	61.000	Mittel	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Stegaurach	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	7.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Sundern	Ländlicher Kreis im verstärkerten Raum	33.000	Hoch	Hoch	Mittel	Teilweise gegeben	
Syke	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum	23.000	Hoch	Hoch	Gering	Gegeben	
Taunusstein	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	28.000	Gering	Hoch	Mittel	Nicht gegeben	
Tettnang	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	17.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben	
Türkenfeld	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	3.000	Hoch	Hoch	Mittel	Gegeben	
Unna	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	70.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Vogtsburg im Kaiserstuhl	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	6.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Waldkraiburg	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum	24.000	Gering	Hoch	Gering	Teilweise gegeben	
Warstein	Verdichteter Kreis im verstärkerten Raum	30.000	Gering	Hoch	Gering	Gegeben	
Wedemark	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum	27.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	
Willich	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	50.000	Gering	Mittel	Mittel	Einschätzung nicht möglich	
Wolfsburg	Kernstadt im verstärkerten Raum	126.000	Hoch	Mittel	Hoch	Gegeben	
Würselen	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum	32.000	Gering	Hoch	Gering	Einschätzung nicht möglich	

Auswertung der Baulandbeschlüsse

Aarbergen

ALLGEMEIN	
Kommune	Aarbergen
Land	Hessen
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	8.000
Beschlussfassung	12.11.1992
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Schließung von innerörtlichen und im beplanten Siedlungsbereich liegenden Baulücken
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	Keine Angaben
Haushaltsrechtliche Integration	Ankauf von Bauerwartungsland im Rahmen bereitgestellter Haushaltsmittel als eine Möglichkeit (entweder über die Kommune oder die Hessische Landgesellschaft)
Beteiligung	Keine Angaben
Beteiligte	Hessische Landgesellschaft (Grundstücksankauf)
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Verhandlungen mit den Eigentümern bebaubarer Grundstücke hinsichtlich einer Bebauung oder einer Veräußerung an Bauinteressenten
Einbindung der Öffentlichkeit	Ausschreibung der zu vergebenden Baugrundstücke
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Bodenmanagementansätze	Keine Angaben
Instrument	(Kommunaler) Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Mindestens 70 % Flächenerwerb durch die Kommune zur Schaffung von Baurecht erforderlich, Vergaberichtlinien für kommunale Grundstücke (Priorität von Grundstückseigentümern, die Baulücken oder Bauerwartungsland an die Kommune veräußern, danach erst soziale Gesichtspunkte), Bauverpflichtung für Grundstücke, die von der Kommune erworben wurden (Baubeginn: 3 Jahre, Fertigstellung: weitere 2 Jahre), bei Nichterfüllung: Rückkaufrecht der Kommune zum Veräußerungspreis abzüglich 500,- DM Bearbeitungsgebühr), bei Veräußerung innerhalb von 10 Jahren bzw. bei Nicht-Selbstbezug des Bauvorhabens, ist die Differenz zwischen Ankaufspreis und Verkaufswert an die Kommune abzuführen
Ausnahmeregelungen	Weiterveräußerungsverbot/ Eigennutzung gilt nicht für Weitergabe zwischen Ehegatten und zwischen Eltern und Kindern, Härtefallregelung für die Bauverpflichtung im Einzelfall möglich (Entscheidung durch Gemeindevorstand - bei Abweichung von den Grundsätzen nur mit Zustimmung der Gemeindevertretung)
Bodenbevorratung	
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Aarbergen

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Ein Zusammenhang zwischen den Zielen und den Festsetzungen im Baulandbeschluss besteht, allerdings gehen die Inhalte des Beschlusses deutlich über die Zielsetzung "Schließung von Baulücken" hinaus (Bereitstellung von Bauland durch kommunalen Zwischenerwerb), auffällig ist die Priorisierung verkaufsbereiter Eigentümer bei der Vergabe kommunaler Grundstücke, während soziale Gesichtspunkte an zweiter Stelle stehen, sehr kurze Erläuterung der Zielsetzungen
Regelungstiefe	Der Baulandbeschluss trifft im Hinblick auf den kommunalen Zwischenerwerb die wesentlichen Festsetzungen und weist in diesem Bereich eine relativ hohe Festsetzungstiefe auf, hierüber hinausgehend werden wenig Regelungen getroffen
Gesamteinschätzung	In Bezug auf den kommunalen Zwischenerwerb ausreichende Festsetzungstiefe mit Ausnahmeregelungen (notwendige Flexibilität), Realisierung der Zielsetzungen in vollem Umfang durch den Beschluss eher fraglich (v.a. Motivation der Eigentümer zum Verkauf durch Priorisierung bei der Grundstücksvergabe)
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Arnsberg

ALLGEMEIN	
Kommune	Arnsberg
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Ländlicher Kreis im verstädterten Raum
Einwohner	82.000
Beschlussfassung	16.06.1999
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Mangel an Wohnbauflächen, steigende Grundstückspreise, negative Folgen für Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen
Festlegung der Ziele	Nachhaltige und kontinuierliche Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, Bindung breiter Bevölkerungsschichten an Grund und Boden durch preisdämpfende Wirkungen, Priorität städtischer Grundstücke bei der Baulandentwicklung, Mitfinanzierung planungsbedingter Kosten durch die Eigentümer bzw. Vorhabenträger unter Teilverzicht auf den Bodenwertzuwachs, neben städtebaulichen, sozialen und ökologischen Aspekten auch Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte (möglichst kostenneutrale Entwicklung von Bauland für die Kommune), Auslastung von Infrastruktur (Siedlungsschwerpunkte), Verhinderung von Abwanderungstendenzen
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Anschubfinanzierung des Bodenfonds durch Erlöse aus dem Verkauf bzw. der Verpachtung/Vermietung nicht mehr benötigter kommunaler Grundstücke
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Kontakt mit den Eigentümern (und Vorhabenträgern) zum Zeitpunkt der städtebaulichen Kalkulation, Verhandlung über vertragliche Regelungen, grundsätzliche Verkaufsbereitschaft bei angemessenem Abgabepreis (in Abhängigkeit vom späteren Verkaufspreis und den Kosten), Zahlungsmodalitäten
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischen- bzw. Teilerwerb, amtliche oder freiwillige Umliegung, städtebaulicher Vertrag (ggf. auch Erschließungsvertrag) (Instrumente einzeln oder in Kombination), städtebauliche Kalkulation
Festlegung von Einzelheiten	Vertragliche Regelungen mit Grundstückseigentümern umfassen die grundsätzliche Abgabebereitschaft, einen angemessenen Abgabepreis, einen Zeitplan (z.B. hinsichtlich Zahlungen), Deckung von Aufwendungen und Folgekosten der Kommune, bei vertraglichen Regelungen mit Vorhabenträgern: Festlegung des künftigen Verkaufspreises und Deckung von Aufwendungen und Folgekosten der Kommune
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Bodenfonds
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Teilverzicht planungsbedingter Wertzuwächse
Art	Folgekosten
Höhe	Keine Angaben

Arnsberg

Sonstige	
Art	Städtische Aufwendungen (z.B. Planungskosten für die Beauftragung von Externen), Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichsflächen
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Sehr umfangreiche Erläuterung der Problemstellung und der Zielsetzung sowie möglicher Instrumente (auch in Varianten), ein kausaler Zusammenhang zwischen Zielsetzungen und Instrumenten ist daher nicht unbedingt festzustellen
Regelungstiefe	Bezogen auf den eigentlichen Grundsatzbeschluss gering, im Rahmen der Begründung/Erläuterung etwas mehr, aber keine Details (z.B. Prozentsätze, Vergabekriterien, genaue vertragliche Regelungen), insgesamt eher allgemein gehalten
Gesamteinschätzung	Der Grundsatzbeschluss enthält die wesentlichen Festsetzungen bezogen auf Ziele, Instrument und Verhandlungen mit Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern, die Zielsetzungen sind sehr breit gefächert, z.T. sehr allgemein gehalten, großer Spielraum beim einsetzbaren Instrumentarium, sehr interessant ist die Darstellung der Vorgehensweise der Verwaltung (je nach Ausgangslage, Situation und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer können unterschiedliche Vorgehensweisen gewählt werden)
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Bamberg

ALLGEMEIN	
Kommune	Bamberg
Land	Bayern
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	69.000
Beschlussfassung	24.04.1996
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Schaffung von Wohnbauland für junge Familien, Alleinerziehende und Mehrkinderfamilien
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Städtebaulicher Vertrag, amtliche Umlegung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (bei Nicht-Zustandekommen städtebaulicher Verträge möglich)
Festlegung von Einzelheiten	Öffentliche Bedarfsflächen (ca. 20% der Einlagegrundstücke) sind der Kommune zum Bauerwartungslandpreis und ein weiteres Drittel des danach verbleibenden Nettobaulandes zum Rohbaulandpreis zu veräußern, Vertragsgrundlage: Bebauungsplan tritt innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss in Kraft (sonst: Rücktrittsrecht für Eigentümer und Kommune), Kaufpreiszahlung erfolgt mit Rechtskraft des Umlegungsplans, Vergabekriterien für kommunale Grundstücke, Bauverpflichtung (2 Jahre), Eigennutzung und Weiterveräußerungssperre (25 Jahre) (sonst: Rückkaufrecht durch die Kommune zum ursprünglichen Verkehrswert bzw. Vertragsstrafe)
Ausnahmeregelungen	Weiterveräußerung innerhalb der Familie (Ehegatten, Kinder) möglich, Vermietung mit Genehmigung der Kommune
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Zinsen und andere Unkosten des Baulandmodells
Höhe	Keine Angaben

Bamberg

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Notwendigkeiten und Probleme werden nicht erläutert, die Schaffung von Wohnbauland für bestimmte Bevölkerungsgruppen ist als einzige Zielsetzung im Beschluss enthalten, die Instrumente sind in Verbindung mit den Vergabekriterien hierauf abgestimmt
Regelungstiefe	Die Regelungstiefe ist in Bezug auf das Instrumentarium relativ groß, es werden allerdings nicht alle Details geregelt (z.B. in Bezug auf die städtebaulichen Verträge), über das Instrumentarium hinaus werden kaum Regelungen getroffen
Gesamteinschätzung	Geltungsbereich des Beschlusses sind neue Bebauungsplanverfahren - für laufende Verfahren ist der Beschluss zunächst nicht gültig, der Beschluss ist auf die Zielsetzungen der Baulandpolitik abgestimmt (vorhandene, untergenutzte B-Plan-Gebiete werden nicht als Problem geschildert), Spielräume gibt es bei der Baulandbereitstellung kaum, gleiches gilt für den Verhandlungsspielraum mit den Eigentümern - auf der anderen Seite wird so aber auch eine Gleichbehandlung im gesamten Stadtgebiet erreicht, der Baulandbeschluss enthält keine Besonderheiten, das Instrument der amtlichen Umlegung wird lediglich durch städtebauliche Verträge ergänzt
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Biberach

ALLGEMEIN	
Kommune	Biberach
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Ländlicher Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	31.000
Beschlussfassung	04.07.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	100 % Flächenerwerb durch die Gemeinde zur Schaffung von Baurecht erforderlich, Rückkaufrecht von 10 % der verkauften Fläche (mind. 1 Bauplatz) ggf. mit Wertausgleich
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	Keine Angaben
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss ist sehr kurz, keine Notwendigkeit, Problemlage oder Zielsetzung als Bestandteil des Beschlusses, kaum Details zum Instrumentarium
Regelungstiefe	Geringe Regelungstiefe (gilt für alle Bereiche des Beschlusses)
Gesamteinschätzung	Der Beschluss legt lediglich den kommunalen Zwischenerwerb als Instrument fest und regelt ein Rückkaufrecht, weitere Details, z.B. hinsichtlich der Vergabekriterien, Ausnahmeregelungen o.ä. werden nicht getroffen, ob diesbezüglich ein Ergänzungsbeschluss gefasst wurde, ist nicht bekannt
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Biebergemünd

ALLGEMEIN	
Kommune	Biebergemünd
Land	Hessen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	8.000
Beschlussfassung	12.07.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für Einheimische
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Vorkaufsrecht
Festlegung von Einzelheiten	100 % Flächenerwerb durch die Kommune, Kopplung der Wirksamkeit der Kaufverträge an den Erwerb der gesamten zur Beplanung stehenden Fläche durch die Kommune, Erwerbspreis: 75,-- DM/m ² (wenn Grundstückseigentümer auf den Erwerb von Baugelände verzichtet), unentgeltlicher Flächenbeitrag von 30 % der Grundstücksfläche, Ankaufspreis für die Restfläche: 30,-- DM/m ² (wenn Grundstückseigentümer Bauflächen erwerben will), Rückkaufspreis = Ankaufspreis, Festlegung der Fälligkeit der Zahlung, Zuteilung von 1 Baugrundstück, Bauverpflichtung (8 Jahre), Eigennutzung: mindestens 15 Jahre, Wiederkaufsrecht (Preis 100,-- DM/m ²) bei Nichterfüllung der Bestimmungen, bei Abrundungssatzungen ohne Flächenbeitrag wird ein Ausgleichsbetrag bestimmt (Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages)
Ausnahmeregelungen	Ausnahme von der 100 %-Regelung im Einzelfall aus zwingenden Gründen durch Entscheidung der Gemeindevertretung, Mehrzuteilung von Fläche bei zu geringer Flächengröße möglich, bei Nachweis von weitergehendem Bedarf (der Eigentümer oder seine Kinder möchten selbst bauen) kann der Gemeindevorstand über eine Zuteilung von mehr als einem Baugrundstück entscheiden, Ausnahmen von Bauverpflichtung und Dauer der Eigennutzung in begründeten Ausnahmefällen möglich (Gemeindevertretung entscheidet über Anträge), Ausnahmen von der gesamten Richtlinie für den sozialen Wohnungsbau möglich
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Unkosten sind über den Grundstückspreis hinaus zu erstatten
Höhe	Keine Angaben

Biebergemünd

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss ist sehr umfassend und regelt eine Vielzahl von Einzelfragen
Regelungstiefe	Sehr hoch, es werden viele Details geregelt, auch z.B. Grundstückspreise
Gesamteinschätzung	Regelung vieler Details, viele Regelungen, die bestimmte Fälle betreffen, insgesamt sehr unübersichtlich und schwer verständlich, Flexibilität hält sich trotz des eher umfangreichen Instrumentariums in Grenzen, die Anwendungsvoraussetzungen sind vorgeschrieben, allerdings gibt es auch eine Vielzahl von Ausnahmeregelungen; Der Beschluss entspricht nicht den Zielsetzungen, da es keine Vergaberichtlinien für kommunale Grundstücke gibt, die Bereitstellung von Bauland für Einheimische ist daher nicht sichergestellt
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Hoch
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Nicht gegeben

Bielefeld

ALLGEMEIN	
Kommune	Bielefeld
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Kernstadt im Agglomerationsraum
Einwohner	322.000
Beschlussfassung	22.05.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Erheblicher Anstieg der Bodenpreise in den letzten Jahren, Anstieg des Anteils der Bodenkosten an den Gesamtkosten, Wachstumsschub in der Stadtentwicklung seit den 80er Jahren mit der Folge von Engpässen auf dem Baulandsektor (insbesondere für einkommensschwächere Gruppen sowie kinderreiche Familien, Behinderte, Alleinstehende, junge Familien etc.), Abwanderung (insbesondere von einkommensstarken Familien)
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Infrastrukturkostenpauschalbeträge stellen haushaltsrechtlich keine allgemeinen Deckungsmittel dar, sondern sind als Sonderrücklage zweckgebunden gebietsbezogen zu vereinnahmen und zu verwenden
Beteiligung	
Beteiligte	Hearing: Politik, Bezirksregierung, benachbarte Kommunen, Baugesellschaften, Planungs- und Architekturbüros, Banken, Verbände und Vereine (wie Landwirtschaftskammer, Mieterbund)
Einbindung der Politik	Teilnahme an einem Hearing vor Beschlussfassung
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Teilnahme an einem Hearing vor Beschlussfassung
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Städtebauliche Verträge und sonstige rechtliche Mittel nach BauGB (Kombination verschiedener Vertragsarten in Abhängigkeit vom Einzelfall)
Festlegung von Einzelheiten	Erläuterung der rechtlichen Möglichkeiten: Erschließungsvertrag, städtebauliche Verträge zur Übernahme von Kosten für städtebauliche Planungen, Bodensanierung und Freilegung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, soziale Infrastruktur, Bauverpflichtung, dingliches Vorkaufsrecht, Dienstbarkeit und Baulast, Möglichkeiten der Vertragssicherung: Bankbürgschaft, Ankaufs- und Wiederkaufsrecht, Kaufprelimitierung etc.
Ausnahmeregelungen	Angebotsplanungen in städtischen Problembereichen bleiben von den Regelungen unberührt
Bodenbevorratung	
Instrument	Grundstücksfonds (wird geprüft)
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerung (nicht: von Ackerland in Bauerwartungsland)
Art	Erschließungskosten (einschließlich öffentlicher Grünanlagen), Kanalbaukosten (soweit sie der Straßenentwässerung dienen), Kinderspielplätze, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kaufprelimitierungen, ggf. soziale und verkehrliche Infrastruktur
Höhe	Bis zu 2/3 der Wertsteigerung können abgeschöpft werden, mindestens 1/3 verbleibt beim Eigentümer, ist die Kostenbelastung geringer als 2/3 (unter Berücksichtigung des Einzelfalls), so ist die Differenz als Pauschale für die verkehrliche und soziale Infrastruktur für das Gebiet zu zahlen (Folgelastenvereinbarung)

Bielefeld

Sonstige	
Art	Wettbewerbskosten, Kosten für städtebauliche Planungen und Gutachten
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Es werden alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten im Bereich des Instrumentariums geschildert, die Vorgehensweise im Einzelnen ist jedoch nicht festgelegt, so dass ein Maximum an Flexibilität erreicht wird,</p> <p>der Beschluss selbst enthält relativ wenig Festsetzungen, die Notwendigkeiten, das Instrumentarium im Einzelnen sowie Regelungen zur Bodenwertabschöpfung sind Bestandteil der Begründung zum Baulandmanagement, dessen Grundsätze jedoch Bestandteil des Beschlusses sind,</p> <p>Zielsetzungen enthält der Beschluss nicht, aber Notwendigkeiten aus denen sich Zielsetzungen ableiten lassen), das Instrumentarium und die Vorgehensweise sind nur teilweise auf die Notwendigkeiten abgestimmt: die vermehrte (und kostengünstige) Baulandbereitstellung kann erreicht werden, die benachteiligten Bevölkerungsgruppen werden durch den Beschluss jedoch nicht gefördert (fehlende Vergaberichtlinien), so dass nur eine eingeschränkte Zielgerichtetheit vorhanden ist.</p> <p>Als Anlage zum Beschluss ist ein Berechnungsbeispiel für eine städtebauliche Kalkulation enthalten.</p>
Regelungstiefe	<p>Die Regelungstiefe ist im eigentlichen Grundsatzbeschluss gering, es werden hier lediglich die rechtlichen Möglichkeiten (Vertragsarten) erläutert, aber keinerlei Details (Vertragsinhalte),</p> <p>durch den (Zusatz-)Beschluss eines (offenen und modifizierbaren) Kataloges zu Zielen der Bebauungsplanung und der Vertragsgestaltung sowie eines Ablaufschemas ist insgesamt eine hohe Regelungsdichte gegeben, sonstige Regelungen, z.B. Vergaberichtlinien für kommunale Grundstücke, werden nicht festgelegt</p>
Gesamteinschätzung	<p>Es handelt sich um einen Beschluss, der so gefasst ist, dass einzelfallbezogen agiert werden kann,</p> <p>es werden alle rechtlichen Möglichkeiten zur Entlastung des kommunalen Haushaltes ausgeschöpft, die Abschöpfungsgrenze ist mit 2/3 der Bodenwertsteigerung hoch, rechtliche Bedenken werden nicht angesprochen</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering (bezogen auf den Grundsatzbeschluss), Hoch (unter Berücksichtigung des Zusatzbeschlusses)
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Bietigheim-Bissingen

ALLGEMEIN	
Kommune	Bietigheim-Bissingen
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	40.000
Beschlussfassung	19.12.1995
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Erhöhter öffentlicher Flächenbedarf, gesunkener Eigentumsanteil (Einwurfsflächen) der Kommune bei Umlegungsgebieten, steigende Kosten für Infrastruktureinrichtungen und Folgekosten, angespannte Haushaltslage,
Festlegung der Ziele	Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für breite Bevölkerungsschichten, Dämpfung der Bodenpreisentwicklung, Bereitstellung von Bauland für den sozialen Wohnungsbau, Unterstützung der Eigentumsbildung (Bauland für konzentrierte Bauformen), Einflussnahme auf die städtebauliche Gestaltung, Finanzierung von Infrastruktureinrichtungen
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Umlegung (Wertumlegung)
Festlegung von Einzelheiten	50 % unentgeltlicher Flächenabzug bei Bauerwartungsland gem. letzter FNP-Fortschreibung
Ausnahmeregelungen	40 % unentgeltlicher Flächenabzug bei Bauerwartungsland vor der letzten FNP-Fortschreibung, gesonderte Festlegungen für ein laufendes Umlegungsverfahren (Möglichkeit des Zuerwerbs von Flächen für die Umlegungsbeteiligten, Ausgleichspreis 330,- DM/m ² , Ausgleichszahlung an die Gemeinde bei Weiterveräußerung in unbebautem Zustand außerhalb der Familie)
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Finanzierung über den unentgeltlichen Flächenbeitrag
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Bietigheim-Bissingen

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss setzt sich im wesentlichen mit konkreten Umlegungsgebieten auseinander, die Festsetzungen zum Bodenmanagement insgesamt sind sehr knapp, in Bezug auf Notwendigkeiten und Ziele baut der Beschluss auf dem Grundsatzbeschluss auf, die Zielsetzungen (Baulandbereitstellung für bestimmte Gruppen, Infrastrukturkostenfinanzierung etc.) werden durch das Instrument der Umlegung im wesentlichen erreicht, es fehlen jedoch Vergaberichtlinien für die kommunalen Grundstücke
Regelungstiefe	Der Beschluss trifft sehr viele Festsetzungen bezüglich konkreter, zur Zeit laufender Umlegungsverfahren, bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise ist die Regelungstiefe gering
Gesamteinschätzung	Der Beschluss ist sehr stark an den Verhältnissen vor Ort orientiert, so dass er für eine Übertragbarkeit nicht geeignet ist, es ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um einen Zusatzbeschluss, nicht um einen Grundsatzbeschluss handelt
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Hoch
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Bocholt

ALLGEMEIN	
Kommune	Bocholt
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstädterten Raum
Einwohner	71.000
Beschlussfassung	13.12.1995
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Mangel an Wohnbauflächen (steigender Bedarf durch verschiedene Faktoren wie Zunahme der Bevölkerung, Veränderung der Haushaltsstrukturen etc.) deutlicher Anstieg der Grundstückspreise, hohe Belastung des städtischen Haushalts durch Infrastrukturkosten
Festlegung der Ziele	Nachhaltige und kontinuierliche Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland, Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Zweckgebundener Sonderposten/ Haushaltsstelle für den Bodenfonds (revolvierender Fonds)
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Federführung des Baudezernenten (dauerhafte Organisationsstrukturen sind im Rahmen möglicher Umorganisationen durch neue Steuerungsmodelle langfristig zu sichern)
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des BauGB und zivilrechtliche Möglichkeiten der Vertragsgestaltung, Entwicklungsplan "Wohnen in Bocholt"
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur dann, wenn sichergestellt ist, dass sich Eigentümer/ Vorhabenträger durch Teilverzicht auf den planungsbedingten Wertzuwachs an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge der sozialgerechten Bodennutzung anerkennen, bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sind die betreffenden Grundstücke aus der Planung herauszunehmen bzw. ggf. auch das städtebauliche Projekt insgesamt nicht weiter zu verfolgen, Prioritätenbildung bei der Realisierung der Planung entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Prioritätenbildung beim Instrumenteneinsatz entsprechend der Durchsetzungskraft (gilt für Projekte mit gesamtstädtischen Zielsetzungen)
Ausnahmeregelungen	Verhandlungen der Verwaltung mit den Grundstückseigentümern auch über die im Handlungsstrategiekonzept hinausgehenden Maßnahmen möglich, Alternativen zu den Handlungsstrategien möglich, wenn diese im Einzelfall nicht durchsetzbar sind
Bodenbevorratung	
Instrument	Bodenfonds
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Beteiligung an den Kosten durch Teilverzicht an der planungsbedingten Werterhöhung
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Bocholt

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss nimmt keine Beschränkung des zur Anwendung kommenden Instrumentariums vor, alle geeigneten Instrumente nach BauGB sowie zivilrechtliche Möglichkeiten der Vertragsgestaltung können zur Umsetzung der Ziele eingesetzt werden, ein Höchstmaß an Flexibilität wird hierdurch erreicht,</p> <p>die möglichen Instrumente werden dargestellt und hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile bewertet,</p> <p>der Beschluss enthält die wesentlichen Festsetzungen, die Details sind im "Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung" enthalten, hier finden sich konkrete räumliche Bezüge (Darstellung von Projekten und der Vorgehensweise), es handelt sich jedoch nicht um ein abschließendes Programm</p>
Regelungstiefe	<p>Im Grundsatzbeschluss selbst ist die Regelungstiefe gering, Hintergründe, Einzelheiten und insbesondere auch Details in Bezug auf das Handlungsprogramm (konkrete Projekte) sind im "Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung" festgehalten, sind aber nicht abschließend, so dass auch hier ein Höchstmaß an Flexibilität erreicht wird</p>
Gesamteinschätzung	<p>Der Grundsatzbeschluss ist relativ kurz gehalten, die wesentlichen Hintergründe, Inhalte und Details sind im "Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung" der Stadt Bocholt niedergelegt, die die Grundlage des Baulandbeschlusses bildet und dessen Grundsätze Bestandteil des Beschlusses sind,</p> <p>das "Bodenmanagement und sozialgerechte Bodennutzung" zeigt das mögliche Instrumentarium und seinen Einsatzbereich zur Umsetzung der kommunalen Ziele auf, ein konkretes, auf Baugebiete bezogenes Handlungsprogramm zeigt künftige Entwicklungspotenziale,</p> <p>die Vorgehensweise der Kommune beim Bodenmanagement ist einerseits außerordentlich flexibel angelegt, so dass keine instrumentellen Einschränkungen bei der städtebaulichen Planung beschlossen wurden, auf der anderen Seite gibt es konkrete Überlegungen zur Umsetzung des Bodenmanagementkonzeptes, die aber ebenfalls flexibel gestaltet sind</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Brechen

ALLGEMEIN	
Kommune	Brechen
Land	Hessen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	6.000
Beschlussfassung	05.09.1990
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, städtebauliche Kalkulation
Festlegung von Einzelheiten	100 %iger Flächenerwerb, Veräußerung des Baulandes zum Selbstkostenpreis (Einstandspreis + Kosten (einschließlich Zinsen) = Selbstkostenpreis), Rückerberwerb der Alteigentümer zum Selbstkostenpreis möglich (entsprechend der Größe des eingebrachten Grundstücks), Bauverpflichtung bei Rückerberwerb (Frist noch nicht festgesetzt), bei Nichterfüllung fällt das Grundstück für 90 % des Kaufpreises an die Kommune
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Ermittlung der Kosten mit Hilfe einer städtebaulichen Kalkulation
Art	Keine Angaben
Höhe	In Höhe der entstehenden Kosten
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	In Höhe der entstehenden Kosten
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Neben dem kommunalen Zwischenerwerb wird auch die städtebauliche Kalkulation als Mittel zur Ermittlung der entstehenden Kosten angewendet, die Kommune strebt keinen Gewinn an, sondern veräußert die Baugrundstücke später zum Selbstkostenpreis
Regelungstiefe	Die Regelungstiefe ist sehr gering, es wird lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festgelegt
Gesamteinschätzung	Der Beschluss ist insgesamt sehr allgemein gehalten, detaillierte Regelungen werden nicht getroffen, die städtebauliche Kalkulation stellt einen guten Ansatz zur Ermittlung der entstehenden Kosten dar, die jedoch nicht genauer aufgeschlüsselt
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Beurteilung aufgrund fehlender Zielsetzungen nicht möglich

Castrop-Rauxel

ALLGEMEIN	
Kommune	Castrop-Rauxel
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Kernstadt im Agglomerationsraum
Einwohner	80.000
Beschlussfassung	22.05.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Ausrichtung der Entwicklung am Bedarf ohne starre generelle räumliche Prioritäten im Sinne eines flexiblen Wohnbauflächenmanagements, räumliche Prioritäten der Entwicklung im Bereich von Haltepunkten und dort, wo die Stadt in angemessenem Umfang Grundstücke hat oder zur Verfügung gestellt bekommt (Orientierungsrahmen: 25 %), städtebauliche Ziele (höhere Verdichtung in bestimmten Gebieten), Zurverfügungstellen bestimmter Flächenkontingente ohne Bauträgerbindung, ökologische Qualitätsziele
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Keine Angaben
Festlegung von Einzelheiten	Keine Angaben
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Neben den Zielsetzungen wird auch festgelegt, dass vor der Schaffung von baurecht die Auswirkungen auf die Infrastrukturauslastung untersucht. Die gesicherte Bereitstellung von Infrastruktur ist Voraussetzung für eine Planung. Im Sinne eines "strategischen Controllings" ist die Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale und ihre Auswirkung auf die Infrastruktur jährlich fortzuschreiben.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten festgelegt. Die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Grundsatzbeschluss, der weder die genauen Wege noch Instrumente des Baulandmanagements aufzeigt, sondern sich auf die Zielsetzungen beschränkt.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Dortmund

ALLGEMEIN	
Kommune	Dortmund
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Kernstadt im Agglomerationsraum
Einwohner	590.000
Beschlussfassung	01.09.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Entwicklungshemmnisse (insbesondere für die Entwicklung von Wohnbauflächen und hier insbesondere beim sozialen Wohnungsbau) aufgrund eines zu hohen Bodenpreises für die angestrebte Nutzung oder abweichender Verwertungsabsichten der Eigentümer
Festlegung der Ziele	Soziale Ziele (Förderung des sozialen Wohnungsbaus, Vergabe städtischer Grundstücke nach sozialen Kriterien), städtebauliche Ziele (Einflussnahme auf Gestaltung und Realisierungszeitpunkt von Vorhaben, Vermeidung öffentlicher Bodenordnungsverfahren), Beeinflussung des Baulandmarktes zur Dämpfung der Bodenpreise, Umweltschutzziele (Sicherung wichtiger Einzelflächen in einem Biotopverbundsystem, Bereitstellung geeigneter Ausgleichsflächen, Bereitstellung von Flächen für ökologisch bedeutsame Maßnahmen)
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, Erbbaurecht, städtebauliche Verträge
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur, wenn die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder zu günstigen Konditionen erwerben kann bzw. zur Verfügung gestellt bekommt (Erbbaurecht, aber als Ausnahmefall), Priorität liegt auf Flächen mit dem größten städtischen Flächenanteil, der Anteil des städtischen Erwerbs soll bei mindestens 25 % liegen, beim Erwerb von Flächen durch die Stadt soll der Verkehrswert vor Einleitung Planverfahren (Anfangswert) nicht überschritten werden, die Flächenveräußerung entbindet nicht von der Zahlung sonstiger Kosten (Erschließung, Ausgleich etc.), bei Inanspruchnahme bisher nicht besiedelter Freiraumflächen außerhalb der im FNP dargestellten Bauflächen ist ein freiwilliger ökologischer
	Beitrag durch die zusätzliche unentgeltliche Bereitstellung eines Grundstücks in der Größe des beim Eigentümer verbleibenden Grundstücks im Planbereich (i.d.R. 75 %) sowie der Herstellung des Grundstücks nach Maßgabe des Umweltamtes, ersatzweise Zahlung von z. Zt. 10,- DM/m ² für die Fläche und 15,- DM/m ² für die Herstellung (gilt auch für die Stadt)
Ausnahmeregelungen	Wenn die Finanzsituation der Stadt keinen Flächenerwerb in größerem Umfang zulässt, kann es ausreichend sein, dass sich die Eigentümer vertraglich verpflichten, Bauland in angemessenem Umfang und zu wirtschaftlich angemessenen Konditionen für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen, der freiwillige ökologische Beitrag gilt nicht für Verfahren nach § 34 BauGB i.V.m. § 125 BauGB, Ausnahmen von der 25 %-Regelung sind im Einzelfall zu prüfen, es ist sicherzustellen, dass durch vertragliche Regelungen den Zielen des Baulandmanagements Rechnung getragen wird

Dortmund

Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Erschließung, ökologische Ausgleichsmaßnahmen etc.
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss enthält eine rechtliche Beurteilung im Hinblick darauf, dass die Planungspflicht der Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht eingeschränkt wird sowie im Hinblick darauf, dass Verträge keine Vorwegbindung der Gemeinde enthalten dürfen. Bei Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben gibt es keine rechtlichen Bedenken gegen den Baulandbeschluss.</p> <p>Die Regelungstiefe ist nicht besonders hoch, in einigen Bereichen werden jedoch konkrete Festsetzungen getroffen. Auch Ausnahmeregelungen in Bezug auf den Erwerb von Flächen durch die Stadt sind geregelt. Auch insgesamt sind Ausnahmen vom Baulandbeschluss möglich (jedoch nur, wenn die gesetzliche Planungspflicht der Gemeinde dies erfordert). Die Flexibilität ist insgesamt als hoch einzuschätzen.</p> <p>Die Zielsetzungen des Beschlusses sind insgesamt sehr breit angelegt. Die Erreichung der Ziele durch den Baulandbeschluss ist gewährleistet.</p>
Regelungstiefe	Der Beschluss setzt die Vorgehensweise nicht in allen Einzelheiten fest. In einigen Bereichen, wie dem Minimum des städtischen Flächenanteils, wird der Beschluss jedoch sehr konkret, so dass die Regelungstiefe insgesamt im mittleren Bereich liegt.
Gesamteinschätzung	Der erste Beschluss wurde am 16.06.1994 gefasst und am 01.09.1994 in einigen Punkten konkretisiert, nachdem erste Erfahrungen mit dem Beschluss vorlagen. Die rechtliche Beurteilung stellt eine interessante Ausnahme bei den Baulandbeschlüssen dar. Einerseits dient sie der Aufklärung des Beschlussgremiums, andererseits begründen sich hierdurch (in Ausnahmefällen) auch Abweichungen von der Anwendung des Baulandbeschlusses.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Mittel
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Erkelenz

ALLGEMEIN	
Kommune	Erkelenz
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	44.000
Beschlussfassung	17.12.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Mangel an Bauflächen, fehlende Aktivierung vorhandener Bauflächen, zu hohe Grundstückspreise, hoher Anteil an Flächen, die durch Bauträger vermarktet werden, hohe Folgekosten für die Kommune
Festlegung der Ziele	Bereitstellung von Bauland als wichtige kommunale Aufgabe, Erforderlichkeit eines angemessenen Flächenbesitzes der Kommune zur Erfüllung der Aufgaben, Erforderlichkeit von Flächen für den öffentlichen Bedarf, Förderung des Wohnungsbaus durch Bereitstellung günstiger Baugrundstücke, Bereitstellung von Flächen für Gewerbebetriebe, Beteiligung der Eigentümer an den Folgekosten
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Ausgliederung der für die Grundstücksgesellschaft erforderlichen Mittel aus dem Haushalt
Beteiligung	
Beteiligte	Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Zwischenerwerb (durch die Erkelenzer Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft)
Festlegung von Einzelheiten	100 %iger Flächenerwerb, bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sollen die betreffenden Flächen aus der Planung herausgenommen werden bzw. ggf. die gesamte Planung aufgegeben werden, Prioritätenbildung bei der Realisierung der Planung entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
Ausnahmeregelungen	Kein Zwischenerwerb, wenn sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer oder Vorhabenträger unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den Wohnfolgekosten beteiligen
Bodenbevorratung	
Instrument	Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft zum Ankauf von Grundstücken (Bodenbevorratung)
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Wenn kein Zwischenerwerb stattfindet, Teilverzicht auf Bodenwertsteigerung
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Erkelenz

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Hinsichtlich des Instrumentariums ist der Zwischenerwerb oder (ersatzweise) eine Folgekostenbeteiligung vorgesehen, wobei keine Regelung hinsichtlich der genauen Vorgehensweise getroffen wird, die Flexibilität ist aufgrund der fehlenden Detailfestlegungen im Rahmen der beschlossenen Grundsätze groß, die vorgegebenen Ziele werden durch den Beschluss unterstützt, durch die Bodenbevorratung und den Einfluss auf die Preisgestaltung und die Vergabe können die Ziele erreicht werden
Regelungstiefe	Die Regelungstiefe ist gering, es wird lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festgelegt, Details (z.B. hinsichtlich der Art und der Höhe der Folgekostenbeteiligung oder der Vergabekriterien für Baugrundstücke) werden nicht getroffen
Gesamteinschätzung	Der Beschluss ist insgesamt eher allgemein gehalten und weist in seinen Festsetzungen keine Details auf, auffällige Regelungen werden nicht getroffen,
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Erlensee

ALLGEMEIN	
Kommune	Erlensee
Land	Hessen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	13.000
Beschlussfassung	24.10.1991
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	100 %iger Flächenerwerb durch die Kommune, Wirksamkeit der Kaufverträge nur, wenn gesamte, zur Beplanung anstehende Fläche in das Eigentum der Kommune übergeht, Fälligkeit des Gesamtkaufpreises mit Abschluss des Kaufvertrages, Ankaufspreis ist fallweise von der Gemeindevertretung festzusetzen, Weiterverkauf der Baugrundstücke bzw. Rückerwerb zum Selbstkostenpreis (= Ankaufspreis + Kosten), Rückerwerbsrecht (Größe abhängig von Einwurfsgröße): 1-4 Bauplätze, Verwendungsfreiheit für zurückerworbene Grundstücke, Vergabegrundsätze, Ausschluss des Weiterverkaufs (10 Jahre), Bauverpflichtung (3 Jahre), Rückübereignung zum Kaufpreis an die Gemeinde bei Nichterfüllung der Verpflichtungen, in Teilbereichen vergleichbare Regelungen für Gewerbegebiete (Ankauf zum landwirtschaftlichen Preis, Ausgleichszahlung an Alteigentümer: Differenz aus Ankaufspreis und Verkaufspreis abzüglich der Kosten, Bebauungsverpflichtung innerhalb von 2 Jahren)
Ausnahmeregelungen	Ausnahmen vom 100 %-Ansatz sind aus zwingenden Gründen möglich (Entscheidung der Gemeindevertretung), Ausnahmen von der festgesetzten Anzahl der Bauplätze im Rahmen des Rückerwerbs sind aus zwingenden Gründen möglich (Entscheidung der Gemeindevertretung), Vergabegrundsätze gelten nicht für Rückerwerber
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Erlensee

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Das Instrumentarium ist auf den kommunalen Zwischenerwerb beschränkt, weitere Instrumente sind nicht vorgesehen, Detailregelungen sind im Bereich des Erwerbs/ Rückerwerbs von Grundstücken und der Käuferverpflichtungen vorhanden, ansonsten gibt es wenig Regelungen, die Flexibilität ist aufgrund der teilweise relativ detaillierten Festsetzungen hinsichtlich des Erwerbs/ Rückerwerbs von Grundstücken sowie bezüglich der Verpflichtungen des Käufers als eher gering einzustufen, innovative Festsetzungen enthält der Beschluss nicht, der Beschluss bezieht sich neben der Wohnnutzung auch auf Gewerbegebiete
Regelungstiefe	Der Beschluss weist eine mittlere Regelungstiefe auf, Regelungen für den Rückerwerb, Vergabegrundsätze und bestimmte Verpflichtungen für den Erwerber sind festgesetzt, Detailregelungen (z.B. Vertragsinhalte) sind aber nicht Bestandteil des Beschlusses, Ausnahmeregelungen werden nicht im Detail geregelt, sondern nur allgemein
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss ohne Besonderheiten hinsichtlich seiner Festlegungen, innovative Elemente, wie städtebauliche Kalkulation, enthält er nicht, auffällig ist die hohe Zahl der Bauplätze, die beim Rückerwerb möglich sind, eine Beschränkung auf den Eigenbedarf ist bei dieser Festsetzung unwahrscheinlich, auch der Einfluss der Kommune auf die Verteilung der Grundstücke wird durch diese Vorgehensweise deutlich eingeschränkt, die Einbeziehung von Gewerbegebieten in den Beschluss ist auffällig
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Beurteilung aufgrund fehlender Zielsetzungen nicht möglich

Fellbach

ALLGEMEIN	
Kommune	Fellbach
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	42.000
Beschlussfassung	08.10.1974
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Einschaltung von besonderen Verfahrensträgern möglich
Verwaltungsinterne Regelungen	Federführung im Verfahren liegt bei der Stadtverwaltung
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Freiwillige Umlegung
Festlegung von Einzelheiten	Bei Neuerschließungen: unentgeltlicher Flächenbeitrag von 30 % + Flächenbeitrag von 10 % zum halben Rohbaulandwert + Flächenbeitrag von 5 % zum vollen Rohbaulandwert, bei Erneuerungsmaßnahmen (Sanierungen): Flächenabzug für Verkehrs- und Grünflächen (unberührt hiervon bleibt die Abschöpfung des Sanierungsvorteils), Gewerbe: unentgeltlicher Flächenbeitrag von 30 % (einschließlich Verkehrs- und Grünflächen) bei Neuerschließungen
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Das Instrumentarium ist auf die freiwillige Umlegung beschränkt, der Beschluss trifft lediglich Regelungen über die unentgeltlichen (und z.T. auch entgeltlichen) Flächenbeiträge in Abhängigkeit von den Ausgangsvoraussetzungen, die Flexibilität ist durch die Form der Festsetzung nicht gegeben (es hat gegenüber dem ursprünglichen Beschluss von 1974 Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre Änderungen in Bezug auf den Flächenbeitrag gegeben), innovative Festsetzungen enthält der Beschluss nicht
Regelungstiefe	Die Regelungstiefe ist gering, es werden lediglich Aussagen zur Abschöpfung des Flächenbeitrags getroffen
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss ohne auffällige Besonderheiten hinsichtlich seiner Festlegungen, innovative Elemente, wie städtebauliche Kalkulation, enthält er nicht, anders als bei den meisten Beschlüssen sind auch Regelungen im Hinblick auf Gewerbegebiete getroffen worden

Fellbach

TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Beurteilung aufgrund fehlender Zielsetzungen nicht möglich

Garbsen

ALLGEMEIN	
Kommune	Garbsen
Land	Niedersachsen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	63.000
Beschlussfassung	21.06.1982
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Förderung der Vermögensbildung und des Eigenheimbaus, Sicherung von Arbeitsplätzen, Verbesserung des Wohnungsangebot, Hilfe zur Selbsthilfe für Bauwillige
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Bekanntgabe kommunaler Grundstücke (z.B. in der örtlichen Presse)
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Freiwillige Umlegung, vertragliche Regelungen
Festlegung von Einzelheiten	Flächenabzug für Gemeinbedarfsflächen (keine feste Größe), preisgebundener Flächenabzug für kommunales Bauland (etwa 70 % des Nettobaulandes), grundsätzliche Inhalte von vertraglichen Regelungen: Erschließungs- und Abwasserbeiträge, Kostenregelung für Vermessung, Abgaben usw., Vergabekriterien für kommunale Grundstücke, Bebauungsfrist (2 Jahre), Nachweis der Gesamtfinanzierung durch den Bauwilligen, Rückkaufrecht der Kommune zum ursprünglichen Verkaufspreis bis zur Umsetzung der Verpflichtungen, Festlegung des Verkaufspreises für kommunale Grundstücke (lageabhängig 42,50 bzw. 60,--DM/m ²), bei Nichterfüllung der Vertragsverpflichtungen kann die Kommune die Vergünstigung des Baulandpreises zurückverlangen, wenn ein Rücktritt vom Vertrag nicht möglich ist
Ausnahmeregelungen	Grundstücke mit einer Bruttofläche unter 2.500 m ² sind vom Flächenabzug befreit (gilt nicht für den Abzug für Gemeinbedarfsflächen), Bewerber, die Grundstücke gewerbsmäßig für den Vertrieb von Kaufeigentum oder für die Vermietung der erstellten Wohnungen erwerben, sind von der Zuteilung kommunalen Baulandes ausgeschlossen
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Erschließungskosten und übrige, sich ergebende Aufwendungen
Höhe	Keine Angaben

Garbsen

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Das Instrumentarium ist auf die freiwillige Umlegung beschränkt, und wird durch vertragliche Regelungen ergänzt, Ausnahmeregelungen sind hinsichtlich des Flächenbeitrages für Grundstücke unter 2.500 m ² sowie für den Ausschluss von Bauträgern von der kommunalen Grundstückszuteilung vorgesehen, die Flexibilität bei der Baulandbereitstellung ist daher entsprechend gering, dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die Festsetzung eines festen Kaufpreises für kommunales Bauland, es finden sich keine neuen, innovativen Festsetzungen hinsichtlich der Vorgehensweise oder des Instrumentariums, so dass der Innovationsgrad des Beschlusses gering ist, die gesetzten Ziele können durch die Festsetzungen des Beschlusses im Wesentlichen erreicht werden, eine Ausnahme hiervon bildet das Ziel der Sicherung von Arbeitsplätzen, bei dem kein Zusammenhang zum Baulandbeschluss erkennbar ist
Regelungstiefe	In Teilen des Beschlusses ist eine relativ hohe Regelungsdichte vorhanden, so z.B. bei den Vergabekriterien sowie den Vertragsbedingungen, hinsichtlich der Anwendung des Instrumentariums sowie hinsichtlich der zu berechnenden Kosten sind die Regelungen wenig detailliert, so dass sich insgesamt eine mittlere Regelungsdichte ergibt.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der das Instrument der freiwilligen Umlegung nutzt und darüber hinaus 70 % des Nettobaulandes preisreduziert erwirbt. Ausnahmen gibt es für Grundstücke bis 2.500 m ² Bruttobauland. Mit diesen Regelungen geht die Kommune über das hinaus, was i.d.R. Kommunen mit dem Instrument der freiwilligen Umlegung erreichen.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Gladbeck

ALLGEMEIN	
Kommune	Gladbeck
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	79.000
Beschlussfassung	Dezember 1999
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Zunahme der wohnungssuchenden Haushalte in den 80er und 90er Jahren, Verringerung des Wohnungsangebotes, steigende Wohnbaulandpreise
Festlegung der Ziele	Verstärkte Mobilisierung und Bereitstellung von Wohnbauflächen, Verbesserung der Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum, Erhöhung der Eigentumsquote, Schaffung eines ausreichenden Angebotes an preisgünstigen Grundstücken, Verhinderung der Abwanderung bauwilliger Bevölkerungsgruppen, Förderung von Schwellenhaushalten als Zielgruppe der städtischen Wohnungsbaupolitik
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Verhandlungen mit Eigentümern von verschiedenen für eine Entwicklung von preisgünstigem Wohnbauland infrage kommenden Grundstücksbereichen
Einbindung der Öffentlichkeit	Öffentliche Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Ämterübergreifende Projektgruppe zur Verhandlungsführung mit den Eigentümern und zur Koordinierung der wohnbaulandbezogenen Aktivitäten innerhalb der Stadtverwaltung
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb (von Teilflächen)
Festlegung von Einzelheiten	Vorrang von Flächen mit größerem städtischen Flächenanteil, Abkopplung des Einzelprojektes vom Gesamtverfahren (Aufstellung FNP) bei Verzögerung, 25 - 30% des Grundstücks mit einem Verkaufswert vor Planungsbeginn (i.d.R. landwirtschaftlicher Wert), Übernahme der sonstigen Kosten der Entwicklung des Baugebietes durch den Eigentümer, Schaffung von Planungs- und Baurecht i.d.R. innerhalb von 5 Jahren, subventionierte Veräußerung der kommunalen Flächen, Vergabekriterien (Punktesystem)
Ausnahmeregelungen	Modell gilt nur für Flächen, für die ein Ermessensspielraum in der Prioritätensetzung der Bauleitplanung besteht sowie nicht für Flächen unter 0,5 ha Größe
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Übernahme der sonstigen Kosten der Entwicklung des Baugebietes
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Übernahme der sonstigen Kosten der Entwicklung des Baugebietes
Höhe	Keine Angaben

Gladbeck

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Es handelt sich nicht um einen Grundsatzbeschluss, der die Vorgehensweise auf kommunaler Ebene regelt, sondern lediglich um eine Handlungsempfehlung.</p> <p>Der Ansatz zur Baulandbereitstellung ist umfassend und flächendeckend: er bezieht den (neu aufzustellenden) FNP in das Wohnbaulandkonzept ein, d.h. dort, wo sich die Darstellung von Wohnbauland anbietet, werden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt, deren Ergebnisse wiederum Einfluss auf die FNP-Darstellung haben.</p> <p>Wesentlicher Inhalt der Konzeptes ist die Schaffung von subventioniertem Wohnbauland durch eine Flächenabgabe der Alteigentümer, die dann einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Das Konzept beinhaltet auch eine Auseinandersetzung mit der rechtlichen Zulässigkeit von Subventionierung von Wohnbauland.</p>
Regelungstiefe	Die Regelungstiefe ist insbesondere in Bezug auf die Vergaberichtlinien hoch. Bezüglich der Details von vertraglichen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern gibt es keine Regelungen. Weitere Regelungen werden nicht getroffen.
Gesamteinschätzung	<p>Der Ansatz konzentriert sich auf die Förderung einer bestimmten Zielgruppe. Die Vorgehensweise erscheint geeignet, um die Zielsetzungen zu erreichen. Der kommunale Zwischenerwerb hält sich allerdings mit 25 - 30% Flächenabgabe in Grenzen. Die Kommune erwirbt nur diesen geringen Teil zum planungsunbeeinflussten Wert, es erfolgt kein umfassender kommunaler Zwischenerwerb.</p> <p>Eine allgemeine Preissenkung auf dem Bodenmarkt wird nicht erreicht, was allerdings auch nicht Ziel des Konzeptes ist.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Gering
Regelungstiefe	Hoch
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Gütersloh

ALLGEMEIN	
Kommune	Gütersloh
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	95.000
Beschlussfassung	22.03.1996
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Knappheit verfügbarer Grundstücke, hohes Preisniveau, Nachfrage nach preiswertem kommunalen Bauland konnte in der Vergangenheit nicht gedeckt werden
Festlegung der Ziele	Dämpfung der Wohnbaulandpreise, gerechtere Verteilung von Bauland, Vereinfachung der Erschließungsbeitragsabrechnung
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Städtebaulicher Vertrag
Festlegung von Einzelheiten	Aufstellung eines B-Plans nur nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Festlegung einer Bebauungsfrist von 4 Jahren, Vertragsstrafe von 100,- DM/m ² bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung, Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Plans: Veräußerung benötigter öffentlicher Flächen zu einem angemessenen Preis, Verfügungsoption der Kommune über 40 % des verbleibenden Nettobaulandes (entweder Erwerb durch die Kommune oder Bestimmung des Erwerbers), Befristung der Verfügungsoption auf 5 Jahre ab Rechtskraft des B-Plans bzw. 8 Jahre nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages, Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer durch ein rechnerisches Umlegungsverfahren, das sicherstellt, dass alle Eigentümer in einem Gebiet prozentual den gleichen Flächenanteil an selbstvermarktbarrem Nettobauland erhalten, zukünftig vorgesehen ist eine pauschale Ablösung der Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baulandmanagement-Konzeptes
Ausnahmeregelungen	Bereits bebaute Grundstücke nehmen mit einer für Gartenland angemessenen Teilfläche nicht am rechnerischen Umlegungsverfahren teil, von der Bauverpflichtung ausgeschlossen sind Grundstücke in angemessenem Umfang für die Eigennutzung/ Nutzung durch Familienangehörige, Einzelfallentscheidungen zur Bauverpflichtung sind durch die zuständigen kommunalen Gremien möglich
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben

Gütersloh

Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Das Instrumentarium des städtebaulichen Vertrages trifft Regelungen zur Abgabe für öffentliche Zwecke benötigter Flächen sowie zur verbilligten Abgabe eines Teils des Nettobaulandes als (Teil)abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerung, zur Beteiligung der Grundstückseigentümer an den sonstigen Kosten der sozialen und technischen Infrastruktur werden keine Aussagen getroffen.</p> <p>Die Abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerung wird auf 40 % des Nettobaulandes festgesetzt, ohne auf die konkret vorhandene Wertsteigerung einzugehen und ohne eine obere Grenze zu setzen.</p> <p>Weder die Ankaufs- noch die Verkaufspreise werden konkret festgelegt, der Grundsatzbeschluss trifft insgesamt kaum konkrete Festsetzungen ohne Ausnahmeregelungen bzw. Ausnahmemöglichkeiten, so dass die Flexibilität relativ hoch einzuschätzen ist.</p> <p>Innovative Elemente fehlen, so ist z.B. die Frage der Infrastrukturkostenregelung im Grundsatzbeschluss nicht behandelt, auch die Frage von Abschöpfungsgrenzen bei planungsbedingten Wertzuwächsen fehlt.</p>
Regelungstiefe	Die inhaltlichen Regelungen beschränken sich auf wenige Festsetzungen, u.a. zur Bebauungsfrist und zur Vertragsstrafe. Andere Gesichtspunkte, wie die Regelung der Vergabe kommunaler Grundstücke sind im Grundsatzbeschluss nicht enthalten. Insgesamt erscheint die Regelungstiefe eher gering
Gesamteinschätzung	<p>Der Beschluss enthält den städtebaulichen Vertrag als einziges Instrumentarium zum Baulandmanagement, was im Vergleich zu den anderen Baulandbeschlüssen eher ungewöhnlich erscheint.</p> <p>Die pauschalisierte Festsetzung der planungsbedingten Wertabschöpfung ohne Erläuterung des Zustandekommens der 40 %-Regelung und ohne Untersuchung des Einflusses auf die hierdurch entstehende Belastung bzw. verbleibende Wertsteigerung beim Grundstückseigentümer erscheint bedenklich, insbesondere da zusätzliche Belastungen durch Erschließungs- und Ausgleichbeträge auf die Eigentümer zukommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der erforderlichen Flächen für den öffentlichen Bedarf und der Ausgleichsflächen kann der verbleibende Nettobaulandanteil, der dann noch um 40 % reduziert wird, zumindest im Einzelfall so gering ausfallen, dass kein Baugrundstück mehr verbleibt.</p> <p>Für solche Fälle trifft der Grundsatzbeschluss keine Regelung.</p> <p>Im Ergebnis ist der Grundsatzbeschluss zwar im Wesentlichen zur Erreichung der gesetzten Ziele geeignet (zumindest, wenn man die noch bestehende Zielsetzung der Vereinfachung der Erschließungsbeitragsabrechnung mit einbezieht), es bleiben einige rechtliche Bedenken gegen den Beschluss bestehen.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Hagen

ALLGEMEIN	
Kommune	Hagen
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Kernstadt im Agglomerationsraum
Einwohner	208.000
Beschlussfassung	30.05.1996
Erläuterung der Notwendigkeiten	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	
Festlegung der Ziele	Sozialverträgliche und kostengünstige Baulandbereitstellung (sozialer Wohnungsbau, Eigentumsmaßnahmen) zur Sicherung der Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung, Kostenneutralität der Baulandentwicklung für den kommunalen Haushalt
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Verhandlungen im frühen Planungsstadium
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Ggf. zur Umsetzung der Planung
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Städtebauliche Kalkulation, Durchführungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB
Festlegung von Einzelheiten	Städtebauliche Grobkalkulation im Anfangsstadium der Planung zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit, Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Basis unterschiedlicher Bodenordnungsverfahren, um das günstigste auswählen zu können, Beschluss der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen bei Verfahren mit Bedeutung für die Stadtentwicklung, um Planungsmehrwertabschöpfung durch Dritte zu unterbinden und zur Stärkung der kommunalen Verhandlungsposition, bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer können die betreffenden Flächen zurückgestellt werden, Überprüfung von Flächen, die im FNP als Bauflächen dargestellt sind, auf ihre Entwicklungschancen (u.a. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer), ggf. Rückstufung in landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche und Inanspruchnahme anderer Flächen für die Siedlungsentwicklung
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Teilverzicht auf planungs- oder umlegungsbedingte Wertzuwächse
Art	Insbesondere nicht umlegungsfähige Kosten und Aufwendungen für äußere Erschließung und Infrastruktureinrichtungen
Höhe	Mindestens 25 % des Wertzuwachses
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	s. Infrastrukturkostenbeteiligung

Hagen

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Schwerpunkt des Beschlusses liegt weniger in der Bereitstellung von Bauland, sondern in der Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen und damit in der Kostensenkung der Planung. Instrumente zur vermehrten Baulandbereitstellung zu günstigen Preisen (als eine der Zielsetzungen) enthält der Beschluss nicht. Sowohl das Instrument der städtebaulichen Grobkalkulation wie auch der Durchführungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen bei bedeutsamen Projekten erscheinen hierzu nicht geeignet. Das Instrumentarium beschränkt sich auf eine städtebauliche Grobkalkulation zur Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie auf den Durchführungsbeschluss für Voruntersuchungen .
Regelungstiefe	Der Beschluss legt im Wesentlichen keine Details fest, so dass die Regelungstiefe insgesamt gering ist.
Gesamteinschätzung	Der Baulandbeschluss dient nicht einer vermehrten Baulandbereitstellung zu günstigen Preisen, sondern vielmehr zur Entlastung des kommunalen Haushaltes durch Abschöpfung der planungsbedingten Wertsteigerung. Der Erfolg dieser Vorgehensweise ist wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Der Durchführungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen greift lediglich bei stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen, größeren Planungen und stellt zudem als "Drohinstrument" einen verhältnismäßig hohen Aufwand dar. Die hohe Flexibilität des Beschlusses ermöglicht zwar einerseits ein situationsangepasstes Vorgehen, führt aber in Verbindung mit der geringen Festsetzungstiefe dazu, dass auch im Grundsatz keine einheitliche Vorgehensweise festgeschrieben ist, die eine gemeinsame Linie zur Baulandbereitstellung in der Kommune erkennbar machen würde.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Hohenahr

ALLGEMEIN	
Kommune	Hohenahr
Land	Hessen
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	5.000
Beschlussfassung	05.09.1996
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung bzw. Reduzierung privater Baulücken
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Informationsveranstaltungen nach dem Abschluss der Vorverhandlungen über B-Plan-Entwurf und nach Vorliegen von Verkehrswertgutachten
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb bzw. vertragliche Verpflichtung
Festlegung von Einzelheiten	Durchführung von Bauleitplanverfahren in Dorf-, Misch- und Wohngebieten nur, wenn Grundstücke in der Verfügungsgewalt der Kommune liegen (kommunales Eigentum, vertragliche Verpflichtung der Eigentümer zur Veräußerung der Grundstücke an die Kommune oder bei ausreichendem Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücke: Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach Baureife), Verfahrensschritte (Vorverhandlungen mit TöB über B-Plan/ Änderung FNP, bei positiven Erfolgsaussichten: Verkehrswertgutachten, Informationsveranstaltung mit den Eigentümern, Beschlussfassung zur Durchführung des B-Plan-/FNP-Verfahrens, Abschluss von Verträgen bzw. Vorverträgen zwischen Kommune und Grundstückseigentümern), ab 500 m ² Anspruch bei der Verteilung der Grundstücksfläche nach Abzug des Flächenbeitrages besteht Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks mit 5jähriger Bebauungsverpflichtung, bei weniger als 500 m ² Restfläche (jedoch mehr als die Hälfte einer Bauplatzgröße) besteht Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks mit 2jähriger Bebauungsverpflichtung, bei geringeren Restflächen besteht kein Zuteilungsanspruch, Priorität der Alteigentümer bei der Bauplatzvergabe, weitere Zuteilung nach sozialen Gesichtspunkten (Vorrang von Familien mit Kindern)
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Hohenahr

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss regelt die Vorgehensweise bei der Aufstellung von B-Plänen bzw. der Änderung des FNP. Die Kommune will nur dann Baurecht schaffen, wenn sie die Verfügungsgewalt über die Grundstücke erhält und somit auch Einfluss auf den Bebauungszeitraum hat. Instrumente hierzu sind der kommunale Zwischenerwerb bzw. vertragliche Regelungen.</p> <p>Frühzeitige Prüfung der Realisierungschancen der Bauleitplanverfahren und frühzeitiger Einstieg in die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern sollen den Verfahrensablauf vereinfachen, beschleunigen und ggf. auch zum Abbruch des Verfahrens führen, wenn z.B. eine mangelnde Verhandlungsbereitschaft der Eigentümer erkennbar ist.</p> <p>Der Beschluss ist im Wesentlichen auf die künftige Planung ausgerichtet, einen Einfluss auf den Bestand an Baugrundstücken kann der Beschluss nicht erreichen (z.B. bestehende Baulücken), so dass der Zielerreichungsgrad hier eingeschränkt ist.</p>
Regelungstiefe	<p>Der Beschluss beschränkt sich auf die Skizzierung der Vorgehensweise bei Bauleitplanverfahren, Einzelheiten werden kaum festgelegt. Details, z.B. Höhe der Flächenabgaben, Vertragsstrafen, Vergaberichtlinien für kommunales Bauland etc. werden nicht festgelegt. Auch fehlen Regelungen zur Flächenabgabe bei den Grundstückseigentümern. Die Regelungstiefe ist insgesamt gering.</p>
Gesamteinschätzung	<p>Es handelt sich um einen Beschluss, der die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Baulandbereitstellung regelt. Der Beschluss enthält zwar Aussagen über Bauabzugsfristen, um die Entsehung von Baulücken gemäß Zielsetzung zu vermeiden, über die Baulandbereitstellung für bestimmte Bevölkerungsteile durch die Kommune sind aber kaum Aussagen enthalten (kommunaler Zwischenerwerb als eine Möglichkeit, die aber nicht zwangsläufig vorgesehen ist).</p> <p>Es handelt sich insgesamt eher um einen konservativen Baulandbeschluss, der keine auffälligen oder innovativen Besonderheiten enthält. Der Zielsetzung nach zu urteilen, ist der Problemdruck bei der Baulandbereitstellung in der Kommune nicht ausgeprägt.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Hünstetten

ALLGEMEIN	
Kommune	Hünstetten
Land	Hessen
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	9.000
Beschlussfassung	18.12.1997/ 12.02.1998
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Schließung innerörtlicher Baulücken und Baulücken im geplanten Siedlungsbereich, Ausweisung von Bauland nur dort wo die Kommune selbst bzw. wo im Auftrag der Kommune die Grundstücke erworben wurden
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Verhandlungen mit Eigentümern von Baulücken-Grundstücken
Einbindung der Öffentlichkeit	Ausschreibung der Vergabegrundstücke in den "Hünstetter Nachrichten"
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler (bzw. im Auftrag der Kommune durchgeführter) Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Festlegung konkreter Ankaufpreise für bestimmte Ortslagen, Festlegung einer Prioritätenliste für den Erwerb kommunaler Grundstücke (Vergabekriterien u.a. nach sozialen Gesichtspunkten, an erster Stelle stehen jedoch verkaufsbereite Eigentümer ab einer bestimmten Flächengröße), Bauverpflichtung (insgesamt 4 Jahre: Beginn innerhalb von 2 Jahren, Fertigstellung und Bezug nach weiteren 2 Jahren ab Rechtswirksamkeit des Grundstückskaufvertrages), bei Nichterfüllung der Verpflichtungen: Rückkaufassung an die Kommune zum Erwerbspreis, Eigennutzungsdauer mindestens 10 Jahre, bei Nichterfüllung der Verpflichtung: Erstattung der Differenz zwischen Kaufpreis und Richtwert an die Kommune
Ausnahmeregelungen	Ausgenommen von der Eigennutzungsverpflichtung ist eine Schenkung an den Ehepartner (Voraussetzung: Übernahme der Verpflichtungen gegenüber der Kommune), Härtefallregelung: im Einzelfall entscheidet die Gemeindevertretung, Verlängerung der 2-Jahres-Frist bis zum Baubeginn um 1/2 Jahr möglich, wenn ernsthafte Bauabsicht (Bauantrag) nachgewiesen wird, Abweichung von den Grundsätzen bei Zustimmung der Gemeindevertretung möglich, Ausgenommen von den Grundsätzen ist das Entwicklungsgebiet "Kesselbach-Gösroth"
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Hünstetten

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Das Instrumentarium ist auf den kommunalen Zwischenerwerb beschränkt. Hierdurch soll das Baulandangebot erweitert werden. Hinsichtlich der bestehenden Baulücken-Problematik setzt die Kommune auf Verhandlungen mit den Eigentümern (Verkauf an die Kommune oder Bebauung).</p> <p>Die Flexibilität ist in bestimmten Teilen des Beschlusses hoch, in anderen, in denen konkrete Festsetzungen getroffen werden (z.B. Ankaufspreise) dagegen gering.</p> <p>Der Beschluss ist entsprechend der Zielsetzungen in zwei Teile differenziert: Verringerung der Baulücken durch Verhandlungen mit den Eigentümer und Schaffung von Bauland dort, wo die Kommune die Grundstücke erwirbt. Es gibt allerdings keine Zielsetzung hinsichtlich der Schaffung von preisgünstigem Wohnbauland oder vergleichbare Zielsetzungen, so dass die Festsetzungen des Beschlusses nicht in jedem Fall an die Zielsetzungen angepasst sind.</p>
Regelungstiefe	<p>Der Beschluss setzt für Teilbereiche relativ detaillierte Regelungen fest (z.B. konkreter Ankaufspreis für bestimmte Ortslagen), in anderen Bereichen werden keine Aussagen getroffen (z.B. Vergabekriterien für kommunale Grundstücke). Zu den Bereichen Flächenabgabe und Infrastrukturkostenbeteiligung der Eigentümer werden keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Regelungstiefe des Beschlusses ist insgesamt im mittleren Bereich anzusetzen.</p>
Gesamteinschätzung	<p>Der Beschluss enthält zwar Ausnahmeregelungen für die vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Erwerber kommunaler Grundstücke und der Kommune, führt im Einzelfall zu starken Einschränkungen bei den Erwerbem (z.B. gilt lediglich die Schenkung an den Ehepartner als Eigennutzung, nicht jedoch die Schenkung an Kinder).</p> <p>Aufgrund der Festsetzungen von konkreten Ankaufspreisen ist zwar einerseits die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gewährleistet, auf der anderen Seite ist der Verhandlungsspielraum der Kommune aber auch erheblich eingeschränkt. Regelmäßige Anpassungsbeschlüsse sind aufgrund der Bodenmarktveränderungen zudem erforderlich.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Kaufbeuren

ALLGEMEIN	
Kommune	Kaufbeuren
Land	Bayern
Kategorie	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum
Einwohner	43.000
Beschlussfassung	16.12.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Folge-, Planungs- und Verfahrenskosten
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Städtebauliche Verträge, Umlegung
Festlegung von Einzelheiten	Verwaltung soll entsprechende Möglichkeiten bei Neuausweisung von Bauflächen mit städtebaulicher Relevanz ausarbeiten
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Beteiligung an den Kosten ist im Rahmen städtebaulicher Verträge zu prüfen
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Planungs- und Verfahrenskosten
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss trifft kaum Regelungen, er sagt vielmehr aus, was die Kommune nicht möchte, nämlich Zwangsmaßnahmen, und verweist ansonsten auf die Verwaltung, die im Fall der Neuausweisung von Bauland die Möglichkeiten städtebaulicher Instrumentarien prüfen soll. Die Flexibilität ist hoch. Die Verwaltung wird in ihrer Handlungsweise kaum eingeschränkt, Bindungen seitens des Rates gibt es lediglich hinsichtlich der Vermeidung von Zwangsverfahren (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Enteignung).</p> <p>Die Zielsetzung (Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Folge-, Planungs- und Verfahrenskosten) kann durch den Beschluss erreicht werden, der der Verwaltung den Auftrag erteilt, entsprechende rechtliche Instrumentarien (städtebaulicher Vertrag) einzusetzen. Weitere Zielsetzungen sind im Beschluss nicht genannt.</p>

Kaufbeuren

Regelungstiefe	Es werden praktisch keine Regelungen getroffen, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Grundsatzbeschluss, der im Wesentlichen nur festlegt, dass die bisherige Baulandpolitik der Kommune geändert werden soll und welche Instrumente hierbei nicht eingesetzt werden sollen. Der Beschluss enthält keine Selbstbindung des Rates und verweist hinsichtlich der Einzelheiten auf die Verantwortung der Verwaltung.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Lauf a. d. Pegnitz

ALLGEMEIN	
Kommune	Lauf a.d. Pegnitz
Land	Bayern
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	26.000
Beschlussfassung	18.11.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Einheimischenmodell
Festlegung von Einzelheiten	Künftige Darstellung von Wohnbauflächen im FNP nur, wenn die Grundstückseigentümer der Kommune die Flächen zur Durchführung eines Einheimischenmodells übereignen, die Darstellung nicht hinderlich für die städtebauliche Entwicklung ist und die Erschließung ohne größeren finanziellen Aufwand möglich ist, die Einzelheiten des Einheimischenmodells werden mit der Ausweisung festgelegt
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss setzt lediglich die Anwendung des Einheimischenmodells fest. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Die Flexibilität ist aufgrund der geringen Regelungstiefe hoch. Der Beschluss enthält keine Angaben über die Ziele der Kommune, so dass die Zielgerichtetheit des Beschlusses nicht geprüft werden kann.
Regelungstiefe	Es werden keine Details geregelt, die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss legt lediglich das Einheimischenmodell als künftige Voraussetzung für die Darstellung von Wohnbauland im FNP fest. Die Einzelheiten werden auf die konkrete Ausweisung verschoben.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Leonberg

ALLGEMEIN	
Kommune	Leonberg
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	44.000
Beschlussfassung	20.12.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Vertragsverhandlungen im Vorverfahren zur B-Plan-Aufstellung
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Freiwillige Umlegung, städtebaulicher Vertrag
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur unter der Voraussetzung, dass im Vorverfahren alle Grundstückseigentümer bereit sind, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, vertragliche Regelungen: freiwillige Umlegung mit 30 %igem Flächenbeitrag (im Einzelfall zusätzlicher Flächenbeitrag von 10 % möglich zur Deckung des Wohnbedarfs besonderer Gruppen bzw. für Ausgleichsmaßnahmen, Beschluss durch Gemeinderat), Regelungen zur Kostenübernahme, Beitritt zu einer Erschließungsgemeinschaft gem. §124 BauGB, bei mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer: abschnittsweise Realisierungsmöglichkeit
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Kostenübernahmeverpflichtung gem. städtebaulichem Vertrag
Art	Übernahme der infrastrukturellen Folgekosten für gebietsbezogene Anlagen und Einrichtungen
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Verfahrenskosten (Planungs-, Vermessungs-, Notarskosten etc.), beitragsfähige und nicht beitragsfähige Erschließungskosten (soweit diese in einem sachlichen Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme stehen)
Höhe	Beitragsfähige Erschließungskosten zu 100 %

Leonberg

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss trifft Regelungen zur Vorgehensweise bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Neben der freiwilligen Umlegung mit bis zu 40 % Flächenabgabe werden auch Regelungen hinsichtlich der Übernahme von Folgekosten durch die Grundstückseigentümer getroffen. Die Auseinandersetzung mit der Übernahme von Folgekosten zur Entlastung des kommunalen Haushalts ist ein zentraler Punkt des Grundsatzbeschlusses. Details werden jedoch nicht festgesetzt. Die Flexibilität ist in wesentlichen Bereichen aufgrund der geringen Regelungstiefe hoch. Bezüglich der Zielgerichtetheit des Beschlusses lässt sich aufgrund der fehlenden Zielsetzung im Beschluss keine Aussage treffen.
Regelungstiefe	Details werden kaum festgesetzt, insgesamt weist der Beschluss daher eine geringe Regelungstiefe auf.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss regelt grundsätzliche Gesichtspunkte, keine Einzelheiten. In Bezug auf die Folgekostenübernahme durch die Grundstückseigentümer werden keine Angaben über eine Mindest- oder Höchstabschöpfung gemacht. Lediglich bei den beitragsfähigen Folgekosten, wo eine vollständige Übernahme der Kosten im Zusammenhang mit einer Erschließungsgemeinschaft möglich ist. Inwieweit die Abschöpfung eines 10 %igen Flächenanteils für den Wohnbedarf bestimmter Bevölkerungsgruppen (über den 30 %igen Beitrag und die Folgekosten) angemessen (und rechtlich unbedenklich) ist, wird im Grundsatzbeschluss nicht angesprochen. Insgesamt scheinen die Regelungen (für einen Grundsatzbeschluss) ausreichend und umsetzbar.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Leopoldshöhe

ALLGEMEIN	
Kommune	Leopoldshöhe
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	15000
Beschlussfassung	03.04.1996
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Entwicklung der Baulandpreise führt zur Benachteiligung insbesondere junger Familien (Schwellenhaushalte), mangelnde Bereitschaft zur Bebauung vorhandener Grundstücke seitens der Eigentümer
Festlegung der Ziele	Verfügbarmachung geeigneter Flächen in finanzieller, sozialer und ökologischer Hinsicht, insbesondere für einheimische junge Familien, Einflussnahme auf das Bevölkerungswachstum und die damit verbundene Infrastruktur durch behutsame Steuerung der Grundstücksverkäufe
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Abwicklung der Grundstückskäufe durch die Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nur bei überwiegendem kommunalem Grundeigentum, Überarbeitung bestehender Bauleitpläne im Hinblick auf eine mögliche Umwandlung bestehender Bauflächen mit mangelnden Bauabsichten der Eigentümer (Überprüfung städtebaulicher Verträglichkeit und entschädigungsrechtlicher Fragestellungen), Kataster (Differenzierung nach Wohnbauflächen gem. B-Plan, FNP, städtebaulicher Rahmenplanung), Vergabekriterien, Bebauungsfrist (2 Jahre nach Vertragsabschluss), Sicherstellung der Eigennutzung (bei Weiterverkauf innerhalb von 5 Jahren sind 30 % des Grundstückspreises an die Kommune zu erstatten), Festlegung der Grundstückspreise je nach Baugebiet (zusätzlich: Staffelung abhängig von der Käuferschicht möglich), Einbindung der kommunalen Richtlinien über die Einhaltung von Niedrigenergiestandards als zwingender Bestandteil der Kaufverträge
Ausnahmeregelungen	Für eine Bebauung geeignete Grundstücke, die der Eigentümer in angemessener Größe für Familienangehörige vorsieht, sind vom kommunalen Zwischenerwerb ausgenommen, Härtefallregelung (auf Antrag) bezüglich des Weiterverkaufs von Grundstücken
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben

Leopoldshöhe

FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Das wesentliche Instrument der Baulandbereitstellung ist der kommunale Flächenerwerb. Einzelheiten hierzu legt der Baulandbeschluss nicht fest. Die Anlage eines Katasters bildet die Grundlage zum Flächenankauf. Hier werden Flächen differenziert danach aufgelistet, ob sie verbindlich als Bauland festgelegt sind oder lediglich bauleitplanerisch dargestellt (FNP) bzw. mittel- oder langfristig angedacht sind (Rahmenplanung). Die Herausnahme von längere Zeit nicht in Anspruch genommenen Flächen aus der Planung ist möglich, um die Wohnbauflächenbilanz den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.</p> <p>Schwerpunkt der Zielsetzungen ist weniger die Bereitstellung von Bauland als die Bereitstellung von preisgünstigem Bauland, da Baulandknappheit weniger ein Problem in der Kommune ist als vielmehr die Baulandpreise. Darüber hinaus soll auch die Bevölkerungsentwicklung (in Verbindung mit der erforderlichen Infrastruktur) gesteuert werden. Folgekosten der Planung sind nicht Bestandteil des Baulandbeschlusses. Die Zielsetzung der Bereitstellung von preisgünstigem Bauland wird durch die bevorzugte Vergabe verbilligter Grundstücke an Einheimische erreicht. Der mangelnden Bereitschaft von Eigentümern zur Bebauung ihrer Grundstücke soll durch die Herausnahme von Flächen aus der Planung Rechnung getragen werden. Diese Maßnahme kann soweit führen, dass auch Baugrundstücke aus Bebauungsplänen im Rahmen von Änderungsverfahren nicht mehr als Bauland festgesetzt werden. Die relativ geringe Regelungstiefe bedingt eine hohe Flexibilität.</p>
Regelungstiefe	Die Regelungstiefe ist relativ gering. Es sind nur wenige konkrete Festsetzungen getroffen, wie die Bebauungsfrist von 2 Jahren oder auch die Übernahme der Richtlinie zur Einhaltung des Niedrigenergiestandards als Kaufvertragsbestandteil. Ausnahmeregelungen und Härtefallentscheidungen lassen Spielraum für Abweichungen von den Festsetzungen des Beschlusses.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss regelt die Vorgehensweise der Baulandbereitstellung und der erforderlichen Instrumente, ohne genaue Einzelheiten festzulegen. Das Kataster erscheint als interessante Möglichkeit für die Kommune, sich einen Überblick über den genauen Umfang von Bauland in den verschiedenen Entwicklungsstufen zu verschaffen (B-Plan, FNP, Rahmenplan) und hierauf aufbauend den Grunderwerb zu steuern und ggf. auch Bauleitplanänderungen durchzuführen.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Ludwigsburg

ALLGEMEIN	
Kommune	Ludwigsburg
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	86.000
Beschlussfassung	31.03.1993
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Zunehmende Belastung des kommunalen Haushaltes bei anhaltender Baulandnachfrage, hoher Siedlungsflächenanteil (50 % des Stadtgebietes) mit der Folge von Baulandknappheit (verstärkte Innenentwicklung als Notwendigkeit)
Festlegung der Ziele	Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten der tatsächlichen und rechtlichen Baureifmachung und den Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Freiwillige Umlegung
Festlegung von Einzelheiten	Erhöhung des Flächenbeitrages auf 45 %
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Im Rahmen des Flächenbeitrags bei der Umlegung
Art	Beispielhafte Aufzählung (Kindergärten und Schulen)
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Verfahrens- und Sachkosten
Höhe	Keine Angaben

Ludwigsburg

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss besteht im Wesentlichen aus einer intensiven Auseinandersetzung mit der stadtentwicklungspolitischen und finanziellen Problematik in Ludwigsburg und der Erläuterung der hieraus folgenden Zielsetzungen und der Notwendigkeiten für eine veränderte Vorgehensweise beim Baulandmanagement.</p> <p>Das Instrumentarium ist auf die freiwillige Umlegung beschränkt. Dieses Instrument wird in Ludwigsburg bereits seit längerer Zeit durchgeführt und ist erprobt. Dies soll auch weiterhin so bleiben, lediglich der bisherige Flächenbeitrag reicht nicht zur Kostendeckung aus. Der Beschluss beschränkt sich daher in seinen Festsetzungen auch auf die Erhöhung. Über die sonstige Vorgehensweise trifft der Beschluss keine Aussagen, so dass die Flexibilität bei der Vorgehensweise hoch ist.</p> <p>Die Zielsetzung liegt im Schwerpunkt auf der Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Kosten der Baureifmachung und den Infrastrukturkosten sowie den Folgekosten. Im Rahmen einer Erhöhung des Flächenbeitrages kann diese Zielsetzung erreicht werden. Die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, die mit der zunehmenden Knappheit von Bauland verbunden sind, können durch den Flächenbeitrag nicht erreicht werden. Hierüber trifft der Baulandbeschluss keine Festsetzungen, sondern spricht die Problematik lediglich an. In diesem Bereich ist daher keine Zielerreichung gewährleistet.</p>
Regelungstiefe	Es werden mit Ausnahme der Festlegung des Flächenbeitrags bei der freiwilligen Umlegung auf 45 % keine Regelungen getroffen. Die Regelungstiefe ist daher gering.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der sich sehr stark auf die grundsätzliche Vorgehensweise beim Baulandmanagement beschränkt. Darüber hinaus enthält er umfangreiche Erläuterungen zur Problematik, zu den Notwendigkeiten und auch zum Instrumentarium der Umlegung. In Bezug auf die rechtliche Absicherung einer Erhöhung des Flächenbeitrages wird auf die Entwicklungsmaßnahme und die hiermit verbundene 100 %ige Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen verwiesen. Ob sich hieraus jedoch eine Rechtfertigung für die Erhöhung des Flächenbeitrages auf 45 % (was einer Bodenwertabschöpfung von 82 % bezogen auf das Rohbauland entspricht) erscheint jedoch eher zweifelhaft.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Mainburg

ALLGEMEIN	
Kommune	Mainburg
Land	Bayern
Kategorie	Ländlicher Kreis im verstädterten Raum
Einwohner	14.000
Beschlussfassung	07.07.1998
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Freiwillige Umlegung, Erschließungsvertrag
Festlegung von Einzelheiten	Ausweisung von Baugebieten nur bei Abtretung von 40 % der Nettofläche an die Kommune, ein Bauplatz/ Kind verbleibt beim Alteigentümer, Erschließungsvertrag zwischen Eigentümern (der zurückbehaltenen Flächen) und Kommune zur Durchführung der Erschließung
Ausnahmeregelungen	Grundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen und innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sind von der Regelung ausgenommen
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt lediglich die Höhe der Flächenabtretung, den Verbleib von Baugrundstücken beim Alteigentümer und die Erforderlichkeit von Erschließungsverträgen für solche Grundstücke. Details werden nicht festgelegt. Die Flexibilität ist aufgrund der geringen Regelungstiefe hoch. Der Beschluss enthält keine Angaben über die Ziele der Kommune, so dass die Zielgerichtetheit des Beschlusses nicht geprüft werden kann.
Regelungstiefe	Es werden mit Ausnahme des Prozentsatzes der Flächenabtretung keine Details festgelegt. Die Regelungstiefe ist entsprechend gering.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festlegt. Er regelt keine Details.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Markt Manching

ALLGEMEIN	
Kommune	Markt Manching
Land	Bayern
Kategorie	Ländlicher Kreis im verstädterten Raum
Einwohner	11.000
Beschlussfassung	21.04.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb (Teilerwerb), Einheimischenmodell
Festlegung von Einzelheiten	Baulandausweisung nur bei Erwerb von 15 % des Bruttobaulandes durch die Kommune zu einem Preis von 25,-- DM/m ² , Kriterienkatalog zur Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen des Einheimischenmodells ist geplant (für 1994), Festlegung der Gebiete, bei denen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zu führen sind, erfolgt in einer gesonderten Ratssitzung
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt einige Grundsätze, die Bestandteil des kommunalen Flächenerwerbs sind. Zudem wird der Erschließungsvertrag für beim Alteigentümer verbleibende Baugrundstücke vorgeschrieben. Die Regelungstiefe ist gering. Einschränkend auf die Flexibilität wirkt sich jedoch die Festlegung des Ankaufspreises aus. Ziele und Notwendigkeiten für die Vorgehensweise bei der Baulandbereitstellung sind nicht Bestandteil des Beschlusses.
Regelungstiefe	Es werden mit Ausnahme des Prozentsatzes der Flächenveräußerung und des Ankaufspreises keine Details festgelegt. Die Regelungstiefe ist entsprechend gering.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss legt lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise fest und ist vom Umfang gering. Er regelt kaum Details.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Mühldorf a. Inn

ALLGEMEIN	
Kommune	Mühldorf a. Inn
Land	Bayern
Kategorie	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum
Einwohner	17.000
Beschlussfassung	11.09.1990
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Steigende Preise für Bauland und Erschließungsflächen, Schwierigkeiten beim Erwerb von Bauflächen v.a. für Einheimische, steigende Erschließungskosten durch steigende Bodenpreise für Erschließungsflächen mit Auswirkungen auf freie und soziale Wohnungsmieten
Festlegung der Ziele	
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb (Teilerwerb)
Festlegung von Einzelheiten	Erschließungsflächen (Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Spielplätze etc.) sind von den Grundstückseigentümern kostenlos an die Kommune abzutreten, 30 % der Baulandfläche sind für 25,- DM/m ² an die Stadt zu veräußern, die verbleibende Baulandfläche steht den Eigentümern zur freien Verfügung
Ausnahmeregelungen	
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Die Kommune will preisgünstiges Bauland bereitstellen, in dem sie von den Grundstückseigentümern einen Flächenbeitrag abschöpft bzw. diesen günstig erwirbt. Regelungen zur Veräußerung an Einheimische (Vergabekriterien) trifft der Beschluss jedoch nicht. Insofern ist die Zielgerichtetheit nicht vollständig gegeben. Details werden kaum festgesetzt. Geregelt werden die Flächenanteile, die der Kommune abzutreten bzw. zu einem bestimmten Preis, der ebenfalls festgelegt wird, veräußert werden. Die Flexibilität der Vorgehensweise ist hierdurch etwas eingeschränkt.
Regelungstiefe	Es werden kaum Details festgelegt, die Regelungstiefe ist daher gering.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festlegt und vom Umfang gering ist. Er regelt kaum Details. Der Beschluss ähnelt im Grundsatz dem von Markt Manching.

Mühdorf a. Inn

TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

München

ALLGEMEIN	
Kommune	München
Land	Bayern
Kategorie	Kernstadt im Agglomerationsraum
Einwohner	1.299.000
Beschlussfassung	23.03.1994/ 26.07.1995/ 10.12.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Notwendigkeit der Ausweisung von Bauflächen für eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt verbunden mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die kommunalen Haushalte, mangelnde Finanzierbarkeit von Infrastrukturkosten u.a. Kosten als gravierendes Planungshindernis
Festlegung der Ziele	Schaffung der Voraussetzung für dringend benötigte Wohnungen, insbesondere für untere und mittlere Einkommensschichten, Schaffung neuer Gewerbeflächen
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	<p><u>Grundzustimmung</u> sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn eine Lastenkalkulation hinreichend genau möglich ist, dann soll eine Bereitschaft hinsichtlich der Lastenübernahme erklärt werden, - wenn dies nicht der Fall ist, dann soll die Mitwirkungsbereitschaft nach Maßgabe der Grundsätze des Beschlusses erklärt werden und es soll insbesondere auch Einigkeit über die Anfangswerte erzielt werden. <p><u>Grundvereinbarungen</u> als 2. Stufe (nachdem die Planung soweit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden kann): rechtlich bindende und die zu erbringende Leistungen ausreichend konkretisierende Erklärung (Form: städtebaulicher Vertrag, Umlegung oder private Bodenordnung)</p> <p><u>Ausführungsverträge</u> als 3. Stufe (wenn in der Grundvereinbarung nicht alle Regelungen getroffen wurden), z.B. Erschließungsverträge</p>
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Dialog mit den betroffenen Wirtschaftskreisen durch die Arbeitsgruppe (Einzelgespräche sowie zwei größere Fachgespräche mit Vertretern von Bauträgern, Investoren, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer)
Verwaltungsinterne Regelungen ¹	<p>Referatsübergreifende Arbeitsgruppe</p> <p>Ziel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Systematisierung der Grundlagen für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Planungsvorhaben - Erarbeitung von Verfahrensgrundsätzen als allgemein gültige Orientierungsregeln für die stadtinternen Dienststellen und die Planungsbegünstigten <p>Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koordinierung der städtischen Interessen im Sinne einer effektiven Verhandlungsführung mit den Planungsbegünstigten - Wahrnehmung von Lenkungs- und Entscheidungsfunktionen - Festlegung der Federführung für die Verhandlungsführung im Einzelfall

¹ in: Anlage 1 (Erfahrungsbericht) zum Beschluss (nicht Bestandteil des Beschlusses)

München

INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Städtebaulicher Vertrag, gesetzliches Umlegungsverfahren, private Bodenordnung
Festlegung von Einzelheiten	<p>Bauleitplanungen, die planungsbedingte Lasten auslösen und zu nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen führen, werden nur dann durchgeführt, wenn sich die Planungsbegünstigten zur Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums, zur Förderung des (insbesondere sozialen) Wohnungsbaus und/ oder zu Maßnahmen zur Sicherung einer gemischten Wirtschaftsstruktur und zur Übernahme der von den Planungsvorhaben ursächlich ausgelösten Kosten und Lasten verpflichtet haben, Einzelheiten sind in den Verfahrensgrundsätzen zur sozialgerechten Bodennutzung festgelegt, die Bestandteil des Beschlusses sind,</p> <p>30 %-Anteil von sozialem Wohnungsbau an neu geschaffenem Baurecht, Bauverpflichtung innerhalb eines angemessenen Zeitraumes (ggf. unter Berücksichtigung einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse),</p> <p>Ermittlung des Bodenwertzuwachses aus der Differenz zwischen Anfangswert (vor der Überplanung, Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Grundzustimmung) und Endwert (nach der Überplanung, Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Abschlusses der rechtsverbindlichen Vereinbarung), keine Anpassung nachträglich eintretender Wertänderungen, keine Anpassung der Kosten,</p> <p>Sicherung der Flächenabtretungen durch Vertrag und Aufassungsvormerkung, vertragliche Regelung der Sicherheit hinsichtlich der Geldleistungen (z.B. Bankbürgschaft)</p>
Ausnahmeregelungen	<p>Bei Abweichungen von den Verfahrensgrundsätzen oder stockendem Planungsverfahren aufgrund fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme entscheidet der Stadtrat (wenn es sich um ein vom Stadtrat eingeleitetes Planungsverfahren handelt, ansonsten die Bauleitplankommission),</p> <p>Abweichungen von der Kostenbeteiligung durch Entscheidung des Stadtrates möglich</p> <p>Bebauungspläne, die vor dem 23.03.1994 schon gebilligt waren, Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden von dem Beschluss nicht erfasst, bei Altfällen ist die Kostenbeteiligung im Einzelfall zu prüfen, von den Grundsätzen des Beschlusses kann abgewichen werden</p>
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Übernahme (ggf. anteilig) ursächlicher Kosten des Planungsvorhabens
Art	<p>Unentgeltliche und kostenfreie Flächenabtretung für Erschließungsanlagen (Grün-, Verkehrsflächen, Immissionsschutzanlagen etc.), Gemeinbedarfseinrichtungen, naturschutzrechtlicher Ausgleich (ggf. Erstattung des Erwerbsaufwandes für Ausgleichsflächen), (ursächliche) soziale Infrastruktur, Herstellungskosten für Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, Infrastruktur,</p> <p>Form der Kostenübernahme (Flächenabtretung, Geldbeitrag, tatsächliche Übernahme der Lasten) ist i.d.R. freigestellt (Ausnahme: Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen müssen durch Flächenabtretungen zur Verfügung gestellt werden), Vorschlagsrecht für die Kostenverteilung zwischen den Planungsbegünstigten haben diese selbst, bei mangelnder Einigung oder fehlender Angemessenheit entscheidet die Stadt</p>

München

Höhe	Ablösung der Infrastrukturkosten durch Finanzierungsbeitrag von 130,- DM/m ² Geschossfläche möglich, Begrenzung aller Kosten (Infrastrukturkosten und sonstige Kosten) auf maximal 2/3 des planungsbedingten Wertzuwachses, eine unangemessen hohe Belastung des Planungsbegünstigten (trotz des Verbleibs von 1/3 der Wertsteigerung) ist zu berücksichtigen (Leistungsminde- rung möglich)
Sonstige	
Art	Übernahme (ggf. anteilig) der sonstigen Aufwendungen des Planungs- vorhabens und kostenrelevanter Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele, ggf. Wettbewerbskosten, Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeiten, Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Gutachten- kosten, Umlegungskosten, Verzicht auf Ansprüche, z.B. wegen Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, bei Ausweisung von Gewerbebauland oder Änderung von gewerblich- industriellem in höherwertiges Baurecht: Übernahme von Bindungen bzw. Zurverfügungstellen von Flächen oder Beteiligung an den Kosten einer Ersatzmaßnahme zur langfristigen Ansiedlung und/oder Sicherung von Arbeitsplätzen (besonders ortsansässiges Gewerbe, sekundärer Sektor) sowie zur Sicherung/ Entwicklung einer gemischten Wirtschaftsstruktur, Berücksichtigung der Werte von Gebäuden, die der Planung entgegen stehen, von Altlastenbeseitigungskosten sowie von Kosten für die Frei- stellung von Grundstückslasten wird im Einzelfall entschieden, die Übernahme anderer ursächlicher Kosten ist vom Stadtrat zu entscheiden, Form der Kostenübernahme (Flächenabtretung, Geldbeitrag, tatsächliche Übernahme der Lasten) ist i.d.R. freigestellt, Vorschlagsrecht für die Kostenverteilung zwischen den Planungsbe- günstigten haben diese selbst, bei mangelnder Einigung oder fehlender Angemessenheit entscheidet die Stadt
Höhe	Begrenzung aller Kosten (Infrastrukturkosten und sonstige Kosten) auf maximal 2/3 des planungsbedingten Wertzuwachses, eine unangemessen hohe Belastung des Planungsbegünstigten (trotz des Verbleibs von 1/3 der Wertsteigerung) ist zu berücksichtigen (Leistungsminde- rung ist möglich)
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss setzt sich detailliert mit den Möglichkeiten der Bereitstellung von Bauland trotz der kommunalen Haushaltslage auseinander. Schwerpunkt des Beschlusses ist daher auch die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den ursächlich entstehenden Kosten, u.a. für Infrastruktureinrichtungen. Auch die rechtlichen Aspekte werden durch die Festsetzung einer Höchstgrenze der Bodenwertabschöpfung berücksichtigt. Der Beschluss setzt sich zudem mit einer Reihe von Ausnahmen auseinander, die von den Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung möglich sind, die aber nicht im Detail geregelt sind. Diese Ausnahmen basieren nicht zuletzt auf den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen von Fachgesprächen seitens der Wirtschaft geäußert wurden und eine weitestgehend gerechte Handhabung gewährleisten sollen und zudem Härtefallregelungen berücksichtigen. Trotz der hohen Regelungsdichte ist die Flexibilität hoch, da zum einen ausreichend Ausnahmeregelungen getroffen werden, zum anderen wird soweit möglich auch immer eine flexible Vorgehensweise bevorzugt (z.B. verschiedene Instrumente, Infrastrukturkostenbeteiligung i.d.R. durch Flächenbeitrag oder durch Geldleistung). Der Beschluss ist sehr stark auf die Zielsetzung ausgerichtet, insbesondere die Minderung der finanziellen Belastung des Kommunalhaushaltes durch Ausweisung von Bauland bzw. die hiermit verbundenen Kosten.

München

Regelungstiefe	Im Beschluss werden viele Details festgelegt, insbesondere auch im Anhang (Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung), der Bestandteil des Beschlusses ist. Es werden zudem auch eine Reihe von Ausnahmeregelungen festgelegt. Die Regelungstiefe ist hoch.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen sehr umfangreichen Beschluss, der sich mit vielen Detailfragen auseinandersetzt und eine Reihe von Ausnahme-regelungen trifft (bzw. die Möglichkeit von Ausnahmen zulässt ohne genauere Einzelheiten festzulegen). Auffällig ist die Auseinandersetzung mit der Rechtssicherheit im Beschluss, die sich insbesondere auf die Möglichkeit der Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Infrastrukturkosten bezieht. So wird auf die Angemessenheitsproblematik angespielt und hierauf bezogen festgesetzt, dass 1/3 der planungsbedingten Wertsteigerung beim Planungsbegünstigten verbleibt.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Hoch
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Neumünster

ALLGEMEIN	
Kommune	Neumünster
Land	Schleswig-Holstein
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	3.000
Beschlussfassung	28.08.1996
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Handlungsbedarf im Bereich des Einfamilienhausbaus (verdichtete und ökologisch ausgerichtete Bauformen und individuelle Bauformen in hochwertiger Lage), vorhandene Flächenreserven gem. FNP stehen (insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse) kurzfristig nicht zur Verfügung, Wanderungsgewinne aus dem Anwachsen der Metropolregion Hamburg und der dortigen Flächenknappheit führt zu anhaltenden Wanderungsgewinnen in Neumünster
Festlegung der Ziele	Aktive Beteiligung am Grundstücksmarkt, Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung, Umsetzung von Naturschutzziele zur Steigerung der Lebens- und Standortqualität
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, Bauleitplanung (FNP-Fortschreibung)
Festlegung von Einzelheiten	Vorrangpotenziale für Natur und Landschaft und Flächenpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung, Erwerb von Flächen vor förmlicher Ausweisung im FNP durch die Kommune (Kriterien: Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Schulen, Kindergärten), Nähe zu Arbeitsplätzen, Entwässerbarkeit, Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen, Eigentumsverhältnisse, kurzfristige Erwerbsmöglichkeit zu angemessenen Preisen, zügige Verfahrensabwicklung (Bauleitplanung) innerhalb von 2-3 Jahren), gleichzeitiger Erwerb der erforderlichen Ausgleichsflächen (ggf. auch außerhalb des Stadtgebietes), Kalkulation der Veräußerungserlöse unter Berücksichtigung der entstehenden Kosten
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Finanzierung der Kosten durch niedrige Ankaufspreise (Spanne zwischen An- und Verkaufspreis)
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Erschließungskosten, Finanzierungskosten, Kosten für Planungsverfahren, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
Höhe	Keine Angaben

Neumünster

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss beschränkt sich im Wesentlichen auf das klassische Instrumentarium der Bauleitplanung und setzt sich hier Ziele hinsichtlich der künftigen Stadtentwicklung. Durch kommunalen Flächenerwerb will die Kommune künftig die Baulandbereitstellung sicherstellen.</p> <p>Die entstehenden Kosten der Baulandbereitstellung werden nicht als Problem angesprochen, spielen im Beschluss aber eine Rolle, in dem sie bei der Kalkulation der Verkaufspreise Berücksichtigung finden sollen.</p> <p>Die Regelungstiefe des Beschlusses ist relativ gering, es werden eine Reihe von Zielsetzungen bei der Vorgehensweise formuliert, die jedoch im Detail nicht verbindlich sind. Die Flexibilität bei der Vorgehensweise ist entsprechend hoch.</p> <p>Das Instrumentarium ist ausreichend zur Erfüllung der gesteckten Ziele, wenn der Beschluss entsprechend umgesetzt wird.</p>
Regelungstiefe	Es werden keine Detailregelungen getroffen, die Regelungstiefe ist insgesamt gering.
Gesamteinschätzung	<p>Es handelt sich um einen Beschluss, der lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festlegt und vom Umfang gering ist. Der Beschluss ist insgesamt eher allgemein formuliert und regelt kaum Details.</p> <p>Das Instrumentarium und die Vorgehensweise lehnen sich an das klassische städtebauliche Instrumentarium an.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Niederwerrn

ALLGEMEIN	
Kommune	Niederwerrn
Land	Bayern
Kategorie	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum
Einwohner	9.000
Beschlussfassung	06.10.1998
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Verbesserung der Baulandsituation
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur nach Erwerb von mindestens 2/3 der Fläche
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt lediglich die Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht. Einzelheiten werden mit Ausnahme des Ankaufspreises für Bauerwartungsland (nicht innerhalb des Baulandbeschlusses, sondern in einem zusätzlich ergangenen Beschluss) nicht geregelt. Die Flexibilität bei der Vorgehensweise ist aufgrund des allgemein gehaltenen Beschlusses hoch. Die Zielsetzung kann mit dem festgesetzten Instrumentarium erreicht werden.
Regelungstiefe	Es werden keine Details festgelegt, die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festlegt und vom Umfang gering ist. Er regelt keine Details.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Nürnberg

ALLGEMEIN	
Kommune	Nürnberg
Land	Bayern
Kategorie	Kernstadt im Agglomerationsraum
Einwohner	486.000
Beschlussfassung	05.05.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Städtebaulicher Vertrag
Festlegung von Einzelheiten	Städtebauliche Verträge als Voraussetzung für vorhabensbezogene Bebauungspläne, mit denen abweichend vom FNP neue Wohnbaugebiete geschaffen werden sollen, Übernahme der Folgekosten, sozialer Bindungen und Bauverpflichtungen durch den Eigentümer, Sonderregelungen für große Gebiete mit erheblichem Anteil an Geschosswohnungsbau: Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen (30 % der zulässigen Geschossfläche) oder Abgabe der entsprechenden Grundstücke zu einem niedrigeren Bodenpreis an Bauträger, die Sozialwohnungen errichten
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Übernahme durch den Grundstückseigentümer im Rahmen städtebaulicher Verträge
Art	Kindergarten, Kinderhort, Grund- und Hauptschule
Höhe	Anteilige Folgekosten für Kindergarten, Kinderhort, Grund- und Hauptschule
Sonstige	
Art	Erschließungskosten, ökologische Ausgleichsmaßnahmen
Höhe	Erschließungskosten zu 100 %, ökologische Ausgleichsmaßnahmen (soweit der Ausgleich nicht auf den Baugrundstücken erfolgt)

Nürnberg

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss regelt die Erforderlichkeit von städtebaulichen Verträgen zur Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer in bestimmten Fällen. Das Instrumentarium ist auf den städtebaulichen Vertrag beschränkt.</p> <p>Einzelheiten werden kaum geregelt; Ausnahmen stellen die Auflistung der sozialen Infrastruktur dar, für die Folgekosten umgelegt werden sollen, die 100 %ige Übernahme der Erschließungskosten durch die Eigentümer sowie der Prozentsatz, der auf bestimmten Flächen für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden muss.</p> <p>Es werden lediglich in wenigen Bereichen Detailregelungen getroffen, auf der anderen Seite sind aber auch keine Ausnahmeregelungen getroffen, so dass die Flexibilität im mittleren Bereich liegt.</p> <p>Der Beschluss enthält keine Angaben über die Zielsetzungen, die mit dem Beschluss verbunden sind, so dass keine Einschätzung der Zielgerichtetheit des Beschlusses erfolgen kann.</p>
Regelungstiefe	<p>Es werden einige Details geregelt, so z.B. die Art und Höhe der Kosten, die vom Eigentümer zu tragen sind. Grenzwerte für die Gesamtaberschöpfung oder Details der vertraglichen Vereinbarungen wie auch Ausnahmeregelungen werden dagegen nicht getroffen, so dass insgesamt eine mittlere Regelungstiefe vorhanden ist.</p>
Gesamteinschätzung	<p>Es handelt sich um einen speziellen Baulandbeschluss, der nur für eingegrenzte Fälle gültig ist (VEP mit Abweichung vom FNP, Sonderregelungen für große Gebiete mit erheblichem Anteil von Geschosswohnungsbau). Nur für diese Fälle wird eine Kostenbeteiligung der Eigentümer vorgesehen. Eine Begründung hierfür enthält der Beschluss nicht. Insofern führt die Vorgehensweise zu einer Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer.</p> <p>Einzelheiten der Folgekostenvereinbarungen werden nicht geregelt, so z.B. auch keine Begrenzung der Bodenwertabschöpfung. Die rechtliche Problematik (Angemessenheit) wird nicht angesprochen.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Nürtingen

ALLGEMEIN	
Kommune	Nürtingen
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	3.000
Beschlussfassung	26.04.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Kostenlose Abtretung von 30 % des Rohbaulandes, 20 % werden zum Rohbaulandwert erworben, Rest kann beim Eigentümer verbleiben, Verzicht auf eine Zuteilung wird bei späterer Bewerbung um ein städtisches Grundstück berücksichtigt, Ablösevertrag, Verpflichtungserklärung zur Bebauung innerhalb von 10 Jahren, in Gewerbegebieten werden sämtliche Flächen durch die Kommune aufgekauft
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Infrastrukturkosten sollen (teilweise) auf die Eigentümer umgelegt werden
Art	Keine Angaben
Höhe	Anteilig 50 % der Kosten
Sonstige	
Art	Ausgleichsmaßnahmen
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss legt grundsätzliche Regelungen fest, Details (z.B. auch hinsichtlich der Umsetzung der Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Infrastrukturkosten) regelt der Beschluss nicht Aufgrund der geringen Regelungstiefe ist die Flexibilität (innerhalb der gesetzten Grenzen) hoch. Der Innovationsgrad liegt im mittleren Bereich, die Infrastrukturkostenbeteiligung stellt einen interessanten Ansatz dar, der jedoch nicht weiter beleuchtet wird. Zielsetzungen sind im Beschluss nicht enthalten, so dass bezüglich der Zielerreichung keine Einschätzung erfolgen kann.

Nürtingen

Regelungstiefe	Der Beschluss regelt keine Details, die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss enthält die wesentlichen Regelung zur Beschaffung kommunalen Baulandes und zur Beteiligung der Eigentümer an den Infrastrukturkosten. Er bleibt diesbezüglich (insbesondere hinsichtlich der Kostenfrage) aber bei der grundsätzlichen Festlegung. Einzelheiten (wie z.B. der städtebauliche Vertrag als Instrument) sind im Beschluss nicht enthalten.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Ober-Mörlen

ALLGEMEIN	
Kommune	Ober-Mörlen
Land	Hessen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	6.000
Beschlussfassung	02.02.1999
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Knappheit von bezahlbarem Wohnbauland, hohes Bodenpreisniveau durch starken Siedlungsdruck aus dem Rhein-Main-Ballungsraum, Erschwerung der Bildung von Wohneigentum für breite Schichten der ortsansässigen Bevölkerung, vermehrte Abwanderung, insbesondere junger Familien, negative Folgen für die Sozialstruktur und das dörfliche Leben, Belastung des kommunalen Haushaltes durch Erschließungs- und Wohnfolgeeinrichtungen
Festlegung der Ziele	Steuerung des Preisniveaus, Vergabe von Bauplätzen an einheimische Familien zu einem bezahlbaren Preis,
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb (bzw. Zwischenerwerb im Auftrag der Kommune)
Festlegung von Einzelheiten	Städtebauliche Planungen für den derzeitigen Außenbereich nur bei vollständigem Flächenerwerb, bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sind die betreffenden Grundstücke wenn möglich aus der Planung herauszunehmen bzw. ggf. auch das städtebauliche Projekt insgesamt nicht weiter zu verfolgen, Prioritätenbildung bei der Realisierung der Planung entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, zeitnahe Endausbau der Erschließung, Beschluss von gebietsbezogenen Vergaberichtlinien für eine Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnraum soll erfolgen, möglichst kostendeckende Refinanzierung der Erschließungs- und Folgekosten über den Verkaufspreis
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Revolvierender Bodenfond
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Beteiligung über die Kalkulation des Verkaufspreises
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Ober-Mörlen

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss beschränkt sich auf die wesentlichen Grundsätze der Vorgehensweise (Instrumentarium, Refinanzierung von Kosten und Prioritätenbildung bei der Planung). Details oder Ausnahmen werden nicht geregelt. Die Flexibilität ist entsprechend hoch. Der Beschluss orientiert sich an den Notwendigkeiten und Zielsetzungen, die in der Kommune den Ausschlag für einen Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung gegeben haben.
Regelungstiefe	Es werden keine Detailfestsetzungen getroffen, die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss selbst ist relativ kurz gefasst und wurde in Anlehnung an den Bocholter Beschluss entwickelt. Die Begründung zum Grundsatzbeschluss setzt sich intensiv mit den Vorteilen der gewählten Vorgehensweise auseinander und gibt weitere Anstöße für die künftige Vorgehensweise (z.B. Überlegungen für die Vergaberichtlinie kommunaler Grundstücke oder auch die Möglichkeiten der Erhöhung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer).
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Rheine

ALLGEMEIN	
Kommune	Rheine
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	75.000
Beschlussfassung	24.06.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Verschlechterung der kommunalen Haushaltslage, mangelnde Finanzierbarkeit von Infrastrukturkosten u.a. Kosten als gravierendes Planungshindernis
Festlegung der Ziele	Bereitstellung von ausreichend preiswertem Wohnbauland, zügige Realisierung der Baurechte, teilweise Refinanzierung der Folgekosten, Berücksichtigung sozialer, umweltpolitischer und wirtschaftlicher Zielsetzungen
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Finanzierung der Bodenbevorratung erfolgt vorrangig über den Haushalt und eine Rücklagenbildung aus Mehreinnahmen aus Grundstückserlösen
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Erfahrungsbericht über die Regelungen des Baulandbeschlusses nach einem Jahr
Einbindung der Eigentümer	Aushändigung von Informationsblättern sobald Planungsabsichten für ein bestimmtes Gebiet bestehen (Erläuterung bei Bedarf), Einholung der Grundzustimmung im Vorfeld, rechtlich bindende Erklärung nach hinreichender Konkretisierung der Planung, aber bevor § 33 BauGB zur Anwendung kommt, vertraglich bindende Regelungen bis zum Beginn der öffentlichen Auslegung
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Schaffung einer neuen Stelle im Fachbereich "Bau- und Umweltrecht" zur Umsetzung des Baulandbeschlusses
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, städtebaulicher Vertrag, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Festlegung von Einzelheiten	Bebauungspläne, VEP und erweiterte Abrundungssatzungen, die zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau einschließlich Folgeeinrichtungen ausweisen und planungsbedingte Lasten bei der Kommune auslösen, sollen nur aufgestellt werden, wenn die Kommune die Flächen erworben bzw. den Erwerb rechtlich verbindlich sichergestellt hat bzw. rechtlich verbindliche Vereinbarungen gem. dem Wohnbaulandkonzept mit dem Planungsbegünstigten geschlossen hat, Finanzierung über den Haushalt, Rücklagenbildung und externe Institute, Übergangsregelung für "noch nicht abgearbeitete Bebauungspläne", die ebenfalls an den Folgekosten nach dem neuen Baulandkonzept beteiligt werden sollen, Städtebauliche Verträge: Maßnahmen-, Bindungs-, Folgekostenvertrag, Verkaufsverpflichtung des Eigentümers innerhalb von 3 Jahren nach Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens, Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages, Ausgleichsbetrag zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus von 2,5 % des marktüblichen Verkaufspreises von Nettobauland

Rheine

Ausnahmeregelungen	Bei Abweichungen von den Verfahrensgrundsätzen oder stockendem Planungsverfahren aufgrund fehlender Vereinbarungen oder nicht ausreichender Angebote zur Lastenübernahme entscheidet der Rat bzw. ein beauftragtes Gremium, der Maßnahmenkatalog des Wohnbaulandkonzeptes gilt nicht für reine Gewerbe- und Industriegrundstücke, Prüfung der Möglichkeit und Sinnhaftigkeit der Bodenbevorratung bei neuen Baugebieten
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen
Art	Wege-, Park- und Grünflächen, die nicht beitragsfähig sind, Spielplätze
Höhe	Spielplätze: Grunderwerb und Einrichtung
Sonstige	
Art	privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke über freiwillige Umlegung, Bodensanierung, Altlastenbereinigung, Freilegung von Grundstücken (Abbrucharbeiten, archäologische Grabungen etc.), externe Planungskosten, Gutachterkosten, Erschließungskosten, Kompensationskosten
Höhe	Kompensation: Grunderwerb, kapitalisierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf 5 Jahre und Unterhaltungspflege auf 15 Jahre, Erschließung: 10 % städtischer Anteil (90 % werden wie bisher über Erschließungsbeiträge umgelegt)
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der kommunale Zwischenerwerb stellt das wesentliche Instrument des Baulandmanagements dar, daneben sind die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sowie städtebauliche Verträge von Bedeutung. Der Beschluss ist in einigen Bereichen flexibel gestaltet (z.B. bezüglich der Anwendung des Instrumentariums), in anderen weniger (z.B. bei der Kostenbelastung der Eigentümer). Die gesetzten Ziele können mit dem Beschluss erreicht werden, da sowohl die Baulandbereitstellung und der Baulandpreis durch kommunalen Zwischenerwerb beeinflusst werden kann, wie auch die (teilweise) Refinanzierung geregelt ist.
Regelungstiefe	Die Regelungstiefe ist im eigentlichen Beschluss eher gering, es werden jedoch nicht nur grundsätzliche Festlegungen gemacht, sondern auch einige Einzelheiten und Ausnahmeregelungen festgehalten. Im Wohnbaulandkonzept werden in Teilbereichen (städtebauliche Verträge) mehr Details festgelegt, so dass die Regelungstiefe insgesamt im mittleren Bereich liegt.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss stellt zwar den kommunalen Zwischenerwerb in den Mittelpunkt, trifft dann im Rahmen des Wohnbaulandkonzeptes aber umfangreiche Regelungen hinsichtlich der Kostenbeteiligung im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, was beim Zwischenerwerb nicht erforderlich ist, da die Kosten bei der Kalkulation der Verkaufspreise berücksichtigt werden. Der Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme lässt sich nicht aus dem Zusammenhang (Begründung, Wohnbaulandkonzept) ableiten. In Teilen ist der Beschluss an den Münchner Beschluss angelehnt, regelt aber deutlich weniger Details. Die Formen der städtebaulichen Verträge und die Art und Höhe der Kosten, die durch die Eigentümer übernommen werden müssen, sowie sonstige Verpflichtungen sind im Wohnlandkonzept geregelt, Obergrenzen der Kostenbelastung der Eigentümer werden nicht
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Mittel
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Schwäbisch Gmünd

ALLGEMEIN	
Kommune	Schwäbisch Gmünd
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	62.000
Beschlussfassung	17.06.1998
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb (Teilerwerb), städtebaulicher Vertrag
Festlegung von Einzelheiten	Bebauungsplanänderungen zur Aufhebung von Bauverboten oder zur Schaffung von erstmaligen Baumöglichkeiten werden nur nach Einigung mit dem Investor oder Grundstückseigentümer vorgenommen (Veräußerung von mindestens 30 % der Fläche zum unbeeinflussten Verkehrswert an die Kommune, Festlegung einer Bebauungsfrist, Übernahme der Verfahrenskosten)
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Planungskosten (insbesondere Erstellung der Bauleitplanung, Gutachtenkosten, Ingenieurleistungen)
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt lediglich die Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht (verbilligte Flächenabgabe, Beteiligung an den Verfahrenskosten). Die Flexibilität bei der Vorgehensweise ist innerhalb des vorgegebenen Rahmens aufgrund der geringen Regelungstiefe hoch. Der Beschluss enthält keine Notwendigkeiten und Zielsetzungen für das Baulandmanagement, so dass diesbezüglich keine Beurteilung erfolgen kann.
Regelungstiefe	Mit Ausnahme des verbilligt zu veräußernden Flächenanteils und der Art der Verfahrenskosten, die vom Eigentümer/ Vorhabenträger zu übernehmen sind, trifft der Beschluss keine Aussagen zu Details. Die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festlegt und vom Umfang gering ist. Er regelt keine Details.

Schwäbisch Gmünd

TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Keine Einschätzung möglich

Seelze

ALLGEMEIN	
Kommune	Seelze
Land	Niedersachsen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	34.000
Beschlussfassung	23.11.1995/ 14.12.1995
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Baulandverknappung und -verteuerung durch die Lage im Umland von Hannover, Belastung des kommunalen Haushaltes durch Folgekosten
Festlegung der Ziele	Mobilisierung von Bauland zur Belegung des Grundstücksmarktes, Kostenbeteiligung der Eigentümer
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Vorgespräche zwischen Verwaltung und Eigentümern
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, Umlegung
Festlegung von Einzelheiten	Entwicklung von Flächen zu Bauland, wenn sichergestellt ist, dass der planungsbedingte Mehrwert der Kommune zufällt, in Abhängigkeit von der Ausgangssituation sind verschiedene Modelle möglich (kommunaler Zwischenerwerb bei Einzeleigentümern, unterschiedliche Zeitplanung (sofortiger Erwerb, befristetes Kaufangebot, Teilerwerb) oder Baulandumlegung bei mehreren Eigentümern)
Ausnahmeregelungen	Bereiche mit gesteigertem öffentlichem Interesse an der Entwicklung (Innenbereichspläne) und Bagatellfälle sind von den Grundsätzen des Beschlusses ausgenommen
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Im Rahmen der Kalkulation der Veräußerungspreise
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Die Problematik der Baulandbereitstellung und die hieraus resultierende Erforderlichkeit einer koordinierten Vorgehensweise werden in dem Beschluss ausführlich dargestellt. Es werden zwar keine Details geregelt, aber die unterschiedlichen Möglichkeiten der Vorgehensweise (in Abhängigkeit von den Ausgangsbedingungen) werden beschrieben. Die Vorgehensweise ist zwar in den Grundzügen festgelegt, eine hohe Flexibilität innerhalb dieses Rahmens ist dennoch gegeben. Der Beschluss erscheint geeignet, um die gesetzten Ziele erreichen zu können.

Seele

Regelungstiefe	Es werden kaum Details festgelegt, die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Der Beschluss legt zunächst die grundsätzliche Vorgehensweise fest und stellt dazu mögliche Modelle dar. Innerhalb dieses Rahmens kann die Verwaltung Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern führen und je nach Ausgangsvoraussetzungen und Einigung mit den Eigentümern das passende Modell wählen.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Sindelfingen

ALLGEMEIN	
Kommune	Sindelfingen
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	61.000
Beschlussfassung	22.02.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Bodenordnung, Bauleitplanung, vertragliche Vereinbarungen
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur, wenn sich die Eigentümer angemessen an den Kosten der Baureifmachung und Infrastrukturkosten beteiligen, Bauungsfrist (keine Angabe über die genaue Frist), entgeltlicher Sonderflächenbeitrag (für besonderen Wohnbedarf)
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Kostenbeteiligung ist vorgesehen
Art	Städtebauliche Maßnahmen und Anlagen, die der Allgemeinheit dienen
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Städtebauliche Planung, Bodenordnung, Erschließung
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt lediglich die Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht (Sonderflächenbeitrag, Beteiligung an den Kosten). Die Flexibilität bei der Vorgehensweise ist innerhalb des vorgegebenen Rahmens aufgrund der geringen Regelungstiefe hoch. Der Beschluss enthält keine Notwendigkeiten und Zielsetzungen für das Baulandmanagement, so dass hier keine Beurteilung erfolgen kann.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festlegt und vom Umfang gering ist. Er regelt keine Details (auch nicht hinsichtlich des einzusetzenden Instrumentariums). Die Regelung des Sonderflächenbeitrages für besonderen Wohnbedarf ist unklar.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Mittel
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Keine Einschätzung möglich

Stegaurach

ALLGEMEIN	
Kommune	Stegaurach
Land	Bayern
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	7.000
Beschlussfassung	30.04.1998/ 15.12.1998
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Anderung der Baugesetze, Kostenproblematik (knappe Haushaltsmittel, hohe Vorhaltekosten)
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Einheimischenmodell, Erschließungsverträge
Festlegung von Einzelheiten	Unentgeltliche Abtretung der öffentlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen an die Kommune, 20 % der Baulandflächen sind zur Durchführung eines Einheimischenmodells zu einem verbilligten Preis an die Kommune zu veräußern, Abwicklung der Erschließung über Erschließungsverträge, Festsetzung von Baugeboten (keine Angabe einer Frist)
Ausnahmeregelungen	Möglichkeit der Veräußerung kommunaler Flächen auf dem freien Markt ohne Regressansprüche (trotz Einheimischenmodells)
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt lediglich die Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht (verbilligte Flächenabgabe, Abschluss Erschließungsvertrag). Die Flexibilität bei der Vorgehensweise ist innerhalb des vorgegebenen Rahmens aufgrund der geringen Regelungstiefe hoch. Der Beschluss enthält keine Notwendigkeiten und Zielsetzungen für das Baulandmanagement, so dass hier keine Beurteilung erfolgen kann.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der lediglich die grundsätzliche Vorgehensweise festlegt und vom Umfang gering ist. Weitere Einzelheiten sollen in Folgebeschlüssen festgelegt werden.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Keine Einschätzung möglich

Sundern

ALLGEMEIN	
Kommune	Sundern
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Ländlicher Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	33.000
Beschlussfassung	24.09.1992/ 20.04.1998/ 12.05.1998/ 26.11.1998
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für Einheimische
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Für die erworbenen Gebiete soll dem Rat eine konkrete Abrechnung vorgelegt werden, Entscheidung des Rates bzw. zuständiger Gremien über Abweichung von den Grundsätzen, Entscheidung über das Vorliegen von Fall 3 und 4: Planungsausschuss
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Bauleitplanung, VEP, Baulandbereitstellung außerhalb des Haushaltes, Zwischenerwerb, städtebaulicher Vertrag

Sundern

Festlegung von Einzelheiten	<p><u>1. Bauleitplanung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung und Erschließung erfolgen durch die Kommune - 1 Eigentümer: 50 % der Bauplatzgrundstücke werden der Kommune verbilligt bzw. zur Vergabe zur Verfügung gestellt - Mehrere Eigentümer: Prozentsatz der Flächenabgabe ist im Einzelfall festzulegen - Aufwandsgebühr von 3,-- DM/m² <p><u>2. Bauleitplanung und Vertrag</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung erfolgt durch die Kommune - Erschließung erfolgt durch den Eigentümer/ Investor (Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag) - 20 - 30 % der Bauplatzgrundstücke werden der Kommune verbilligt bzw. zur Vergabe zur Verfügung gestellt - Aufwandsgebühr von 3,-- DM/m² <p><u>2a. Bauleitplanung und komplette sonstige Planung (ohne Abgabe von Bauflächen an die Kommune)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung erfolgt in komplettem Umfang durch Eigentümer/ Investor (Bebauungsplan, Änderung/ Erweiterung des Flächennutzungsplans, Berechnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, Erstellung von Gutachten etc.) - Erschließung erfolgt durch den Eigentümer/ Investor (Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag mit Frist zur Fertigstellung der Erschließung (s.u.)) - Eigentümer/ Investor trägt die Gesamtkosten - Aufwandsgebühr von 3,-- DM/m² - Voraussetzungen: kein Anwendungsfall hinsichtlich der Bereitstellung von kommunalen Baulandflächen, lasten- und kostenfreie Übertragung der Verkehrs- und Bedarfsflächen nach Fertigstellung) <p><u>3. VEP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung und Erschließung erfolgen durch den Vorhabenträger <p><u>4. Flächenerwerb</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erwerb der gesamten Flächen im Auftrag der Kommune durch einen Dritten - Planung, Erschließung und Vermarktung erfolgt im Auftrag der Kommune durch einen Dritten - Vorgabe des Verkaufspreises (einschließlich der Beiträge) durch die Kommune - Finanzierung außerhalb des kommunalen Haushaltes <p><u>Preise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erwerb der Baugrundstücke: 37,-- bzw. 40,-- DM/m² (je nach Lage) - Verfügungsrecht: Kaufpreis 50,-- bzw. 55,-- DM/m² (je nach Lage) - Erschließungsflächen: 27,-- bzw. 30,-- DM/m² (je nach Lage) - Vergabe von Erbbaurechten: 2,30 - 2,50 DM/m² (je nach Lage) <p><u>Vertragliche Regelungen:</u></p> <p>Frist bis zur Fertigstellung der Erschließungsstraße beträgt beim VEP 1,5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (Zeitpunkt des Endausbaus unter der Berücksichtigung der Bebauung in Abstimmung mit der Kommune)</p>
Ausnahmeregelungen	Abweichungen von den festgelegten Einzelheiten sind möglich, wenn in Baugebieten Besonderheiten auftreten, Entscheidung über Abweichungen trifft der Rat bzw. die zuständigen Gremien
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Aufwandsgebühr (Fälle 1, 2, 2a)
Höhe	3,-- DM/m ²

Sundern

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss setzt sich eingehend mit den verschiedenen Möglichkeiten der Baulandbereitstellung auseinander. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Instrumente ist dabei relativ hoch.</p> <p>Trotz einiger Detailregelungen ist die Flexibilität hoch, da die Vorgehensweise an die Ausgangssituation angepasst werden kann und Details oft bezogen auf den Einzelfall geregelt werden (z.B. Prozentsatz der Flächenabgabe).</p> <p>Der Beschluss ist geeignet, der Zielsetzung der Baulandbereitstellung für Einheimische Rechnung zu tragen, wenn er konsequent umgesetzt wird.</p>
Regelungstiefe	<p>Einzelheiten werden z.B. in Bezug auf den verbilligten Flächenerwerb durch die Kommune und Grundstückspreise geregelt, in anderen Bereichen bleibt es dagegen bei allgemeineren Aussagen (so bei den vertraglichen Regelungen). Insgesamt liegt die Regelungstiefe im mittleren Bereich.</p>
Gesamteinschätzung	<p>Der Beschluss setzt sich mit einer Reihe von Möglichkeiten der Baulandbereitstellung auseinander. Schwerpunkte sind die Bereitstellung von kommunalem Bauland durch verbilligten Flächenerwerb durch die Kommune sowie die Entlastung des kommunalen Haushaltes von den Kosten der Baureifmachung. Die Erfahrung hat gezeigt, dass hauptsächlich von Fall 2 (VEP) Gebrauch gemacht wurde, so dass kaum kommunale Flächen bereitgestellt werden konnten. Die ursprüngliche Zielsetzung konnte somit nicht (ausreichend) erreicht werden. Abhilfe kann hier aber auch nicht der in einem späteren Beschluss geschaffene Fall 2a schaffen, denn auch hier wird von einem verbilligten Flächenerwerb durch die Kommune abgesehen.</p> <p>Eine allgemeine Aufwandsgebühr (ohne Begründung) könnte rechtlich bedenklich sein, zumal sie auch erhoben wird, wenn der Eigentümer/ Investor alle Kosten der Baureifmachung trägt (Fall 2a).</p> <p>Die Einzelfallregelungen (z.B. Prozentsatz der Flächenabgabe) haben den Vorteil, die jeweilige Situation berücksichtigen zu können. Dies kann auf der anderen Seite aber auch zu Ungleichbehandlungen führen.</p> <p>Es gibt eine Reihe von Beschlüssen des Rates bzw. zuständiger Gremien zum Baulandmanagement, die einerseits unübersichtlich wirken, zum anderen aber auch auf die zwischenzeitlich gemachten Erfahrungen eingehen und entsprechende Anpassungen beim Beschluss vornehmen.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Syke

ALLGEMEIN	
Kommune	Syke
Land	Niedersachsen
Kategorie	Ländlicher Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	23.000
Beschlussfassung	29.03.1995
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Wohnraummangel
Festlegung der Ziele	Bereitstellung von Bauland für Einheimische und unter Berücksichtigung von Zuzugsinteressen von außerhalb, Bereitstellung von Flächen für das ländliche Wohnen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen (in Stadtteilen, die aufgrund der Infrastruktursituation nicht für den Zuzug von außen geeignet sind)
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, Einheimischenmodell, Bauleitplanung (FNP-Fortschreibung), städtebaulicher Vertrag
Festlegung von Einzelheiten	<p><u>Einseitige Verkaufsangebote</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in bestimmten Ortsteilen - mit 5jähriger Bindungsfrist zur Realisierung der Bauleitplanung, feststehendem Kaufpreis, ggf. Recht zum Rückerwerb von bis zu zwei Grundstücken zur Eigenverwertung, - Einvernehmensvorbehalt für den Verkauf von Baugrundstücken (Sicherung durch Auflassungsvormerkung), - bei Verkauf ist zu Gunsten der Kommune ein Abschlag von 25 % einzubeziehen (Ausgleich für Folgekosten) <p><u>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alternative zu den einseitigen Verkaufsangeboten und dem Grundstücksfonds, falls diese nicht zum Tragen kommen <p><u>Städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge</u></p> <p>Inhalte: privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke, Bodensanierung, Freilegung, Ausarbeitung von Bauleitplanung, Bebauungsfrist, Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, anteilige Übernahme von Folgekosten etc.</p> <p>Festlegung von Vergabekriterien für Einheimische</p>
Ausnahmeregelungen	In begrenztem Umfang ist Verkauf an Nicht-Einheimische möglich (zum Ausgleich für die Belastung durch Abführung von 25 % des Grundstückserlöses an die Kommune)
Bodenbevorratung	
Instrument	Grundstücksfonds (außerhalb des Haushaltes), Bereitstellung finanzieller Mittel, Erwerb, Bevorratung, Entwicklung und Vermarktung durch Fondsbestücker (z.B. Sparkasse, Kreditinstitute), unmittelbares Tätigwerden oder ggf. als Gesellschaft

Syke

FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Finanzierung durch die Differenz zwischen An- und Verkaufspreis bzw. Berücksichtigung eines 25 %igen Abschlages vom Grundstückspreis, der im Verkaufsfall an die Kommune zu zahlen ist (Erschließungskosten und Kanalbaubeiträge fallen zusätzlich an), städtebauliche Verträge
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Das Instrumentarium zur Bereitstellung von Bauland ist relativ umfangreich. Neben der Bauleitplanung und dem besonderen Städtebaurecht kommen vor allem städtebauliche Verträge zum tragen. Die geringe Regelungstiefe lässt einen großen Spielraum bei der Handhabung, die Flexibilität bei der Vorgehensweise ist entsprechend hoch. Die Festsetzungen des Beschlusses sind geeignet zur Umsetzung der Ziele.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Der Beschluss zeigt eine Reihe von Möglichkeiten auf, die für ein Baulandmanagement unter den gegebenen Voraussetzungen und Zielsetzungen zur Verfügung stehen. Die Anwendung des Instrumentariums ist aber eher unverbindlich geregelt.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Taunusstein

ALLGEMEIN	
Kommune	Taunusstein
Land	Hessen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	28.000
Beschlussfassung	Keine Angaben
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Schließung innerörtlicher Baulücken, Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen bzw. die mit geringem Aufwand einer Bebauung zugeführt werden können
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	Keine Angaben
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Festlegung der Verkaufspreise für kommunale Grundstücke durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss
Einbindung der Eigentümer	Verhandlungen mit den Eigentümern von Baulücken
Einbindung der Öffentlichkeit	Öffentliche Ausschreibung der Vergabegrundstücke
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Festsetzung der Kaufpreise für den Ankauf von Grundstücken durch die Kommune, Abhängigkeit der Preise von der Lage und davon, ob ein Rückübertragungsanspruch gesichert werden soll oder nicht (bei Rückübertragungsanspruch von maximal 30 % werden 70 % der verkauften Fläche zu einem geringeren Preis entschädigt), Rückübertragungsanspruch gilt nur, wenn auch die übrige Fläche Bauland wird (Freistellung der Kommune von Regressansprüchen), nach 30 Jahren erlöschen die Ansprüche des Verkäufers (wenn die Fläche bis dahin noch kein Bauland geworden ist), in diesem Fall auch kein Rücktrittsrecht der Kommune vom Vertrag, Vergabekriterien, Verkaufsfrist (10 Jahre), Bauzeit (2 Jahre), bei Vertragsverletzung: Rückkaufrecht bzw. Kaufpreisnachzahlung (Differenz zwischen Kaufpreis und Richtwert)
Ausnahmeregelungen	Die Festsetzungen des Beschlusses beziehen sich nicht auf Gewerbegrundstücke, Ausnahme von der Verkaufsfrist für Erbgang, Ehegatten, Kinder, Verlängerung der Bauzeit in Härtefällen möglich, bei mangelnden Bewerbern aus den betroffenen Personenkreisen und in Einzelfällen ist eine Veräußerung von Baugrundstücken gegen Höchstgebot möglich, auf bestimmte vertragliche Auflagen kann in diesen Fällen verzichtet werden
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Berücksichtigung der Folgekosten bei der Ermittlung der Verkaufspreis für kommunale Grundstücke
Art	Folgekosten, Flächenbeitrag für öffentliche Bedürfnisse
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Verwaltungsaufwand, Risikoabdeckung
Höhe	Keine Angaben

Taurusstein

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss beschränkt sich auf den kommunalen Zwischenerwerb und die erforderlichen vertraglichen Regelungen, um die Bereitstellung von Bauland für Einheimische zu ermöglichen.</p> <p>Die mittlere Regelungstiefe und die vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten lassen eine ausreichend hohe Flexibilität bei der Vorgehensweise zu.</p> <p>Die im Beschluss genannten Ziele der Baulückenschließung und der Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen werden mit der Vorgehensweise, die im Beschluss festgesetzt ist, nicht weiter verfolgt. Vielmehr wird die Bereitstellung von kostengünstigem Bauland für Einheimische vorangetrieben, was als Zielsetzung so aber nicht formuliert wurde.</p>
Regelungstiefe	<p>Einzelheiten werden z.B. in Bezug auf die vertraglichen Regelungen sowie Ausnahmemöglichkeiten geregelt, in anderen Bereichen bleibt es dagegen bei allgemeineren Aussagen. Insgesamt liegt die Regelungstiefe im mittleren Bereich.</p>
Gesamteinschätzung	<p>Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt.</p> <p>Die Zielsetzung entspricht nicht der Vorgehensweise, die der Beschluss festlegt.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Nicht gegeben

Tett nang

ALLGEMEIN	
Kommune	Tett nang
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	17.000
Beschlussfassung	17.01.1996/ 08.04.1998
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Steuerung der Grundstückspreise, Gleichbehandlung, Steuerung der zeitlichen Abwicklung der Erschließung und Realisierung von Baugebieten durch die Kommune, Vermeidung von Baulandumlegungsverfahren, Erleichterung der Abrechnung der Erschließungskosten, Bauplatzzuteilung nach sozialen Kriterien, mögliche Infrastrukturkostenpauschale durch Einkalkulieren beim Kaufpreis
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	Keine Angaben
Haushaltsrechtliche Integration	
Beteiligung	Keine Angaben
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Rechtskraft von Bebauungsplänen nur, wenn 2/3 der Flächen in kommunalem Besitz sind,
Ausnahmeregelungen	Keine Gültigkeit des Beschlusses für § 34er-Gebiete
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Kalkulation im Kaufpreis
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Tett nang

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Die Zielsetzungen sind umfangreich, werden durch den Baulandbeschluss aber nur teilweise aufgegriffen. Die Zuteilung an Einheimische wird beispielsweise nicht geregelt, obwohl sie Bestandteil der Zielsetzung ist. Die geringe Regelungstiefe lässt einen großen Spielraum bei der Handhabung, die Flexibilität bei der Vorgehensweise ist entsprechend hoch.</p> <p>Die Kommune hat sich hinsichtlich der Flächenabschöpfung anwaltliche Beratung eingeholt. Der Rechtsanwalt hat die Beschlusslage insbesondere hinsichtlich § 6 BauGBMaßnG geprüft und Bedenken hinsichtlich einer pauschalen Flächenabschöpfung geäußert. Grundsätzlich sei eine Flächenabschöpfung zur Deckung der Kosten zwar möglich, gesetzlich wird jedoch eine strenge Kausalität gefordert, so dass die Ursächlichkeit des konkreten Bebauungsplanes für die mit der Flächenabtretung abzugeltenden Kosten auch im Einzelnen belegt werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit schlägt der Rechtsanwalt einen vollständigen Flächenerwerb der Kommune zu einem angemessenen Preis vor.</p> <p>Die Kommune hat daraufhin (1998) ihren bestehenden Baulandbeschluss geändert und auf den unentgeltlichen 30 %igen Flächenabzug verzichtet (dieser wird in den Kaufpreis eingerechnet).</p>
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt. Aufgrund rechtlicher Bedenken ist der Beschluss zwei Jahre später geändert worden.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Türkenfeld

ALLGEMEIN	
Kommune	Türkenfeld
Land	Bayern
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	3.000
Beschlussfassung	14.01.1991/ 16.11.1998
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Organische Ortsentwicklung, Schaffung von Bauland für Einheimische
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Fachbehörden (LRA FFB, regionaler Planungsverband München, Regierung von Oberbayern): Stellungnahmen zur Neuerschließung von Bauland als Grundlage der Beurteilung neu auszuweisenden Baulandes im Einzelfall
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Bauleitplanung, Bebauungsplan, Ortsabrundungssatzung, Baulandumlegung, Erschließungsvertrag
Festlegung von Einzelheiten	Im Flächennutzungsplan erfolgt langfristig keine weitere Darstellung von Wohnbauflächen (über die derzeitige Planung hinaus), Neuerschließung von Bauland für Einheimische durch Baulandumlegung, Bebauungsplan oder Ortsabrundungssatzung bzw. Erschließungsvertrag, wenn Baulandumlegung nicht möglich ist, 50 % der Flächen (verbleibendes Nettobauland) können eigengenutzt oder an Einheimische ohne eigenen Grundbesitz zur Eigennutzung veräußert werden, unbefristetes Ankaufsrecht durch die Kommune (Ankaufspreis = amtlicher Schätzwert - 30 %) bzw. Zahlung eines Ausgleichs vom Verkäufer (wenn Ankaufsrecht nicht zusteht) in Höhe von 16,5 % des aktuellen Richtwertes, Erlöschen des Ankaufsrechtes 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit, bei laufenden Bebauungsplanverfahren: Prüfung der Möglichkeiten zur Verpflichtung zum Verkauf an Einheimische, Begriffserläuterungen "Eigennutzung" und "Einheimische"
Ausnahmeregelungen	Der Darstellungsstopp für Wohnbauflächen im FNP gilt nicht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Innenbereich sowie für Flächen, die von der Kommune preisgünstig für Einheimischenmodelle erworben werden können und deren Erschließung einer sinnvollen Ortsabrundung sowie späteren Planung nicht entgegen steht, Verzicht auf das Ankaufsrecht möglich, wenn der Eigentümer Sozialwohnungen mit teilweisem Belegungsrecht durch die Kommune errichtet, Härtefallregelung: Ausnahmen sind auf Antrag möglich (insbesondere bezüglich des Ankaufsrechtes, wenn hier teilungsbedingte Probleme auftreten), Flächen mit bestehendem Baurecht nach §§ 34 und 35 BauGB sind von dem Beschluss nicht betroffen
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben

Türkenfeld

FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss setzt einen seiner Schwerpunkte auf die bauleitplanerische Vorgehensweise (kontinuierliche Baulandausweisung) und legt darüber hinaus die Einflussmöglichkeit der Kommune auf Nutzung und Verkauf durch ein Ankaufsrecht fest.</p> <p>Die mittlere Regelungstiefe und die vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten lassen eine ausreichend hohe Flexibilität bei der Vorgehensweise zu.</p> <p>Die Festsetzungen des Beschlusses sind geeignet zur Umsetzung der Ziele.</p>
Regelungstiefe	Einzelheiten werden z.B. in Bezug auf das Ankaufsrecht sowie Ausnahmemöglichkeiten geregelt, in anderen Bereichen bleibt es dagegen bei allgemeineren Aussagen. Insgesamt liegt die Regelungstiefe im mittleren Bereich.
Gesamteinschätzung	<p>Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt.</p> <p>Der Beschluss umfasst auch Zielsetzungen im Hinblick auf die Bauleitplanung (Ziele der langfristigen Ortsentwicklung)</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Unna

ALLGEMEIN	
Kommune	Unna
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	70.000
Beschlussfassung	10.02.2000
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Verstetigung des Baulandangebotes, zügige Nutzung des Baulandes, Beachtung gestalterischer und ökologischer Regelungen, Einbindung bestimmter Bevölkerungskreise und besonderer Zielgruppen in den Baulandmarkt, Baulandbereitstellung zu einem angemessenen Preis
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Keine Angaben
Festlegung von Einzelheiten	Keine Angaben
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Beteiligung soll erfolgen
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Beteiligung soll erfolgen
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird zum Anlass genommen, die Zielsetzungen für eine neue Vorgehensweise bei der Baulandbereitstellung zu beschließen. Es werden über die Zielsetzungen hinaus keine Festsetzungen getroffen.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten festgelegt. Die Regelungstiefe ist gering.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Grundsatzbeschluss, der bestimmte Ziele des Baulandmanagements festlegt, aber noch keine Instrumente und Wege aufzeigt.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Vogtsburg

ALLGEMEIN	
Kommune	Vogtsburg im Kaiserstuhl
Land	Baden-Württemberg
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	6.000
Beschlussfassung	24.06.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Gesellschafter- und Erschließungsverträge
Festlegung von Einzelheiten	Bei künftigen Verträgen ist grundsätzlich eine Gleichmäßigkeit der Abzüge anzustreben, die spezielle örtliche Situation ist jedoch zu berücksichtigen
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss bezieht sich lediglich auf Regelungen hinsichtlich der Erschließung neuer Baugebiete mittels vertraglicher Regelungen. Es werden keine Details festgelegt, die Flexibilität ist innerhalb des vorgegebenen Rahmens hoch. Der Beschluss enthält keine Zielsetzungen, so dass hier keine Einschätzung erfolgen kann.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt. Einzelheiten werden nicht geregelt.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Waldkraiburg

ALLGEMEIN	
Kommune	Waldkraiburg
Land	Bayern
Kategorie	Ländlicher Kreis höherer Dichte im ländlichen Raum
Einwohner	24.000
Beschlussfassung	03.05.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland für Einheimische
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur, wenn sich die Grundstückseigentümer zur verbilligten Abgabe der Grundstücke an die Kommune verpflichten, Vertragsart und -inhalt sind im Einzelfall zu entscheiden
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt die Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht im Allgemeinen. Es werden keine Details festgelegt, die Flexibilität ist innerhalb des vorgegebenen Rahmens hoch. Der Beschluss trifft keine Regelungen hinsichtlich der Vergabekriterien für die kommunalen Grundstücke. Da Zielsetzung die verbilligte Abgabe von Grundstücken an Einheimische ist, wird die Zielsetzung durch den Beschluss nur teilweise erreicht.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt. Einzelheiten werden nicht festgesetzt, sondern für den jeweiligen Einzelfall geregelt.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Teilweise gegeben

Warstein

ALLGEMEIN	
Kommune	Warstein
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Verdichteter Kreis im verstärkten Raum
Einwohner	30.000
Beschlussfassung	20.03.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Erfahrungen mit Baulandumlegungen in den 70er Jahren waren negativ, da die Eigentümer die Grundstücke meist weder an die Kommune oder bauwillige Interessenten veräußern noch selbst bauen wollten, Erforderlichkeit einer langfristigen Vorratswirtschaft zur Ermöglichung von Daueraufgaben (Förderung des Wohnungsbaus, Ansiedlung von Gewerbebetrieben) und zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen
Festlegung der Ziele	Erwerb und Vorhaltung von Grundstücken, Verhinderung spekulativ steigender Grundstückspreise, Veräußerung von kommunalem Grundbesitz, der nicht mehr zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist, Baulandmobilisierung
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Laufendes Budget zur jährlichen Bewirtschaftung unbebauter kommunaler und angepachteter Grundstücke, Investitionsbudget zum Ankauf von Flächen (Finanzierung von Neuinvestitionen durch kontinuierlichen Verkauf von Wohn- und Gewerbegrundstücken), Investitionsprogramm mit Festlegung von Grunderwerbsschwerpunkten
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb
Festlegung von Einzelheiten	Allgemeine Vergabekriterien, Kriterien für Kaufpreisnachlässe, vertragliche Sicherung von Bebauungsfristen (keine Angabe der Frist), vertragliche Unterbindung von Grundstücksspekulationen, Bildung des Preises für die Veräußerung kommunaler Grundstücke unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung sozialer Belange, allgemeine Regelungen für die Vergabe von gewerblichen Grundstücken, Fortsetzung des eingeleiteten Erwerbs ökologisch wertvoller Flächen zum Aufbau eines Biotopverbundsystems verbunden mit Extensivierung der vorhandenen Nutzung nach Erwerb der Flächen
Ausnahmeregelungen	Keine Angaben
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Keine Angaben
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Warstein

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt die Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht im Allgemeinen (verbilligter Verkauf von Grundstücken an die Kommune). Es werden keine Details festgelegt, die Flexibilität ist innerhalb des vorgegebenen Rahmens hoch. Die Festsetzungen des Beschlusses sind geeignet zur Umsetzung der Ziele.
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt. Einzelheiten werden nicht festgesetzt. Der Beschluss zieht auch Überlegungen hinsichtlich einer langfristig angelegten kommunalen Bodenvorratspolitik mit ein und setzt auch räumliche Schwerpunkte des Grunderwerbs für die nächsten Jahre.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Wedemark

ALLGEMEIN	
Kommune	Wedemark
Land	Niedersachsen
Kategorie	Verdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	27.000
Beschlussfassung	18.04.1994
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Vorbereitung von Verträgen mit den Eigentümern von Grundstücken, die Bestandteil des mittel- und langfristigen Planungskonzeptes für Wohnbauflächen sind
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Optionsrechte, Erschließungsverträge
Festlegung von Einzelheiten	Optionsrecht für die Vergabe von Baugrundstücken nach Planung und Erschließung durch die Grundstückseigentümer, Ermächtigung der Verwaltung zur Vorbereitung vertraglicher Regelungen, die die Bedürfnisse des Mietwohnungsbaus und des sozialen Wohnungsbaus angemessen berücksichtigen
Ausnahmeregelungen	Bei Verzicht auf das Optionsrecht ist sicherzustellen, dass die Verkaufspreise den Richtwertrahmen einhalten, keine Preisfestlegung für Außenbereichsgrundstücke, die durch eine Abrundungssatzung Baulandqualität erhalten
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Kostenfreistellung für die Kommune
Art	Kinderspielplätze u.a. Anlagen zur Erschließung der Grundstücke im weiteren Sinn
Höhe	Vollständige Kostenübernahme
Sonstige	
Art	Erschließung, Planungskosten, Vermarktungskosten
Höhe	Erschließungskosten vollständig, andere Kosten sind angemessen zu berücksichtigen und zu erstatten
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss regelt die Voraussetzungen für die Schaffung von Bauland im Allgemeinen (Optionsrecht, Preisbindung). Es werden wenige Details festgelegt (z.B. Richtwertbindung). Die weitere Gestaltung, z.B. der vertraglichen Einzelheiten, ist nicht geregelt, so dass die Flexibilität innerhalb des vorgegebenen Rahmens hoch ist. Der Beschluss enthält keine Zielsetzungen, so dass hier keine Einschätzung erfolgen kann.

Wedemark

Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt. Einzelheiten werden nicht festgesetzt. Die Vorgehensweise des Beschlusses orientiert sich an der mittel- und langfristigen Planung für Wohnbauflächen (räumliche Prioritätensetzung)
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Willich

ALLGEMEIN	
Kommune	Willich
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	50.000
Beschlussfassung	30.06.1993/ 05.07.1995
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Steigende Grundstückspreise
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Haupt- und Finanzausschuss als Beschwerdeausschuss in Einzelfällen
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Dienstanweisung als Ergänzung zum Grundsatzbeschluss
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, Ablösevertrag für Erschließungskosten
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur, wenn sich die Flächen in kommunalem Eigentum befinden, Selbstbehalt für den Eigentümer: 10 % der Bruttobaulandfläche als beitragspflichtiges Bauland, Mindestselbstbehalt für Grundstücke von 2.000 bis 20.000 m ² : 2.000 m ²
Ausnahmeregelungen	Einzelgrundstücke und kleinere Flächen sind vom kommunalen Zwischenerwerb ausgenommen, Flächen mit einer Bruttobaulandfläche von weniger als 2.000 m ² sind vom Zugriffsrecht der Kommune ausgenommen (Voraussetzung: 10 Jahre ungeteilt, bei Erbauseinandersetzungen 5 Jahre), ausgenommen von den Regelungen sind Bauanträge, auf deren Genehmigung ein Rechtsanspruch besteht
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	(Teil-) Finanzierung über Differenz zwischen An- und Verkaufspreis
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	Der Beschluss enthält den kommunalen Zwischenerwerb als zentrales Instrument der Baulandbereitstellung und der Kostenentlastung für die Kommune. Weitere Regelungen beziehen sich auf den Selbstbehalt der Eigentümer und die Flächen, die vom Zwischenerwerb ausgenommen sind. Es werden eine Reihe von Details und Ausnahmeregelungen festgesetzt, die die Flexibilität bei der Vorgehensweise etwas begrenzen. Der Beschluss enthält keine Zielsetzungen, so dass hier keine Einschätzung erfolgen kann.

Willich

Regelungstiefe	Der Beschluss enthält keine Detailregelungen im vertraglichen Bereich. Es werden aber auch einige Einzelheiten geregelt, vor allem bezüglich des Selbstbehaltes der Eigentümer, so dass eine mittlere Regelungstiefe besteht.
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt. Einzelheiten werden nur in bestimmten Bereichen (Selbstbehalt der Eigentümer, Ausnahmeregelungen) festgesetzt. Zur ergänzenden Erläuterung des Baulandbeschlusses ist eine Dienstanweisung erlassen worden, die Einzelheiten erläutert und Klarstellungen enthält. Interessant ist die Feststellung der Kommune, dass sie den kommunalen Zwischenerwerb seit 10 Jahren betreibt. Mit den Eigentümern sind i.d.R. einvernehmliche Lösungen gefunden worden (6facher Ackerlandpreis und Zurverfügungstellen von Wohnbauland).

TYPISIERUNG

Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Mittel
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Keine Einschätzung möglich

Wolfsburg

ALLGEMEIN	
Kommune	Wolfsburg
Land	Niedersachsen
Kategorie	Kernstadt im verstädterten Raum
Einwohner	126.000
Beschlussfassung	1996
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Abwanderung der Bevölkerung (insbesondere Familien mit mittlerem und höherem Einkommen) i.V.m. Einfluss auf die Steuereinnahmen, mangelnde Auslastung der Infrastruktur und andere, nicht umlagefähige Kosten, Kostenproblematik durch Infrastruktur, Nachfrageproblematik bei städtischen Grundstücken aufgrund mangelnder Kostentransparenz
Festlegung der Ziele	Verbesserung der Transparenz für den Bauwilligen, Kostenneutralität für die Kommune, verstärkte Baulandausweisung mit Nachfrageorientierung bezüglich Lage, Größe, Bebauungsmöglichkeit und Preis, Förderung des Grundstückskaufes von der Stadt oder von Dritten
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Erlöse aus den vorhandenen und künftigen Baugebieten sollen einem gesonderten Grundstücksfonds zugeführt werden (Einzelhaushaltsstellen und zusammenfassend in einer gesonderten Rechnung)
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Federführung und Koordination durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswirtschaft (auch: Bewirtschaftung des Grundstücksfonds), Optimierung der Rats- und Verwaltungsarbeit durch modellhafte Formen der Zusammenarbeit
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb, Bauleitplanung, Umlegung, Erbbaurecht, Darlehensfonds, städtebauliche Kalkulation
Festlegung von Einzelheiten	Kombinierter Kaufvertrag für kommunale Grundstücke nach ermitteltem Gesamtpreis (einschließlich Erschließungsbeiträge und Abwasserbeitrag), Prioritätensetzung bei der Ausweisung neuer Baugebiete unter Berücksichtigung der Infrastrukturauslastung, Ermittlung der grundstücksbezogenen Ausgaben und Einnahmen vor der Planung, Planung nur unter der Voraussetzung, dass Kostendeckung möglich ist (gilt auch für Planungen Dritter), Erbbaurecht muss nicht wirtschaftlich günstiger sein als Kauf (Erbbauzins von 5 % für Bauwillige unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen (§ 25 Abs. 2 WoBauG)), Anpassung des Erbbauzinses entsprechend Erbbaurechtsverordnung (für neue Erbbaurechte), revolvingender Darlehensfonds (unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen) als Alternative zum Erbbaurecht (Darlehenshöhe: 25.000 DM)
Ausnahmeregelungen	Werden durch die Regelungen des vergünstigten Erbbauzinses nicht mindestens 20 % aller Bauwilligen erreicht, so ist die Einkommensgrenze so zu erhöhen, dass 20 % erreicht werden
Bodenbevorratung	
Instrument	Grundstücksfonds

Wolfsburg

FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Berücksichtigung beim Verkaufspreis kommunaler Grundstücke
Art	Grünflächen, Spielplätze
Höhe	100%
Sonstige	
Art	Äußere Erschließung, 10 %-Anteil der inneren Erschließung
Höhe	100%
SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Im Rahmen der Beschlussvorlage werden eingehende Überlegungen zur Verhinderung der Abwanderungstendenzen angestellt, die über die Baulandbereitstellung im engeren Sinn hinausgehen (z.B. Kostentransparenz, Vermarktung aus einer Hand zur Verringerung der Wege in andere Ämter etc.). Enthalten sind auch umfangreiche Überlegungen hinsichtlich der Kostenbelastung der Kommune durch Infrastruktur u.a. Kosten. Auch im Hinblick auf das Erbbaurecht werden Überlegungen angestellt. Insgesamt stehen für das Baulandmanagement eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung, die je nach Ausgangslage einsetzbar sind.</p> <p>Bezüglich der Finanzierung und Finanzierbarkeit der Baulandpolitik trifft der Beschluss eine Reihe von Regelungen. Die Erschließungskosten werden über den Grundstücksfonds finanziert (gegenseitige Deckungsfähigkeit). Die Bilanzierung für die jeweiligen Baugebiete erfolgt nach Vergabe der Grundstücke.</p> <p>Das umfangreiche Instrumentarium erlaubt eine relativ flexible Vorgehensweise. Die Detailregelungen schränken die Flexibilität dagegen in einigen Bereichen ein, so dass die Flexibilität insgesamt im mittleren Bereich anzusiedeln ist.</p> <p>Die Zielsetzungen sind relativ differenziert auf die vorhandenen Problemsituationen in der Kommune abgestimmt. Die Vorgehensweise orientiert sich an diesen Zielsetzungen.</p>
Regelungstiefe	Es werden vielfältige Überlegungen angestellt und Detailregelungen getroffen (v.a. hinsichtlich der Vor- und Nachteile, die mit der jeweiligen Vorgehensweise verbunden sind). Die Regelungstiefe ist hoch.
Gesamteinschätzung	<p>Der Beschluss orientiert sich stark an der vorhandenen Problemlage innerhalb der Kommune, setzt entsprechende Ziele fest und stellt Überlegungen zur möglichen Vorgehensweise und den hiermit verbundenen Vor- und Nachteilen an. Anknüpfend an die Erfahrungen des Baulandbeschlusses aus dem Jahr 1980 und der inzwischen geänderten Problemlage passt der Beschluss die Vorgehensweise an die aktuelle Situation an.</p> <p>Die Finanzierungsmöglichkeiten und die baugebietsweise Bilanzierung der Einnahmen und Ausgaben nehmen einen wichtigen Bestandteil innerhalb des Beschlusses ein.</p>
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Hoch
Flexibilität	Mittel
Regelungstiefe	Hoch
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Gegeben

Würselen

ALLGEMEIN	
Kommune	Würselen
Land	Nordrhein-Westfalen
Kategorie	Hochverdichteter Kreis im Agglomerationsraum
Einwohner	32.000
Beschlussfassung	09.12.1997
NOTWENIGKEITEN UND ZIELE	
Erläuterung der Notwendigkeiten	Keine Angaben
Festlegung der Ziele	Keine Angaben
PROZESSORGANISATION	
Haushalt	
Haushaltsrechtliche Integration	Keine Angaben
Beteiligung	
Beteiligte	Keine Angaben
Einbindung der Politik	Keine Angaben
Einbindung der Eigentümer	Keine Angaben
Einbindung der Öffentlichkeit	Keine Angaben
Einbindung von Externen	Keine Angaben
Verwaltungsinterne Regelungen	Keine Angaben
INSTRUMENTELLE GESICHTSPUNKTE	
Bodenmanagementansätze	
Instrument	Kommunaler Zwischenerwerb (Teilerwerb)
Festlegung von Einzelheiten	Schaffung von Baurecht nur, wenn 25 % der künftigen Nettobaufläche der Kommune zum Erwerb angeboten werden (über 1.000 m ²), jährliche Festlegung des Kaufpreises (maximal 5facher landwirtschaftlicher Preis), notarielle Kaufangebote durch die Grundstückseigentümer können durch die Kommune angenommen werden, wenn die Grundstücke bebaubar sind oder durch einen Dritten (z.B. Stadtentwicklungsgesellschaft), Freikauf von den Bestimmungen ist unzulässig, bei mangelnder Kooperation der Eigentümer sind zunächst andere Bereiche der Stadt zu entwickeln (ggf. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme), Beschluss gilt für alle Bebauungspläne sowie Vorhabens- und Erschließungspläne, die noch nicht öffentlich ausgelegen haben
Ausnahmeregelungen	Nettobauflächen unter 1.000 m ² bleiben unberücksichtigt
Bodenbevorratung	
Instrument	Keine Angaben
FISKALISCHE GESICHTSPUNKTE	
Infrastrukturkostenbeteiligung	
Grundsätzliche Festlegung	Finanzierung durch die Erlöse aus der Veräußerung der Baugrundstücke
Art	Kindergarten, Schulen etc.
Höhe	Keine Angaben
Sonstige	
Art	Keine Angaben
Höhe	Keine Angaben

Würselen

SONSTIGE GESICHTSPUNKTE	
Inhaltlich	<p>Der Beschluss regelt die allgemeinen Voraussetzungen der Baulandausweisung (25 %-Modell). Im Vorfeld hat die Verwaltung Alternativen hierzu geprüft, aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch das 25 %-Modell priorisiert. Die Prüfung rechtlicher Instrumentarien (wie städtebauliche Verträge), die finanziellen Auswirkungen für die Kommune (Planungs-, Erschließungs-, infrastrukturelle und soziale Folgekosten, Grundstückskosten und -erlöse) wurde im Auftrag der Politik durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Möglichkeiten der Finanzierung über städtebauliche Verträge begrenzt und rechtlich nicht gesichert sei und das 25 %-Modell daher eine bessere Lösung darstellen würde. Die hiermit verbundene Beteiligung der Stadt an den Planungswertzuwächsen könne zur Finanzierung der Kosten herangezogen werden. Die Beschlussvorlage enthält entsprechend detaillierte Überlegungen hinsichtlich der Vor- und Nachteile (auch Beispielrechnungen).</p> <p>Der Grundsatzbeschluss selbst enthält keine Detailregelungen, im Rahmen der vorgegebenen Vorgehensweise ist die Flexibilität hoch. Der Beschluss enthält keine Zielsetzungen, so dass hier keine Einschätzung erfolgen kann.</p>
Regelungstiefe	Es werden keine Einzelheiten geregelt, die Regelungstiefe ist gering
Gesamteinschätzung	Es handelt sich um einen Beschluss, der die Vorgehensweise beim Baulandmanagement in den Grundzügen festlegt. Einzelheiten werden nicht festgesetzt.
TYPISIERUNG	
Umfang des Instrumentariums	Gering
Flexibilität	Hoch
Regelungstiefe	Gering
Zielgerichtetheit des Beschlusses	Einschätzung nicht möglich

Anhang: Interviewergebnisse

Gesprächsbasis für alle Interviews mit Vertretern der Beispielstädte und -gemeinden war die detaillierte Kenntnis des entsprechenden Beschlusses zur Baulandausweisung sowie weiterer vorab bereit gestellter Informationen. Mit den Gesprächspartnern fand vorab eine fernmündliche, inhaltliche Abstimmung bezüglich Umfang und Intention der Interviews statt. Zudem ist ihnen der Interviewleitfaden frühzeitig zur Verfügung gestellt worden. Sämtliche Gespräche wurden an diesem Leitfaden orientiert durchgeführt, allerdings modifiziert aufgrund von Fragestellungen, die sich aus den spezifischen Strategien und entsprechenden Beschlüssen ergaben.

Eine Abschrift des jeweiligen Beschlusses ist der Darstellung der Interviewergebnisse voran gestellt. Darüber hinaus relevante weiterführende Beschlüsse und Informationsmaterialien sind im Anhang angeführt und stehen im ILS zur Verfügung. Zur Erleichterung der Vergleichbarkeit wurden alle Interview-Ergebnisse handlungsbereichbezogen nach einheitlichem Schema aufbereitet.

Der Zuständigkeitsbereich und damit die Perspektive des jeweiligen Gesprächspartners sollte hinsichtlich der Interviewergebnisse berücksichtigt werden. Die Bearbeitung des strategischen Vorgehens der am Arbeitskreis teilnehmenden Städte und Gemeinden erfolgte weitgehend auf Basis der Angaben in der schriftlichen Beantwortung des Interviewleitfadens. Stellenweise wurde der entsprechende Beschluss, soweit vorhanden, ergänzend hinzugezogen.

STRATEGIEN DES KOMMUNALEN BAULANDMANAGEMENTS IN DER PRAXIS

I Die Beispielstädte und -gemeinden

1 Gladbeck

Die Stadt Gladbeck hat ca. 80.000 Einwohner und eine Flächengröße von 36 Quadratkilometern. Landesplanerisch zählt sie zum Ballungskern Ruhrgebiet und hat eine entsprechend hohe Bevölkerungsdichte von 2.230 Einwohnern pro Quadratkilometer.

Handlungsempfehlung der Stadtverwaltung Gladbeck zur Bauleitplanung für Wohnbauland

Stadt Gladbeck

15. April 1997

Der Bürgermeister

1. Anlass: Engpässe in der Wohnungsversorgung

In den 80er und 90er Jahren hat die Zunahme der wohnungssuchenden Haushalte und Wohnfläche pro Einwohner das Angebot freier Wohnungen verringert. Die gleichbleibend hohe Nachfrage hat eine Marktsituation geschaffen, in der hohe Preise für Einfamilienhäuser auch bei benachteiligten Standorten und unzumutbar kleinen Grundstücken erzielt werden können. In den mittleren und unteren Preissegmenten, die insbesondere von jungen Familien mit Kindern nachgefragt werden, gibt es sehr wenig Angebote, die dem finanziellen Rahmen dieser Familien entsprechen.

Der Vergleich aller Daten im Miet- und Eigentumsbereich im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat gezeigt, dass in Gladbeck ein dringender Bedarf nach preiswertem Wohnraum in Miet- und Eigentumsform besteht. So hat Gladbeck z.B. mit 24% einen vergleichsweise sehr niedrigen Eigenheimanteil (Kreis Recklinghausen = 38,6%, NW = 41,3%).

Durch vermehrte Anstrengungen beim Bau von Sozialwohnungen und von Eigenheimen für die sog. Schwellenhaushalte kann eine Verbesserung für alle Wohnungssuchenden erreicht werden (Sickereffekt). Als Schwellenhaushalt kann ein Familienhaushalt bezeichnet werden, dessen Monatseinkommen bis ca. 50% über den Einkommensgrenzen des 2. Wohnungsbaugesetzes liegt.

2. Ein gesamtstädtisches Konzept für die Wohnbaulandentwicklung

Eine Chance zur Entwicklung einer flächendeckenden Strategie zur Mobilisierung von preiswertem Wohnbauland ergab sich im Rahmen der Neuauftellung des Flächennutzungsplanes

(F-Plan). Der Neuentwurf des F-Planes für das gesamte Stadtgebiet beinhaltete die Möglichkeit, die Schaffung preiswerter Wohnbauflächen in größerem Umfang zu berücksichtigen und damit die gewünschten Mengeneffekte zur Behebung der Wohnungsmarktengpässe zu erreichen.

Im Vordergrund standen die Prüfung der technischen und planungsrechtlichen Verfügbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Mit Eigentümern bestimmter infrage kommender Grundstücksbereiche wurden die Verhandlungen geführt, wobei aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen eine differenzierte Vorgehensweise erforderlich war.

Der insgesamt günstige Verlauf der Verhandlungen ermutigte die Verwaltung, vor der Offenlegung des F-Planes weitere drei Flächen in den F-Plan-Entwurf aufzunehmen, mit denen ein breiteres Spektrum von preisgünstigen Formen des Wohnungsneubaus abgedeckt und spürbare Mengeneffekte bewirkt werden können.

Wegen des gewachsenen Umfangs der Verhandlungs- und Entwicklungsarbeit ist im September 1995 eine ämterübergreifende Projektgruppe für die Entwicklung von Wohnbauland beschlossen worden.

Die „Projektgruppe Baulandentwicklung“ führt die Verhandlungen mit den interessierten Eigentümern und koordiniert die wohnbaulandbezogenen Aktivitäten innerhalb der Stadtverwaltung.

3. Zur Vorgehensweise bei dem „Kooperativen Modell“ – Idealtypisches Verfahren

3.1 In einer ersten Verhandlungsrunde werden die konkreten Regelungen zwischen Gemeinde und Eigentümer ausgehandelt.

3.2 Darauf aufbauend macht der Eigentümer der Gemeinde ein notariell beglaubigtes Kaufangebot in Schriftform. Die inhaltlichen Schwerpunkte sind:

- Der Eigentümer macht das Angebot, einen Anteil seines Grundstückes (25-30 v. H.) der Gemeinde zu dem Verkaufswert vor Planungsbeginn anzubieten. (In der Regel liegen die Entwicklungsflächen im planerischen Aussenbereich und sind im F-Planentwurf als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Interesse der Standardisierung geht die Projektgruppe bei diesen Fällen von einem Verkehrswert in Höhe von 10,- DM aus).
- Die Gemeinde bemüht sich, innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (in der Regel 5 Jahre) das Planungs- und Baurecht für das gesamte Entwicklungsgebiet zu erarbeiten.

3.3 Die Flächenabtretung entlastet den Eigentümer nicht davon, die mit der Entwicklung seines Baugebietes verbundenen Lasten zu tragen.

3.4 Wegen des erheblichen Personal- und Zeitaufwands kommt das kooperative Modell in der Regel erst ab einer Flächengröße von 0,5 ha zur Anwendung.

3.5 Die Gemeinde verpflichtet sich, den überwiegenden Teil ihres Flächenanteils zu einem Preis, der erheblich unter dem Marktpreis liegt, an bestimmte Zielgruppen (z.B. „Junge Familien mit Kindern“) zu veräußern. Bewerber aus diesem Personenkreis weisen der Stadt gegenüber nach, dass sie die entsprechenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

3.6 Es ist wegen der Bedingungen des Planungsrechtes nach BauGB nicht möglich, grundsätzlich alle anfallenden Aufgaben der Wohnbaulandentwicklung in einer Stadt nach diesem Modell zu regeln. Das Modell ist nur für die Fälle anwendbar, für die ein Ermessensspielraum in der Prioritätensetzung der Bauleitplanung besteht.

4. Zur planungsrechtlichen Beurteilung

Notwendigkeiten der Stadtentwicklung und die Personalknappheit der planenden Ämter hatte schon vor Jahren dazu geführt, im Interesse der Projektziele für die Bearbeitung von Bebauungsplänen bzw. V + E-Plänen Prioritäten aufzustellen. Bei der Festlegung einer planerischen Prioritätenliste ansonsten gleichwertiger Projekte bekommen daher durch die Ausfüllung des kommunalen Ermessensspielraums die Flächen den Vorrang, die einen größeren Anteil städtischer Flächen aufweisen. Mit der Teilnahme des Eigentümers am kooperativen Modell kann der Eigentümer den Zeitpunkt für die Durchführung seines Planverfahrens in seinem Interesse beeinflussen.

Die Begründung für den Rahmen, in dem die Stadt ihren Ermessensspielraum bei der Prioritätensetzung benutzen kann, ist im § 2, Abs. 1 und 3 BauGB enthalten.

§ 2, Abs. 1 BauGB: „Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.“ § 2, Abs. 3: „Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.“

Mit der vorliegenden Handlungsempfehlung wird die gesetzliche Pflicht, Bauleitpläne entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, „...sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ ...nicht eingeschränkt.

Grundstückskaufverträge dürfen keine Bindungen zu konkreten Inhalten von Plansatzungen enthalten. Der Rat der Stadt muss in seiner Entscheidung hinsichtlich des Inhaltes eines Bebauungsplanes im Sinne des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 6 BauGB frei sein.

Wenn der gesetzlich vorgesehene Ermessensspielraum der Gemeinden bei der Prioritätensetzung für die Bauleitplanung in dieser Weise ermessensfehlerfrei gehandhabt wird, sind durchgreifende rechtliche Bedenken gegen diese Handlungsempfehlung nicht ersichtlich.

Allerdings beinhaltet die Einbeziehung einer realisierungsbezogenen Strategie zur Entwicklung von Wohnbauflächen in das F-Planverfahren das Risiko, dass im Falle zeitraubender Probleme im einzelnen Vertragsfall das gesamtstädtische Verfahren zur Neuaufstellung des F-Planes aufgehoben wird. In dem Fall muss im Interesse des notwendigen Verfahrensfortschrittes das Einzelprojekt abgekoppelt und separat weiterbearbeitet werden.

5. Weitere Überlegungen hinsichtlich einer künftigen Verfahrensweise

Die bisherige Vorgehensweise besteht praktisch aus einer Summe privatrechtlich geprägter Verträge zu Einzelfällen. Die Verfahrensweise hat den Vorteil der Flexibilität zugunsten der pragmatischen Gestaltung von Verhandlungen.

Die Verwaltung beabsichtigt nicht, in der derzeitigen Phase eine öffentlich-rechtlich gebundene Vorgehensweise auf der Grundlage eines Grundsatzbeschlusses in Erwägung zu ziehen. Hierfür sind vor allem 2 Gründe entscheidungserheblich:

- a) die laufenden Verhandlungen sind soweit fortgeschritten, dass ein Grundsatzbeschluss zum jetzigen Zeitpunkt bei den Partnern nur kontraproduktiv wirken könnte,
- b) die Stadt hat sich mit ihrem Vorgehen am „Baulandpreis NW“ beteiligt und verspricht sich von der Auswertung der Wettbewerbsbeiträge neue Erkenntnisse, die zunächst abgewartet werden sollten. Es ist zu erwarten, dass die Auswertung insbesondere auch unter pla-

nungsrechtlichen Gesichtspunkten für die weiter Gestaltung der konkreten Verfahrensweise des kooperativen Modells hilfreich ist.

1.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

1994 wurde begonnen, über Möglichkeiten, neues Wohnbauland zu schaffen, nachzudenken. Der 1997 gefasste Beschluss leitete somit keine neue Baulandpolitik ein, sondern autorisierte eine bereits erprobte Vorgehensweise. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde berücksichtigt, dass neues Bauland dringend erforderlich ist, da die Grundstückspreise außerordentlich hoch waren, während die Eigentumsquote extrem niedrig ausfiel. Es mangelte an Wohnbauflächen, die auf den Bedarf und die Finanzierungsmöglichkeiten junger Familien zugeschnitten sind. Im Vorfeld der Entwicklung des Gladbecker Subventionsmodells, gab es zahlreiche Kontakte mit anderen Kommunen in Deutschland, die ebenfalls soziale Kriterien bei der Vergabe neuer Wohnbauflächen anwenden. Hinsichtlich der neuen Strategie wurde zunächst auf das Dortmunder Modell zurückgegriffen, das jedoch den Gladbecker Verhältnissen angepasst wurde, das heißt, es wurde ein eigenes Partizipationsmodell zur kooperativen Baulandentwicklung geschaffen.

Das Vorgehen, initiiert und operativ vorbereitet von der Verwaltung, wurde von der Politik positiv aufgenommen. Die Öffentlichkeit wurde über die ortsübliche Presse einbezogen und hatte darüber hinaus Gelegenheit an den entsprechenden öffentlichen Ausschusssitzungen teilzunehmen. Negative Reaktionen kamen nicht vor. Kooperationswillige Grundstückseigentümer wurden dagegen vor und während der Neuaufstellung des FNPs beteiligt. Makler und Investoren waren in den Prozess nicht eingebunden. Mit dem Umland fand keine Absprache über eine gemeinsame Vorgehensweise statt. Reaktionen bestehen derzeit in konkreten Nachfragen zur Handhabung in Gladbeck.

1.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Aus einer gut funktionierenden ämterübergreifenden Zusammenarbeit ging 1995 unter Federführung des ehemaligen Amtes für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung die Projektgruppe Wohnbauland hervor. Ihr Auftrag war es, neue Formen der Kooperation zwischen den beteiligten Organisationseinheiten der Verwaltung und privaten Grundstückseigentümern – als Voraussetzung zur Aktivierung der Wohnbauflächenpotenziale – zu entwickeln. Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes, der Wirtschaftsförderung, des Planungs- und des Vermessungsamtes bilden den festen Stamm der Gruppe und gewährleisten eine interdisziplinäre Zusammenarbeit. Bei Bedarf werden weitere Fachbereiche wie beispielsweise der Rechts- oder Umweltbereich hinzugezogen. Die Leitung der hierarchiefrei strukturierten Gruppe liegt beim Referat für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung. Allgemeine Zielsetzungen werden innerhalb der nach Bedarf statt findenden Projektgruppensitzungen erarbeitet. Kompetente Mitglieder übernehmen unter Einbeziehung des jeweiligen Fachamtes die Bearbeitung der in den Sitzungen festgelegten Aufgaben. Mit dem Baudezernat findet insbesondere während der Planungs- und Realisierungsphase eine enge Zusammenarbeit statt. Grundstücksverträge erarbeiten die Projektgruppenmitarbeiter im Rahmen ihrer Haupttätigkeit als Liegenschaftler.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne wird begonnen, sobald die notariellen Vereinbarungen getroffen worden sind. Das Scheitern eines kompletten Vorhabens kam bisher noch nicht vor.

1.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Die Richtlinie zur Vermarktung von städtischen Wohnbauflächen dokumentiert und definiert die politische Zielsetzung, die Strategie, die Instrumentarien sowie die Kontrollmechanismen.

Grundsätzliche Voraussetzung sind Vereinbarungen mit Grundeigentümern, die sicher stellen, dass ein bestimmter Anteil der zu entwickelnden Fläche der Gemeinde zur Verfügung gestellt wird. Zukünftiges Wohnbauland wird zum Preis für landwirtschaftliche Fläche angekauft. Der Preis ist nicht Verhandlungsbasis, sondern der Anteil der Fläche, die der Eigentümer der Stadt überlässt. Der Spielraum liegt zwischen 25 und 30% und wird je nach Zugeständnissen des Eigentümers festgelegt. Auf Basis eines Vertragsmusters wird versucht, alle Eigentümer gleich zu behandeln. Allerdings ist regelmäßig auch individuelles Vorgehen erforderlich. Bei dem Vertragsmuster handelt es sich um ein notarielles Kaufangebot, das noch keinen Kaufvertrag darstellt und grundsätzlich noch verhandelbar ist.

Die zukünftige Zusammenarbeit bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung mit einem der größten Grundstückseigentümern der Stadt, der Viterra AG, wurde durch die Unterzeichnung einer entsprechenden Vereinbarung gesichert. Praktische Erfahrungen mit diesem Vertrag wird es erst in naher Zukunft geben.

Verteilt werden die gemeindeeigenen Grundstücke nach einem Punktesystem, dem ein Fragebogen zugrunde liegt (s. Kap. 1.1.6). Der Vermarktungspreis orientiert sich am Bodenrichtwertpreis unter Abzug der Subventionen, die sich am Einkommen der Bewerber orientieren. Eine Reduktion des Flächenpreisen um bis zu 45% ist möglich. Erhält ein Bewerber einen relativ hohen Anteil an Landesmitteln, fällt die Förderung durch die Stadt entsprechend geringer aus. Aufgrund einer neuerlichen Änderung der öffentlichen Förderung, wird Gladbeck seine Vergaberichtlinien demnächst überarbeiten.

Kleinere Flächeneinheiten werden häufig an einen Bauträger mit dem Auftrag für Reihenhäuser übergeben. In einem Wettbewerbsverfahren wird der Bauträger gewählt, der den preiswertesten Entwurf pro Quadratmeter Wohnfläche einreicht. Auf diese Weise konnten Reihenhäuser inklusive Grundstück bereits für 325.000 DM erworben werden.

1.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Für die Stadt entstehen keine Kosten, sondern nur Mindereinnahmen. Juristisch ist diese Vorgehensweise nicht zu kritisieren, da sowohl das Rechtsamt als auch die Aufsichtsbehörde Subventionen aus sozial- und wohnungspolitischen Gründen gut heißen. Rechtliche Beschwerden, beispielsweise wegen Ungleichbehandlung, hat es bisher nicht gegeben.

1.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Aufgrund der variierenden Ausgangsbedingungen erscheint ein noch verhandelbares Kaufangebot als sinnvolles Vorgehen. Die Kooperation mit den privaten Grundstückseigentümern hat sich bisher sehr bewährt. Für einen vollständigen, kommunalen Zwischenerwerb bieten sich nur

Gemeinden mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Fläche an. Im großgewerblich geprägten Gladbeck verfügen sechs bis sieben Eigentümer über den Großteil der als Bauland geeigneten Fläche. Es ist schwer zu erreichen, dass sich bundesweit tätige Unternehmen dem Beschluss einer Kommune beugen.

Eine steigende Nachfrage stimmt nicht mit konkreter Bauabsicht überein. Obwohl derzeit etwa 200 Bewerber vermerkt sind, ist die Abnehmerzahl der zur Auswahl stehenden Wohnungstypen, wie Doppelhaushälften, Reihenhäuser etc., wesentlich geringer. Probleme ergaben sich hieraus nicht, da auch Nicht-Gladbecker Abnehmer zugelassen wurden. Da die Baugebiete, die durch eine 25%ige Flächenabgabe zum Teil relativ klein sind, wird überlegt, ob vom bisherigen Verfahren dahingehend abgewichen werden soll, die Abgabe vom Alt-Eigentümer zurück kaufen zu lassen und die Einnahmen für größere städtische Projekte zu verwenden.

Für eine weitere Abänderung des Vorgehens wird keine Notwendigkeit gesehen. Allgemeine, auf alle zukünftigen Fälle der Baulandentwicklung bezogenen Detailregelungen werden nicht befürwortet. Es sollte zwar im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach einer Richtschnur verfahren werden, jedoch machen Besonderheiten jeden Fall zu einem individuellen Vorgang, so dass ein unterschiedlicher Reglementierungsbedarf bestehen kann.

Bezüglich des Erreichen des vordringlichen Ziels – eine dämpfende Wirkung auf die Grundstückspreise auszuüben und somit die Eigentumsquote zu erhöhen – sind gute Fortschritte gemacht worden. Hemmend und einer zügigeren Umsetzung im Wege stehend wirkt sich der Zeitaufwand für die bauleitplanerischen Verfahren aus.

Generell ist zu beachten, dass zwischen allen beteiligten politischen Akteuren Konsens erzielt wird, um nach außen hin eine entsprechend gefestigte Position vertreten zu können.

2 Gütersloh

Das nordrhein-westfälische Gütersloh im Regierungsbezirk Detmold, liegt am Rande des Teutoburger Waldes. Die Kreisstadt mit etwa 95.000 Einwohnern eines Kreises mit rund 330.000 Bewohnern weist eine Größe des Stadtgebiets von 111 Quadratkilometer auf, was einer Einwohnerdichte von ca. 850 Ew./qkm entspricht. Die Standortagglomeration wirtschaftlicher Großbetriebe, wie Bertelsmann, Miele, Pfeleiderer und Flötto, sind zu einem wesentlichen Charakteristikum der Stadt geworden.

Kommunales Baulandmanagement

Stadt Gütersloh

22.03.1996

Der Stadtdirektor

Die Situation am Grundstücksmarkt in der Stadt Gütersloh ist von einer Knappheit verfügbarer Grundstücke und einem vergleichsweise hohen Preisniveau gekennzeichnet. Dem privaten Bauherren ist es kaum möglich, auf dem freien Grundstücksmarkt bauträgerfreie Baugrundstücke zu vertretbaren Preisen zu finden. Familien mit Einkommen bis zu 100.000,00 DM können oftmals ein Eigenheim nur noch dann errichten, wenn sie von der Stadt ein preiswertes Baugrundstück erwerben können. Die von der Stadt zu diesem Zweck erworbenen Bauflächen konnten in der Vergangenheit die Nachfrage bei weitem nicht decken.

Von dieser Situation ausgehend hat die Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN im Grundstücksausschuss beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, in Analogie zu Grundsatzbeschlüssen der Stadt Delbrück einen Ratsbeschluss zu erarbeiten, der auf die Wohnbaulandpreise mehr als bisher dämpfend einwirkt, zur gerechteren Verteilung von Bauland führt und die Erschließungsbeitragsabrechnung vereinfacht.

Die Verwaltung hat daraufhin ein Konzept zum Kommunalen Baulandmanagement erarbeitet. Diesem Konzept liegen folgende Grundüberlegungen zugrunde:

1. Gesicherte Realisierung des Bebauungsplans

Bebauungspläne stellen grundsätzlich reine Angebotsplanungen dar, d.h., es steht in der freien Entscheidung der Grundstückseigentümer, ob sie die geschaffenen Baumöglichkeiten realisieren bzw. die Bauflächen zeitnah dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stellen. Die Stadt Gütersloh ist zwar schon seit einigen Jahren dazu übergegangen, Bebauungspläne nur noch dann aufzustellen, wenn die Grundstückseigentümer grundsätzlich signalisiert haben, dass sie an der Realisierung interessiert sind. Eine solche Erklärung ist aber letztlich rechtlich nicht durchsetzbar, so dass es immer wieder dazu kommt, dass zumindest Teilflächen des Bebauungsplanes nicht zügig bebaut werden können.

Deshalb wird vorgeschlagen, künftig die Aufstellung von Bebauungsplänen, mit denen erstmals Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, von dem vorherigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig zu machen, in dem sich die Grundstückseigentümer u.a. vertraglich verpflichten, innerhalb einer Frist von 4 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes und Sicherung der Erschließung, die Bebauung durchführen zu lassen.

2. Frühzeitiger Erwerb der öffentlichen Flächen durch die Stadt

Bei der Realisierung von Bebauungsplänen erwies sich häufig auch als problematisch, dass die Grundstückseigentümer der Stadt die benötigten Flächen für Erschließungsanlagen, Grünflächen, Ausgleichsflächen oder sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen nicht oder nur zu unangemessenen Bedingungen veräußern wollten. Auch wenn in der Mehrheit der Fälle letztlich ein Erwerb doch gelang, sind häufig Verzögerungen eingetreten.

Das von der Verwaltung vorgeschlagene Konzept sieht vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes davon abhängig zu machen, dass die Grundstückseigentümer vorher der Stadt die benötigten öffentlichen Flächen zu angemessenen Preisen veräußern.

3. Ausgleichsfunktion zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern

Als problematisch und letztlich ungerecht hat sich vielfach ergeben, dass Nutzen und Lasten eines Bebauungsplanes zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern ungleich verteilt waren. Da die Lage von Erschließungs-, Ausgleichs- und Gemeinbedarfsflächen in erster Linie nach städtebaulichen Gesichtspunkten und nicht nach den (zufälligen) Eigentumsverhältnissen zu bestimmen sind, geschieht es zwangsläufig, dass ein Teil der Grundstückseigentümer überproportional viel öffentliche Flächen bekam, während andere entsprechend mehr Bauland „ernteten“.

Dieses, von den Betroffenen als ungerecht empfundene Ergebnis soll durch das Baulandmanagementkonzept ausgeglichen werden. In einem rechnerischen Umlenungsverfahren wird sichergestellt, dass jeder Grundstückseigentümer im Plangebiet prozentual den gleichen Flächenanteil an selbstvermarktbarem Nettobauland zu freien Verfügung behält.

4. Erwerb von preisgünstigem Bauland durch die Stadt

Damit die Stadt ihrer Aufgabe, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern, gerecht werden kann, ist es erforderlich, dass sie über einen ausreichenden Vorrat an günstigem Bauland verfügt, das sie zu entsprechenden Preisen an den begünstigten Personenkreis weitergeben kann. Bisher war die Stadt darauf angewiesen, dass es ihr gelang, größere Flächen zur Ausweisung eines Baugebietes zu erwerben. Es scheint gerechtfertigt, alle Grundstückseigentümer, die durch die Ausweisung eines Bebauungsplanes durch die Stadt eine erhebliche Wertschöpfung erfahren, an der Erfüllung dieser gemeinwohlorientierten sozialen Aufgabe zu beteiligen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Aufstellung eines Bebauungsplanes künftig auch davon abhängig zu machen, dass die Grundstückseigentümer vorher einen Anteil von 40% des verbleibenden Nettobaulandes an die Stadt zum Ausgangswert veräußern.

5. Ablösung von Ausgleichsbeträgen

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan zu kompensieren. Die Festsetzungen solcher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können den späteren Baugrundstücken zugeordnet werden. Die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen sind von den späteren Eigentümern durch Ausgleichsbeiträge zu finanzieren. Da dies eine relativ neue gesetzliche Vorschrift ist, liegen in den Städten und Gemeinden noch keine praktischen Erfahrungen zu dieser Art von Betragserhebung vor. Es muss damit gerechnet werden, dass in den ersten Jahren diese Betragserhebungen sehr streitbefangen sein werden. Es sollte daher angestrebt werden, dieses Problem im Rahmen des Kommunalen Baulandmanagementkonzepts mit zu lösen. Die Verwaltung möchte daher ein geeignetes Modell entwickeln, welches sie zu gegebener Zeit den politischen Gremien vorstellen wird. Dieser Aspekt wird daher z. Z. lediglich als Zielvorstellung formuliert.

Das Konzept zum Kommunalen Baulandmanagement ist im Grundstücksausschuss in seinen Sitzungen am 05.12.1995, 06.02.1996 und 05.03.1996 ausgiebig diskutiert worden. Das grundsätzliche Konzept wurde einhellig begrüßt. Die Verwaltung hat aufgrund der Beratungen im letzten Grundstücksausschuss ihren ursprünglichen Vorschlag, die Grundstückseigentümer sollten 50% des Nettobaulandes an die Stadt veräußern, in dieser Vorlage auf 40% reduziert. Dies ist von der Erwartung bestimmt, damit die Akzeptanz für das Kommunale Baulandmanagement zu stärken, bleibt doch den betroffenen Grundstückseigentümer etwas mehr an Nettobauland als die vertraglich an die Stadt weitergeben. Das Konzept sollte bei allen Bebauungsplänen Anwendung finden, in denen erstmals Wohnbauflächen in nennenswertem Umfang entwickelt werden.

Sie werden gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Gütersloh wird zukünftig nur noch dann Bebauungsplanverfahren zur erstmaligen Entwicklung von Wohnbauflächen einleiten und fortführen, wenn die Grundstückseigentümer vorher mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der die in der Anlage enthaltenden Regelungen enthält.

2.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Der Grundstücksmarkt der Stadt ist von der Knappheit verfügbarer Grundstücke und einem vergleichsweise hohem Preisniveau geprägt. Die Ziele des Ratsbeschlusses liegen darin, die Wohnbaulandpreise zu dämpfen, eine gerechtere Verteilung von Bauland zu erreichen und die Erschließungsbeitragsabrechnung zu vereinfachen. Daher soll beim Erlass von Bebauungsplänen deren Realisierung gesichert sein. Zeitliche Verzögerungen sollen vermieden werden und die Problematik ungleicher Verteilung von Nutzen und Lasten eines Bebauungsplanes zwischen den Grundstückseigentümern ausgeräumt werden. Die Stadt will durch die Beteiligung der Eigentümer an der sozialen Aufgabe über einen ausreichenden Vorrat günstigen Baulands verfügen.

Die Initiative zum Beschluss ging vom Bündnis 90 / DIE GRÜNEN aus. Mit den vorrangigen Zielen der Dämpfung der Wohnbaulandpreise, einer höheren Verfügbarkeit von Baugrundstücken und der gerechten Verteilung von Bauland und den erarbeiteten Realisierungsstrategien konnten sich alle Fraktionen identifizieren, so dass bis auf zwei Enthaltungen ein einstimmiger Ratsbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement gefasst werden konnte. Einstimmigkeit herrscht allerdings nicht mehr, seitdem die UWG im Rat vertreten ist, zu deren Wählerpotenzial auch die Gruppe der Makler zählen. Um etwas zu bewegen, ist diese Fraktion jedoch zu klein.

Die Entwurfsphase der Baulandmanagementstrategie fand in Sitzungen unter Ausschluss der Öffentlichkeit statt. Die engagierte Rolle der lokalen Presse in Gütersloh, die regelmäßig und nach Abschluss von Verträgen Bericht erstattet, macht eine eigenständige Strategie zur Öffentlichkeitsarbeit, über die gängige Informationsarbeit hinaus, überflüssig. Konflikte sind bisher nicht aufgetreten.

Trotz der Protesthaltung von seiten des Maklerverbandes ist auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nach üblichen Schwierigkeiten in der Startphase hoch. Die hohe Akzeptanz der Eigentümer wird erreicht, da ihnen die Gerechtigkeit der verfolgten Strategie einleuchtet. Zudem schafft der Abgabewert von 40% den psychologischen Anreiz, dass dem Eigentümer immer noch mehr verbleibt als die Kommune abschöpft. Die klare Schaffung von Grundsätzen sorgt für Verlässlichkeit, die wiederum Akzeptanz erzeugt und durch ihre konsequente Anwendung die Gleichbehandlung für alle Beteiligten sichert.

Der Grundsatzbeschluss „Kommunales Baulandmanagement“ wurde in der Ratssitzung am 22. März 1996 abgesehen von 2 Enthaltungen einstimmig gefasst.

2.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Federführend im Verfahren des Baulandmanagements ist der Fachbereich Grundstücks-/ Gebäudeservice. Zwischen diesem und dem Fachbereich Stadtplanung besteht eine enge Kooperation, da der Abschluss der städtebaulichen Verträge vor dem Aufstellungsbeschluss eines neuen Bebauungsplans gewährleistet sein muss. Ein anfängliches Ablaufschema zum Verfahren wurde verworfen, da die Praxisnähe nicht zufriedenstellendem Masse erreicht werden konnte.

Im Arbeitskreis Stadtplanung, der sowohl monatlich als auch bedarfsbezogen tagt, werden in ämterübergreifende Kooperation neue und laufende Projekte abgehandelt. Grundsätzlich sind die Bereiche involviert, die auch im Bebauungsplanverfahren einbezogen werden, wobei die

betreffenden Personen inzwischen reibungslos aufeinander eingespielt sind. Im Verfahrensablauf erfolgt zunächst eine interne Abstimmung über neue Wohnbauflächen im FNP. Diese werden mit einer ersten Einschätzung der Lage nacheinander abgearbeitet. Anschließend wird in einem Gespräch die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers überprüft, eventuell unter der Andeutung, dass die Entwicklung des Grundstückes seitens der Kommune zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen aus haushaltstechnischen Gründen nicht mehr möglich sei.

2.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Vor der Beschlussfassung wurde zunächst eine Baulandstrategie nach dem Delbrücker Modell diskutiert. Dieses sieht vor, dass das jeweilige Gebiet vor der Erstellung eines Bebauungsplans zu 100% von der Kommune erworben sein muss. Nach Einbeziehung weiterer Ansätze, wie die in München oder Stuttgart, entschied man sich für ein eigenständiges Modell der Wertabschöpfung mit einer Abtretungsquote von 40%. Aufgrund des verhältnismäßig sehr niedrigen Verkehrswertes werden sämtliche Gemeinbedarfsflächen über die Berechnung eines flächenbezogenen Mischpreises gerecht auf alle Eigentümer umgelegt. Diese Strategie wird konsequent angewendet. Am 09.12.1999 erfolgte eine Abstimmung zur „Geringfügigkeitsgrenze“, das heißt, das Bauland muss von nennenswertem Umfang sein, damit die Baulandmanagement-Strategie ihre Anwendung findet.

Für die Gestaltung von Bauland, das sich in 100%igem Besitz der Kommune befindet, kommen auch städtebauliche Wettbewerbe zum Einsatz, da sich die Stadt mit ihren Baugebieten abheben möchte von denen der Makler. So wurde die „städtebauliche freiraumplanerische Entwurfswerkstatt“ eingerichtet. In einem Werkstattverfahren mit fünf Architekturbüros und Landschaftsplanern wurden städtebaulich und architektonisch hochwertige Wettbewerbsmodelle entwickelt. Zudem werden auch kosten- und flächensparende Modelle forciert.

Für die Nutzungsumwandlung früher gewerblich bzw. industriell genutzter Grundstücksbereiche in Wohnbaufläche gelten die Grundsätze der kommunalen Baulandmanagement soweit sie in der jeweiligen Ausgangssituation vertretbar sind. Aufwendungen, die mit der Freilegung der ehemaligen Gewerbeflächen und der Sanierung von Altlasten zusammenhängen, müssen hier berücksichtigt werden. Unter der Voraussetzung, dass die Wohnbauentwicklung nach §34 BauGB in Betracht kommt, erübrigt sich das Baulandmanagement. Es wird individuell verhandelt. Eine Erweiterung des Beschlusses soll nicht erfolgen, da damit die Grundsätze des Baulandmanagements aufgeweicht würden.

Die Bestimmung des Beschlusses zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde durch die rechtliche Entwicklung überholt. Nun regelt ein Ausgleichsmaßnahmenpool die Bilanzierung der Eingriffe und wo Ausgleichsflächen entstehen. Zuständig ist der Fachbereich Grünflächen.

2.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Im gesamten Fachverfahren ist der Fachbereich Rechtsservice stark involviert. Bereits zu Beginn trat die Frage auf, ob das Verfahren an sich verfassungsgemäß ist. Insbesondere der Maklerverein wollte die Aushöhlung des Eigentumgedankens gemäß Art. 14 GG geltend machen. Zur Klage gekommen ist aber bisher weder von Seiten der Makler noch von Seiten der

Eigentümer. Die Kommune bezeichnet ihre Handhabung selbst als „rechtlich-pauschal“ und beruft sich auf das Münchner Modell, das rechtlich äußerst ausführlich geprüft wurde.

Haushaltstechnisch werden ausreichend finanzielle Mittel als elementare Voraussetzung der Strategie gesehen. Für die Stadt Gütersloh bestehen diesbezüglich keine Engpässe. Das Baulandmanagement läuft über einen Grundstücksfond, der sich nach einer Anschubfinanzierung selbst trägt. Sämtliche Einnahmen aus Grundstücksverkäufen gehen in diesen Fond, aus dem wiederum der Erwerb und die Erschließung neuer Flächen finanziert wird, so dass der allgemeine Haushalt unangetastet bleibt und damit auch die spezifischen Zeitwänge umgangen werden. Gegenwärtig beläuft sich der Fond auf eine Summe von etwa zehn Millionen DM. Liquidität und damit Sicherstellung der Solvenz schafft zudem eine gute Vertrauensbasis seitens der Eigentümer.

2.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Die mit dem Beschluss zum kommunalen Baulandmanagement verbundene Zielsetzung ist hinsichtlich der Behebung von Baulandknappheit erreicht worden. Insbesondere für soziale Gruppen wie Familien mit Kindern konnte das Angebot aufgestockt werden, wünschenswert ist jedoch eine weitere Verbesserung. Eine allgemeine Preisdämpfung konnte allerdings noch nicht erreicht werden, wofür die große Eigenheim-Nachfrage aufgrund der großen ansässigen Unternehmen mitverantwortlich sind. Hieraus hat sich eine starke Bauträgerbesetzung und somit auch eine starke Position der Makler ergeben, die einen Gegenpol zu den Baulandaktivitäten der Kommune bilden.

Als wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Baulandmanagement-Strategie gilt die Schaffung von klaren Grundsätzen und das Prinzip der konsequenten Anwendung. Diese Verlässlichkeit schafft Akzeptanz auf allen Seiten.

3 Hagen

Die Stadt Hagen, gelegen im Übergangsbereich von der westfälischen Tiefebene zum Bergischen Land, weist bei einer Gesamtfläche von 160 qkm und einer Einwohnerzahl von 206.000 eine Einwohnerdichte von etwa 1288 Ew./qkm auf. In der Gründerzeit wuchs Hagen rasch zu einer Industriestadt heran.

Grundsätze für die künftige Entwicklung von Bauflächen

Stadt Hagen

30.05.1996

- 1.1 *Eine sozialverträgliche und kostengünstige Baulandbereitstellung ist nur durch eine städtebaulich qualitätvolle und wirtschaftliche Planung möglich.*
- 1.2 *Um eine sozialverträgliche und kostengünstige Baulandbereitstellung zu erreichen, haben auch die Eigentümer von potentiellm Bauland ihren Beitrag zu leisten. Das bedeutet, dass planungs- oder umlegungsbedingte Wertzuwächse im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten mindestens mit 25% abgeschöpft werden.*
- 1.3 *Aufgrund der Haushaltssituation hat die Entwicklung neuer Bauflächen möglichst kostenneutral für den Gemeindehaushalt zu erfolgen, d.h., dass die durch die Entwicklung neuer Bauflächen der Gemeinde entstehenden Kosten so weit wie möglich durch privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Regelungen vom Verursacher / Nutznießer zu tragen sind. Dies gilt insbesondere für nicht umlegungsfähige Kosten und Aufwendungen für äußere Erschließung oder von der Gemeinde zu schaffende Infrastruktureinrichtungen.*
2. *Zur Erreichung der oben genannten Ziele fasst der Rat folgende Beschlüsse:*
 - 2.1 *Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind neben städtebaulichen Gesichtspunkten wirtschaftliche Kriterien zu berücksichtigen. Deshalb wird in einem möglichst frühen Planungsstadium in einer Grobkalkulation die Wirtschaftlichkeit der Planung nachzuweisen sein
In die Wirtschaftlichkeitsberechnung müssen die ökologischen Kosten durch Grobbilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einbezogen werden.*
 - 2.2 *Die Wirtschaftlichkeitsberechnung hat auf der Basis unterschiedlicher Bodenordnungsverfahren zu erfolgen mit dem Ziel, unter den jeweiligen Randbedingungen das günstigste Verfahren für die Stadt auszuwählen. Hierbei sind insbesondere die Möglichkeiten zur Abschöpfung planungs- oder umlegungsbedingter Grundstückwertzuwächse zu berücksichtigen.*
 - 2.3 *Um die Verhandlungsposition der Stadt zu stärken und die unangemessene Abschöpfung des von der Gemeinde erzeugten Planungsmehrwertes durch Dritte zu unterbinden, wird bei Planungsverfahren mit Bedeutung für die Stadtentwicklung vor Beginn der Planverfahren die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 (4) Bau GB beschlossen.*

2.4 Mit den Eigentümern sollen bereits in einem frühen Planungsstadium Verhandlungen geführt werden mit dem Ziel, die Mitwirkungsbereitschaft zu fördern, um eine zügige Umsetzung der Planung ggf. durch Einschaltung von Dritten zu gewährleisten.

Durch die Bereitstellung von kostengünstigen Flächen für den sozialen Wohnungsbau oder Eigentumsmaßnahmen soll die Eigentumsbildung für breite Kreise der Bevölkerung gesichert werden.

Die Übernahme der Erschließungskosten sowie nach Möglichkeit auch der Kosten für die äußere Erschließung und andere notwendige Infrastruktureinrichtungen sind vertraglich zu regeln.

2.5 Sollte eine Vereinbarung nicht zustandekommen, behält sich der Rat vor, die Entwicklung der entsprechenden Flächen zurückzustellen und die Prioritäten anders zu setzen.

2.6 Bauflächen des Flächennutzungsplanes, die wegen der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer oder wegen anderer Gründe in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden können, sollen daraufhin überprüft werden, ob eine Rückstufung zu landwirtschaftlicher Fläche oder Grünfläche und im Austausch dazu die Inanspruchnahme anderer Flächen möglich ist, auf denen eine zügigere Umsetzung der Planung wahrscheinlich ist.

3.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Laut Beschluss soll eine sozialverträgliche und kostengünstige Baulandbereitstellung, die die Eigentumsbildung für breite Kreise der Bevölkerung sichert, durch eine städtebaulich qualitätsvolle und wirtschaftliche Planung erfolgen. Eigentümer sollen daran über die Abschöpfung von planungs- oder umlegungsbedingten Wertzuwächsen beteiligt werden. Aus haushaltstechnischen Gesichtspunkten ist die Entwicklung neuer Bauflächen kostenneutral für die Stadt zu erfolgen. Der Ratsbeschluss zu den „Grundsätzen für die künftige Entwicklung von Bauflächen“ der Stadt Hagen wurde am 30.05.1996 mit einem Abstimmungsergebnis von 31 zu 16 gefasst. Der hohe Anteil an Gegenstimmen bei der Beschlussfassung ist aus parteipolitischen Gründen erklären. Unter den Fachleuten herrschte Einigkeit. Überzeugungsarbeit brauchte nicht geleistet zu werden. Die Öffentlichkeit wurden in die Vorarbeit noch nicht eingebunden.

3.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Der bestehende Umlegungsausschuss setzt sich aus fünf Sachkundigen zusammen, unter anderem einem Juristen und Vermessern. Er kooperiert eng mit dem Planungsbereich und tagt unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

3.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

In einem möglichst frühen Planungsstadium soll durch eine Grobkalkulation die Wirtschaftlichkeit der Planung nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Abschöpfung planungs- oder umlegungsbedingter Grundstückswertzuwächse, wählt die Stadt das günstigste Verfahren aus. Diese vorbereitende Untersuchung gilt grundsätzlich. Neben den Eigentumsverhältnissen wird bei Bedarf und auf Anraten des Rates auch die Sozialstruktur überprüft. Dies geschieht aus mangelndem Bedarf – das Interesse an geförderter Wohnungsbau ist merklich zurückgegangen – jedoch immer seltener.

In die standardisierte Wirtschaftlichkeitsrechnung werden neben den Faktoren, die zu einer Steigerung des Wohneinheitspreises führen, auch Infrastruktur- und Erschließungskosten miteinbezogen. Unter Einbeziehung dieses Ergebnisses existiert in Hagen kein einheitliches Vorgehen. In der Regel findet das Umlegungsverfahren Anwendung. Bei der Abtretungsquote der Umlegung wird ein Spielraum von 23% bis 27% eingeräumt. Ist ein dies nicht möglich, wird auf das Grenzregelungsverfahren oder auf die Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrags zurückgegriffen. In Gemeindeeigenleistung findet eine Flächenentwicklung nur in kleinen Bereichen und häufig auf Anregung von Außen statt. Aufgrund steigender Baumotivation der Eigentümer, kommen auch vorhabenbezogenen Bebauungspläne zum Einsatz.

Mit den Eigentümern sollen bereits in einem frühen Planungsstadium Verhandlungen geführt werden, um ihre Mitwirkungsbereitschaft zu fördern. Die Kosten für die Erschließung und sonstigen Infrastruktureinrichtungen sind vertraglich zu regeln. Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, behält sich die Stadt vor, die Fläche im Flächennutzungsplan zurückzustufen. Besteht zu großer Unmut unter den Eigentümern findet eine Bürgeranhörung statt und es werden auch Sanierungsverfahren, Entwicklungsmaßnahmen oder eine ungewöhnliche Umlegung in Betracht gezogen. Wenn der Eigentümer nicht bereit ist, seinen Grund der Planung der Gemeinde zu überlassen, bestehen für diese weitere Möglichkeit. Die Optionen, zu einem späteren Zeit-

punkt keinen Bebauungsplan für das Gebiet mehr zu erlassen oder eine Rückstufung im Flächennutzungsplan vorzunehmen sind als Drohgebärde zu verstehen, die bisher noch keine Anwendung gefunden hat.

3.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Die Abschöpfung von 25% entspricht den Erschließungskosten, stellt also keinen Gewinn für die Gemeinde dar. Abgesehen vom Überangebot an sozial geförderten Eigentumswohnungen, haben sich einerseits die Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau verringert, andererseits gestaltet es sich schwierig, das durch Hagens Kessellage knappe zur Verfügung stehende Land für soziale Maßnahmen zu nutzen. Aber auch finanziell ist die Stadt Hagen nicht mehr in der Lage, Grundstücke günstig zu verkaufen. Der Aspekt der Kostenneutralität hat sich überholt, da die Gemeinden weniger in die Planung investieren. Die Eigentümer suchen Bauträger, die die entsprechenden Aufgaben übernehmen.

Die im Grundgesetz verankerte Sozialverpflichtung wird als nicht ausreichend und der Schutz des Eigentums zu stark bewertet, um die Eigentümer dazu zu verpflichten, einen Teil ihrer Fläche preisgünstig zur Verfügung zu stellen. Daher ist auch beim Umlegungsverfahren die juristische Rechtmäßigkeit zu beachten, da nur der Umlegungs-, jedoch nicht der Planungsvorteil abgeschöpft werden darf. Von Seiten der Eigentümer sind bisher noch keine Bedenken geäußert worden.

3.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Das Hauptproblem in der Erreichung der im Beschluss gefassten Zielsetzungen besteht in der schlechten Haushaltslage. Mit dem derzeitigen Vorgehen kann dem gegenwärtigen Abwärtigungstrend beispielsweise junger Familien nichts entgegen gesetzt werden. Änderungen oder Neufassung des Beschlusses sind in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Nicht zuletzt wegen des Parteienwechsels ist der Beschluss in relative Vergessenheit geraten.

Empfehlenswert ist die Prüfung, inwieweit der Einsatz von klassischen Mitteln wie Umlegung und Entwicklungsmaßnahmen mit modernen Ansätzen wie Public Private Partnership kombinierbar ist. Zudem sollte die aktuelle Marktsituation ständig im Auge behalten werden. Als Instrumentarium zur Zielerreichung sind die klassischen Methoden des Baugesetzbuches ausreichend.

4 Köln

Das Programm Wohnungsbau 2000

Das kommunale Bodenmanagement der Stadt Köln ist strategisch in das vom Rat am 06.12.1990 beschlossene Programm Wohnungsbau 2000 eingebunden. Dieses Programm dient der Zielsetzung der aktiven Förderung von Wohnungsbau und gliedert sich zur Umsetzung in ein Organisationskonzept und in ein Flächenkonzept.

Das Organisationskonzept innerhalb der Verwaltung umfasst:

- *Die Bündelung und zentrale Steuerung aller mit dem Wohnungsbau zusammenhängenden städtischen Aktivitäten wie*
 - *Bauleitplanung,*
 - *Erschließung,*
 - *Bodenmanagement,*
 - *Projektentwicklung / Wettbewerb,*
 - *Investorenberatung (planerisch und finanzierungstechnisch)*
 - *Kooperation mit externen Institutionen (z.B. Haus- und Grundbesitzerverein).*
- *Regelmäßige projektbezogene Koordination aller Wohnungsbauprojekte innerhalb der Verwaltung (Lotsenfunktion). Dies bedeutet, Koordination von bis zu 25 Fachämtern in acht Dezernaten und Ansprechpartner sein für Externe in allen Fragen des Wohnungsbaus.*

Das Flächenkonzept umfasst die Erfassung, Aufbereitung und Mobilisierung

- *aller Baulücken,*
- *aller unbebauten Wohnungsbauflächen in Bebauungsplangebieten,*
- *aller Bauflächen, für die noch Bebauungspläne aufgestellt werden.*

Dabei legt die Stadt Köln bei der Aktivierung von Wohnungsbauflächen den Schwerpunkt auf die Innenentwicklung, d.h. auf die Schließung von Baulücken und die optimale Ausnutzung sogenannter mindergenutzter Grundstücke, bei denen im Gegensatz zur Bebauung großer Freiflächen auf der „Grünen Wiese“ in der Regel die komplette technische Infrastruktur und meist auch die soziale Infrastruktur vorhanden ist.

4.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Sowohl für die Politik als auch für die Verwaltung war der herrschende Wohnungsmangel in der Stadt Köln, besonders im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, anstoßgebend für den Beschluss der Baulandstrategie. Die Notwendigkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen wurde anerkannt. Dabei wurde nicht das Ziel verfolgt, die Preise für Wohnraum generell zu senken, es fand lediglich eine Subventionierung des sozialen Wohnungsbaus statt.

Der Beschluss wurde über die Presse und die ortsüblichen Medien publik gemacht. Die Makler wurden nicht in besonderem Masse darüber in Kenntnis gesetzt. Allerdings wurden alle potenziellen Flächen mit dem Zeitpunkt der Baureifmachung in den Jahresberichten, welche für alle Interessierten einsehbar waren, erfasst.

Es gab keinerlei Reaktion des Umlandes auf diesen Beschluss. Allerdings bilden die Umlandgemeinden eine deutliche Konkurrenz für Köln, da sie Bauland zu erheblich günstigeren Preisen anbieten können, was Bevölkerungsabwanderung zur Folge hat. Köln kann nur schwer mit dem Angebot des Umlandes konkurrieren.

4.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Für die Baulandstrategie der Stadt Köln ist das Amt für Stadtsanierung und Bauorganisation verantwortlich. Die Zuständigkeit für den An- und Verkauf von Flächen liegt zwar beim Liegenschaftsamt, das Amt für Stadtsanierung und Bauorganisation übernimmt allerdings die Koordinationsfunktion. Dabei wurden mehrere Gremien geschaffen, die die Umsetzung des Beschlusses voran treiben sollen.

Die Projektgruppe hat die Aufgabe, Flächen für den Wohnbedarf baureif zu machen. Anfangs umfasste dieses Gremium zehn Teilnehmer, heute ist ihre Anzahl auf drei Personen reduziert.

Darüber hinaus wurde ein Arbeitskreis ins Leben gerufen, an denen Mitarbeiter aller Fachbereiche, die mit der Baulandstrategie befasst waren, partizipierten. In diesem Arbeitskreis wurden konkrete Beschlüsse für die Problemlösung des Wohnraummangels gefasst, die eine hohe Verbindlichkeit besaßen. Sämtliche Fachbereiche waren eingebunden und ebenso verpflichtet, diese Beschlüsse einzuhalten. Heute ist die Arbeit dieses Gremiums nicht mehr so effektiv. Der Hintergrund für diese Entwicklung ist einerseits in der ungeklärten Zukunft des Amtes zu sehen. Eventuelle soll eine Zusammenlegung mit anderen Ämtern erfolgen, andererseits ist zur Zeit kein besonders akuter Wohnraumbedarf zu verzeichnen.

4.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

In Köln machen die Alteigentümer Abgaben für die Erschließung und eventuelle Flächen für den Allgemeinbedarf.

Aufgrund des Wohnraummangels wurde ein Konzept erarbeitet, welches sich auf eine Untersuchung des Wohnraumbedarfs der Stadt Köln bezieht. Der Grundsatzbeschluss erfolgte an Hand des Wohnungsgesamtplanes 1990.

Der Kölner Beschluss zur Baulandstrategie wurde durch den Arbeitskreis vorbereitet und vom Rat der Stadt beschlossen. Der Beschluss ist relativ allgemein gehalten, umfasst jedoch zusätzlich die Jahrespläne mit den Festlegungen der Baureifmachung für die Einzelflächen. Als

Grundsatz für den Beschluss galt: „So locker wie möglich, so streng wie nötig.“ Somit sollte die Möglichkeit flexibel zu handeln sicher gestellt werden.

In Köln waren bislang immer ausreichend Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorhanden. Die Ursachen dafür liegen zum einen darin, dass sehr viele Flächen bereits in städtischem Besitz waren und zum anderen an der schon lange praktizierten Baulandpolitik. Heute sind die Grenzen der vorhandenen Flächen innerhalb des städtischen Kernbereichs erreicht und auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zunehmend beschränkt. Deshalb wird zukünftig auf Flächen in Außenbereichen ausgewichen werden müssen. Die Stadt Köln kauft auch weiterhin Flächen an. Dafür steht im Jahr ein bestimmtes Budget zur Verfügung. Wenn Projekte in bestimmten Gebieten geplant sind, strebt die Stadt bereits im Vorfeld einen gezielten Ankauf von Flächen in diesen Gebieten an. Allerdings wird der Ankauf günstiger Flächen schwieriger, da die Eigentümer sich mittlerweile vor dem Verkauf beraten lassen.

4.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Die Stadt betreibt beim Grundstücksverkauf eine moderate Preispolitik. In der Regel werden die Grundstücke zu Marktpreisen veräußert. Der soziale Wohnungsbau wird subventioniert. Zusätzlich erfolgt eine Förderung des Einfamilienhausbaus nach Einkommen und eine Förderung von Klein- und Mittelbetrieben durch die Erschließungskostenbefreiung.

Grundsätzlich gab es keine rechtlichen Bedenken und Beschwerden bezüglich der Baulandstrategie. Zum Teil wurden Baugebote ausgesprochen, gegen die zum Teil Klagen erhoben wurden. Die Stadt hat die daraus resultierenden Prozesse jedoch immer gewonnen. Inzwischen sind die Bedenken verstummt.

4.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Die Novellierung der Strategie soll eher in Richtung eines allgemeineren Bodenmanagements gehen, das langfristige Zielsetzungen erstellt und verfolgt. Des Weiteren sollte nur noch Dienstleistungen einbezogen werden, die tatsächlich mit der Baulandbereitstellung befasst sind. Es soll eine kleine Gruppe eingerichtet werden, die sich aus Amtsleitern zusammensetzt. Die Schaffung von Verbindlichkeiten soll fokussiert und mittels Controlling überprüft werden. Inhaltlich sollte eine Konzentration auf bestimmte Flächen erfolgen und eine fortwährende Aufschiebung der Baureifmachung eingedämmt werden.

Auf politischer Seite wurde diese Strategie akzeptiert, da der Handlungsbedarf offensichtlich wurde. Auch in der Bürgerschaft stieß der Beschluss auf Akzeptanz. Es kam zu einer großen Nachfrage, die eine Warteliste für Grundstücksanfragen zur Folge hatte.

Zur Zeit der Beschlussfassung und die acht darauf folgenden Jahre hat sich das Vorgehen bewährt. Heute ist die Wohnungsnachfrage in Köln geringer, so dass dieses Thema an Aktualität verloren hat.

Im Vordergrund sollte eine langfristige Sicht stehen, die auf den zukünftigen Bedarf zielt. Ferner müssten neue Verbindlichkeiten geschaffen werden, die durch die Einführung des Controlling unterstützt werden. Es gibt bis jetzt keine Beschluss zur Neuauflage, eine Neukonzeption wird aber angestrebt.

Ein deutlicher Vorteil liegt in der vorzeitigen Baureifmachung von Flächen, ohne bereits konkrete Planungen für diese zu haben. Dies ermöglichte eine schnelle Reaktion auf den Bedarf an Wohnflächen.

Der Beschluss war vor allem so erfolgreich, weil die Stadt Köln im Besitz vieler Flächen war. Es wurden auch Privatbesitzer angesprochen, um die Flächenbebauung zu realisieren. Hier sind allerdings Verpflichtungen schwierig, was wiederum die Erreichung der städtischen Ziele erschwert. Dennoch wird die Einbeziehung privater Investoren immer wichtiger, da auf diese Weise eine Entlastung der Kommunen möglich ist und die Vorfinanzierung derartiger Vorhaben erleichtert wird.

Ebenfalls sollte die ämterübergreifende Organisation durch ein kleines Koordinationsgremium unterstützt werden, das Eckpunkte für die Baulandstrategie festlegt und ein Kontrolle der Maßnahmen durchführt.

Die aufgestellten Zeit- und Maßnahmenpläne ermöglichen eine schnelle Umsetzung der Planungen. Allerdings häufen sich in letzter Zeit Verschiebungen der Zeitpläne, da nun schwierigere Flächen erschlossen werden müssen.

5 Rheine

Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine

- I. *Der Rat fasst auf Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses folgende Beschlüsse:*
 1. *Das Leitziel, nämlich*

ausreichend preiswertes Wohnbauland bei zügiger Realisierung der Baurechte unter teilweiser Refinanzierung der durch die Überplanung ausgelösten Folgekosten und unter Berücksichtigung sozialer, umweltpolitischer und wirtschaftlicher Zielsetzungen, soll über die im Konzept erläuterten Lösungsmöglichkeiten in einem ausgewogenen Mix erreicht werden. Der jeweilige Lösungsweg ist einzelfallbezogen von der Verwaltung in Abstimmung mit dem Arbeitskreis „Wohnbaulandkonzept“ festzulegen.

Der Rat bestätigt ausdrücklich die Zielvorgabe, zunächst den Weg der städtischen Bodenvorratspolitik (Durchgangserwerb der Stadt Rheine) zu prüfen. Eine Monopolstellung der Stadt ist hierbei nicht anzustreben.
 2. *Der Fachbereich 5 „Planen und Bauen“ soll Verfahren zur Aufstellung von*
 - *Bebauungsplänen (§ 8 BauGB),*
 - *Vorhaben- und Erschließungsplänen (§ 7 BauGB-Maßnahmengesetz) und*
 - *erweiterten Abrundungssatzungen (§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz),*

die zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau (einschließlich Folgeeinrichtungen) ausweisen sowie planungsbedingt Lasten bei der Stadt Rheine auslösen, nur dann zur Einleitung und/oder zur Entscheidung im Rat der Stadt bringen, wenn

 - a) *die Stadt Rheine die überplanten Flächen zuvor erworben hat bzw. der Erwerb in rechtlich bindender Form sichergestellt ist oder*
 - b) *unter Berücksichtigung des Maßnahmenkataloges gemäß „Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine“ rechtlich bindende Vereinbarungen mit dem Planungsbegünstigten etc. abgeschlossen sind.*
 3. *Der Rat der Stadt bzw. ein beauftragtes Gremium entscheidet über das weitere Vorgehen, wenn ein vom Rat der Stadt eingeleitetes Planungsvorhaben wegen fehlender oder ungenügender Vereinbarungen nicht fortschreitet oder Abweichungen von den Vorgaben notwendig sind.*
 4. *Über die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB entscheidet der Rat der Stadt im Einzelfall durch Beschluss.*
 5. *Nach einem Jahr ist der Rat der Stadt über die Erfahrungen mit den Regelungen dieses Beschlusses zu informieren.*
 6. *Der Maßnahmenkatalog des „Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine“ soll nicht für reine Gewerbe- und Industriegrundstücke gelten.*

7. *Die Finanzierung der Bodenbevorratung erfolgt vorrangig über den Haushalt und über eine Rücklagenbildung aus Mehreinnahmen aus Grundstückeerlösen. Auch andere Finanzierungsformen durch externe Institute sind anzustreben.*
- II. *Der Rat der Stadt Rheine beschließt, dass zur Umsetzung des Baulandkonzeptes der Stadt Rheine im Fachbereich 4 „Bau- und Umweltrecht“ eine zusätzliche Stelle des gehobenen Dienstes der Besoldungsgruppe A 11 / A 12 bzw. der Vergütungsgruppe IV a / III BAT im Rahmen einer Stellenplanerweiterung eingerichtet wird.*
- III. *Der Rat der Stadt beschließt in Ergänzung des Beschlusses vom 10. Oktober 1995 (Schnittstelle zwischen altem und neuem Wohnbaulandkonzept), dass die Eigentümer der noch nicht „abgearbeiteten“ Bebauungspläne an den Folgekosten auf der Grundlage des neuen Baulandkonzeptes beteiligt werden sollen.*

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Rheine, 7. Juli 1997

5.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Anfang der 90er Jahre erwies sich die bis dahin praktizierte Angebotsplanung als nicht mehr finanzierbar. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf positive Veränderungen des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde das Baulandmanagement bezüglich konsensualer Handlungsformen überdacht. Die Akzeptanz des Beschlusses in Politik und Öffentlichkeit wurde in einem mehrjährigen Prozess geschaffen. Zunächst wurde der Versuch unternommen, den Wohnbaulandsektor über Verträge zu privatisieren, also sowohl eine private Entwicklung, Finanzierung, Durchführung als auch Vermarktung zu schaffen. Hinzu kam Zielbindungen bezüglich Bauverpflichtungen und sozialem Wohnungsbau. Diese Strategie wurde verworfen, da sie auf große Vorbehalte in der Politik und Öffentlichkeit gestoßen ist.

Die Überzeugungsarbeit der Verwaltung gegenüber der politischen Ebene gestaltete sich als gemeinsamer Suchprozess nach neuen Wegen, um den Anforderungen gerecht zu werden. Es sollte ein Mix zwischen kommunaler und privater Entwicklung gefunden werden. 1995 begann man, sich systematisch zunächst auf eine Zielebene zu verständigen. Anschließend wurden die konkreten Strategien herausgearbeitet, die sukzessive verfeinert worden sind. Besonders beachtet wurde dabei, dass eine situationsbezogen flexible Reaktion möglich blieb. Erforderlich sind daher unterschiedliche Strategien und Instrumente, auf der Zielebene jedoch ist immer eine Gleichbehandlung der Eigentümer anzustreben. Mit diesem Vorgehen konnte das angestrebte Ziel eines einstimmigen, von allen Fraktionen getragenen Beschlusses erreicht werden.

Anfänglich wurden für Grundstückseigentümer noch mehrstündige Erklärungsveranstaltungen abgehalten, die sich aber aufgrund „emotionsbelasteter“ und stetig wiederholender Fragen als ineffektiv heraus stellten. Infolgedessen wurde eine Informationsbroschüre entworfen und vergeben, die vor der anstehenden Veranstaltungen vom Eigentümer studiert werden kann, was eine deutliche Verbesserung des Verständnisses gebracht hat. Zur Information der Öffentlichkeit trägt die Presse bei, indem sie jede Sitzung verfolgt und über deren Ergebnisse berichtet.

Anfangs wurden Sozialismusvorwürfe geäußert, da die Grundstückseigentümer zur Kostenerstattung herangezogen wurden. Viel Überzeugungsarbeit ist hier allerdings weder möglich noch nötig, da es sich beim eingeschlagenen Weg um eine schlichte Baulandproduktion mit anschließender Kostenerstattung der Nutznießer handelt.

Das Wohnbaulandkonzept ist nicht in größere Vorhaben eingebunden. Reaktionen des Umfeldes gab es nicht. In vielen Umlandgemeinden ist noch die traditionelle Bodenbevorratungspolitik möglich, zudem sind die Verkaufspreise in der Regel niedriger als in der Stadt, woraus sich für die Stadt das Problem der Abwanderung ergibt. Für Rheine bedeutet dies, dass mehr Bauland zur Senkung der Bodenpreise produziert werden muss, damit es zumindest zu einer marktkonformen Dämpfung der Preise kommt.

5.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Die heutige Organisation des Verfahrens hat sich aus einem jahrelangen Entwicklungsprozess ergeben. Die derzeitige Struktur lässt als Momentaufnahme bezeichnen, in der Organisation den Personen angepasst worden ist und nicht umgekehrt. Sie ist somit sehr personenabhängig. Ebenso personenbezogen war die Degradierung des Liegenschaftsamtes, welchem das Baulandmanagement nach und nach entzogen worden ist. Das Liegenschaftsamt ist gegenwärtig

nur noch für den Ankauf bei der Strategie des Durchgangseigentums zuständig. Innerhalb des Baudezernats, welches mittlerweile den größten Teil des Baulandmanagements durchführt, ist eine neue Stelle eingerichtet worden, die von Herrn Sandmann besetzt wird. Die ursprünglich organisatorisch fest eingebundene Position hat sie sich inzwischen verselbständigt und ist nur noch dem Baudezernenten unterstellt. Dadurch soll keine Konkurrenz zu den Planern geschaffen werden, vielmehr soll ein Ansprechpartner für die finanziellen Aspekte der Planungsaufgaben geboten. Im Umlegungsverfahren wird das Vermessungsamt hinzugezogen.

Bei dem aktuellen Projekt ist die Politik nicht über ein Ausschussverfahren, sondern über einen Arbeitskreis eingebunden worden, sobald das Konzept stand. In dem projektbezogenen Arbeitskreis wurden Probleme und von außen kommende Vorwürfe abgearbeitet sowie das Konzept verfeinert und durchgecheckt. Die Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung funktionierte in diesem Kreis funktioniert außerordentlich gut. Seit der letzten Kommunalwahl besteht kein fester Arbeitskreis mehr, da das Konzept steht. Der Arbeitskreis „Wohnbauland“ war also mit der Konzeptentwicklung beschäftigt. Parallel dazu wurden die einzelnen Bebauungspläne bearbeitet.

Die Baulandproduktion wird als Prozess begriffen, für den eine Projektorganisation zwingend ist.

Wenn das Konzept steht, entstehen immer noch Umsetzungs- oder Ergänzungsaufgaben, so dass es sich anhand der konkreten Projekte weiterentwickelt. Während das Konzept das Ziel festlegt, liefert das Gesetz die Maßnahmen zur Erreichung des Ziels.

5.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Zur Beteiligung an der soziale Aufgaben existiert eine Art Sozialabgabe von 2,5 % des Baulandwertes. Daneben ermöglicht man der Gruppe, die bedacht werden soll, die Nachfrage am Markt durch subjektive Zuwendungen. Da viele Familien nicht über einen ausreichenden Grundstock an Eigenkapital verfügen, wird einer bedürftigen Gruppe das Eigenkapital ergänzt. Eine grundstücksbezogene Förderung hat sich aufgrund des Verlustes des Flächeneinsparungsgedanken als kontraproduktiv erwiesen. Dementsprechend wird ein festgesetzter Betrag zur Unterstützung gegeben, so dass davon auszugehen ist, dass ein nicht übermäßig großer Anteil des Betrages auf ein großes Grundstück verwendet wird. Bisher gab es erst einen Versuch, dieses Vorgehen zu problematisieren, ansonsten hat es sich bewährt.

Bezüglich der Regelungsdichte besteht kein Anlass zur Abänderung. Die Grundstrukturen sind klar und einfach. Dennoch ist Möglichkeit gegeben, Einzelheiten auszudifferenzieren. Zum Einsatz kommt ein flexibles Instrumentarium. Aber die Gleichbehandlung auf der Zielebene ist immer gewährleistet.

Bezogen auf das Verhältnis der eingesetzten Instrumente untereinander gibt es aufgrund der jeweiligen Ausgangssituation kein konkretes Ergebnis. Häufig wird allerdings der Weg des Durchgangseigentums zu wählen. Insgesamt hat sich ein Mix an Instrumenten bewährt, der situationsbezogen eingesetzt wird. Zu beachten sind dabei zum einen die Interessen der Eigentümer und zum anderen die jeweilige Marktsituation.

Die Beschlüsse von 1995 und 1997 sind vom Ansatz her vollständig umgesetzt worden. Aufgegeben wurde an keiner Stelle, eher stellenweise optimiert. Derzeit wird angedacht, den Be-

schluss zu aktualisieren und politisch absichern zu lassen. Die Festsetzung, den Rat nach einem Jahr zu informieren und einen zusammenfassenden Bericht zu erstellen, ist nicht eingehalten worden, da die Politik sehr stark involviert war, und daher kein Bedarf bestand.

5.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

In der Vergangenheit existierte ein Bodenfonds, der allerdings aus nicht weiter definierten Gründen wieder aufgelöst worden ist. Derzeit besteht die Überlegung, die Einnahmen aus den Grundstücken und den städtebaulichen Verträgen projektbezogen in den Haushalt einzustellen. So soll sichergestellt werden, dass die Mittel bereit stehen, um wieder in Baugebiete zurück zu fließen, z.B. für Kanalbau und Grünflächen. Die Überlegung, eine GmbH zu gründen, ist zurückgestellt, aber noch nicht abgeschlossen.

Die Frage hinsichtlich rechtlicher Bedenken besteht darin, ob man sie riskiert oder nicht. Im Beschluss der Stadt Rheine existieren zwei Punkte, die rechtlich antastbar sein könnten. Zum einen ist dies der Fall, wenn die Stadt nach eigener Erschließung eine hundertprozentige Refinanzierung der Erschließungskosten verlangt. Die Stadt begründet dieses Vorgehen, indem sie ebenso wie das Bundesbauministerium argumentiert, wenn die Durchführung zu 100% per Erschließungsvertrag übertragen werden kann, spricht nichts gegen eine 100%ige Refinanzierung. Zum anderen steht die Stadt mit der Sozialabgabe relativ alleine da. Für dieses Vorgehen spricht der finanzielle Vorteil für die Stadt sowie das äußerst positive Ergebnis.

Die Subventionierungspraxis wird von vielen Einwohnern kritisiert, erscheint jedoch vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass die sozialen Vereinbarungen vielen Einheimischen erst das Bauen in „ihrer“ Stadt ermöglichen.

Die Gefahr gerichtlicher Klagen, die nicht ausgeschlossen werden kann, besteht insbesondere dann, wenn Eigentümer nach dem Verkauf ihres Grundstücks Rechtsanwälte beauftragen, um abgetretene Fläche zurückzuerhalten.

5.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Zunächst ist es in der Phase der Beschlussfindung und -fassung wichtig, sich quasi in einem Selbstlernprozess für die angemessenen Strategien und Instrumente zu entscheiden und gegenüber den Eigentümern die Grundgedanken und Ziele geduldig zu wiederholen. Ein finaler Musterbeschluss kann nicht entworfen werden, da jedes Baugebiet spezifische Probleme und Anforderungen aufweist.

Hinsichtlich der Zielerreichung ist der ökologische Aspekt noch nicht weiter betrachtet worden und ausbaufähig. Die andere Zielsetzungen dagegen sind weitestgehend erreicht worden. Das Bodenpreisniveau sollte durch eine verstärkte Baulandproduktion beeinflusst werden, um ein marktgerechtes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu erreichen. Momentan besteht sogar Anlass zur Sorge, dass zu viel Bauland produziert worden ist. Dadurch könnten Preise entstehen, die die Kosten nicht mehr decken.

Als Gesamteinschätzung und Empfehlung kann gelten, dass die Vielfalt an Instrumenten, die vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellt sind, genutzt werden sollen. In Süddeutschland wird das bestehende rechtliche Instrumentarium wesentlich reichhaltiger eingesetzt als in NRW. Hier

besteht noch Nachholbedarf. Auch nachdem das Konzept beschlossen worden ist, kann die Durch- und Umsetzung mit einem täglichen Kampf verglichen werden. Dabei wird das Konzept an sich nicht in Frage gestellt, sondern vielmehr einzelne Bestandteile. Als Alternative existiert ansonsten nur das Nicht-Engagement in diesem Bereich.

Bewährt hat sich, den Eigentümern ihren Gewinn gegenüber herkömmlichen Maßnahme vorzurechnen.

6 Biebergemünd

Die im nördlichen Spessart gelegene Gemeinde Biebergemünd gehört dem Main-Kinzing-Kreis an sowie dem Regierungsbezirk Darmstadt. 1974 hervorgegangen aus der Zusammenlegung sechs vormals eigenständiger Ortsteile, erstreckt sich Biebergemünd heute mit etwa 8.500 Einwohnern auf einer Gesamtfläche von knapp 7.900 ha, von denen circa 70% bewaldet sind. Mit der Stilllegung der Gruben des hier verbreiteten Berg- und Hüttenwesens 1925 setzte ein Strukturwandel zur Wohngemeinde ein.

Richtlinien über die Ausweisung von Baugelände in Biebergemünd

In Erkenntnis, dass die bisherige Praxis der Baulandausweisung nicht weiter beibehalten werden kann und aus Verantwortung für eine soziale und städtebaulich sinnvolle Bau- und Bodenpolitik hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Biebergemünd in ihrer Sitzung vom 12. Juli 1994 folgende Richtlinien beschlossen:

§ 1

Diese Richtlinien haben das Ziel, bauwilligen Biebergemünder Bürgerinnen und Bürgern den kostengünstigen Erwerb von Grundstücken für den privaten Wohnungsbau zu ermöglichen.

§ 2

- 1. Verbindliche Bauleitplanungen zur Ausweisung von Neubaugebieten werden nur dann eingeleitet, wenn die Gemeinde Biebergemünd Eigentümer der gesamten davon betroffenen Flächen ist. Ausnahmen hiervon sind nur aus zwingenden Gründen durch Entscheidung der Gemeindevertretung im Einzelfall möglich.*
- 2. Der Geländeerwerb durch die Gemeinde erfolgt unter der Bedingung, dass die Kaufverträge nur dann wirksam werden, wenn die gesamte zur Beplanung anstehende Fläche in das Gemeindeeigentum übergeht.*

§3

- 1. Falls der Grundstückseigentümer auf den Erwerb von Baugelände verzichtet, kauft die Gemeinde Biebergemünd die gesamte in den bebaubaren Bereich des Plangebietes eingebrachte Grundstücksfläche zum Preis von 75,00 DM / m².*
- 2. Falls der Grundstückseigentümer nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes und abgeschlossener Vermessung Baugelände erwerben will, ist er verpflichtet, 30% der in den bebaubaren Bereich des Plangebietes eingebrachten Grundstücksfläche als Flächenbeitrag unentgeltlich der Gemeinde zu übertragen. Der Preis für den Ankauf der in den bebaubaren Bereich des Plangebietes fallenden Restfläche durch die Gemeinde beträgt 30,00 DM/m².*

§ 4

1. *Der Rückkauf der Grundstücke erfolgt zum Ankaufspreis.*
2. *Grundstückseigentümern, denen nach Abzug des 30%igen Flächenbeitrages nicht genügend Fläche zum Erwerb eines Baugrundstückes zur Verfügung steht, haben für die Mehrzuteilung bis zu 10% vom Sollanspruch einen Betrag von 75,00 DM/m² zu zahlen.*
3. *Für eine ausnahmsweise Mehrzuteilung – über 10% vom Sollanspruch – wird der für dieses Baugebiet von der Gemeindevertretung festgesetzte Baulandpreis berechnet.*
4. *Zusätzlich zum Ankaufspreis sind die der Gemeinde entstandenen Unkosten zu erstatten.*

§ 5

1. *Bei dem Verzicht auf den Erwerb von Baugelände wird der Gesamtkaufpreis innerhalb eines Monats nach Abschluss des Kaufvertrages fällig. Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages und seiner Ausführung sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Erwerber.*
2. *Bei dem Erwerb von Baugelände nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes und abgeschlossener Vermessung ist der Kaufpreis fällig nach Abschluss der vorbezeichneten Maßnahmen und wird verrechnet mit dem Rückkaufspreis. Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages und seiner Ausführung sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Erwerber.*

§ 6

1. *Nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes und abgeschlossener Vermessung der neuen Baugrundstücke erhalten die vorherigen Grundstückseigentümer jeweils einen Bauplatz zur freien Verfügung zurück.*
2. *Ein weitergehender Bedarf an Baugrundstücken muss nachgewiesen werden. Bringt der bisherige Grundstückseigentümer eine Fläche ein, aus der nach rechtskräftiger Ausweisung des Baugebietes mehr als ein Bauplatz resultiert, kann er, wenn weitergehender Bedarf nachgewiesen wird, zusätzlich ein oder mehrere Grundstücke erwerben. Weitergehender Bedarf ist grundsätzlich anzuerkennen, wenn*
 - a) *der Eigentümer selbst bauen möchte*
 - b) *seine Kinder bauen möchten.*

Die Entscheidung hierüber wird vom Gemeindevorstand getroffen. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung der Gemeindevertretung.
3. *Kann kein weitergehender Bedarf nachgewiesen werden, so kauft die Gemeinde die eingebrachte Fläche für 75,00 DM/m².*

§ 7

1. *Grundstückseigentümer, die nach den vorstehenden Regelungen Anspruch auf mehr als ein Baugrundstück haben, erhalten die weiteren Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung übertragen. Auf diesen Grundstücken ist innerhalb einer Frist von 8 Jahren das Wohnhaus in bezugsfertigem Zustand fertigzustellen.*

Die Grundstückseigentümer haben sich ferner zu verpflichten, das Wohnhaus nach Fertigstellung selbst zu beziehen und mindestens 15 Jahren zu bewohnen. Eine Veräußerung des Grundstückes ist innerhalb dieser Frist ist nicht zulässig.

Ausnahmen von diesen Bedingungen sind nur auf begründeten Antrag zulässig. Über diese Anträge entscheidet die Gemeindevertretung.

2. *Für den Fall, dass die Erwerber den vorbezeichneten Verpflichtungen nicht nachkommen, steht der Gemeinde Biebergemünd ein Wiederkaufsrecht zu. Bei Geltendmachung des Wiederkaufsrechtes wird ein Kaufpreis in Höhe von 100,00 DM/m² zugrunde gelegt. Bereits gezahlte Erschließungskosten und sonstige gezahlte Unkosten werden erstattet. Eine Verzinsung findet nicht statt. Vergütet wird ferner ins solchen Fällen der Wert der Baulichkeiten und sonstigen Anlagen, die auf dem Grundstück bereits errichtet wurden, soweit diese wesentliche Bestandteile des Baugrundstückes geworden sind. Maßgebend dabei ist der Wert im Zeitpunkt des Wiederkaufs.*

Die Schätzung des Wertes erfolgt durch den für die Gemeinde Biebergemünd zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Main-Kinzig-Kreis. Die Entscheidung des Gutachterausschusses wird von allen Beteiligten als endgültig anerkannt.

3. *Alle beim Wiederkauf entstehenden Kosten wie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des ursprünglichen Grundstückseigentümers und werden vom Wiederkaufspreis abgezogen.*

Für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts erteilt der Grundstückseigentümer der Gemeinde Biebergemünd unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Vollmacht, die Rückauflassung zu erklären und alle übrigen Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, den Eigentumswechsel auf die Gemeinde Biebergemünd im Grundbuch zu vollziehen. Die Vollmacht ist nicht widerruflich. Die erlischt nicht mit dem Ableben des Vollmachtgebers und bleibt vielmehr gegenüber den Erben und Rechtsnachfolgern in Kraft. Die Vollmacht ist nicht übertragbar.

4. *Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die von ihm eingegangenen Verpflichtungen zur Rückübertragung des Eigentums auch etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und weiterhin diese zu verpflichten, sie auch ihren Nachfolgern im Eigentum aufzuerlegen.*
5. *Zur Sicherung der vorbezeichneten Verpflichtungen ist eine entsprechende Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Biebergemünd im Grundbuch zur Eintragung zu bringen.*

§ 8

Grundstücksteilungen, die nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen, werden bei diesen Richtlinien nicht berücksichtigt.

§ 9

Grundstücke im Außenbereich, auf denen die zur Genehmigung von Bebauungsplänen und Abrundungssatzungen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, werden zum Preis von 10,00 DM/m² angekauft.

§ 10

Bei der Aufstellung von Abrundungssatzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) wird bei fehlendem Flächenbeitrag ein Ausgleichsbetrag nach diesen Richtlinien bestimmt. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist ein entsprechender öffentlich rechtlicher Vertrag abzuschließen. Dieser Vertrag ist der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

§ 11

Diese Richtlinien gelten auch für die zur Zeit bereits im Aufstellungs- und Genehmigungsverfahren befindlichen Bauleitplanungen.

§ 12

Ausnahmen von diesen Richtlinien können für den sozialen Wohnungsbau erteilt werden.

§ 13

Gemäß den Vorschriften des § 3 Abs. 1 des § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht beim Kauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Hat die Gemeinde beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

Bei entsprechenden Kaufverträgen hat der Gemeindevorstand zu entscheiden, ob das der Gemeinde zustehende Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Biebergemünd, den 13. Juli 1994

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Biebergemünd

6.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Zu Beginn der 90er Jahre wurde von Seiten der Gemeindevertretung ein Überdenken der bisherigen, klassischen Baulandpolitik angeregt. Von den vielfachen Wertsteigerungen profitierten insbesondere die Landwirte, denen nach Abzug der festgelegten 25 – 30% der Gesamtfläche für öffentliche Infrastruktur häufig noch fünf bis sechs Grundstücke ohne Bauverpflichtung verblieben. Aufgrund der hohen Preise war vielen Gemeindemitgliedern der Zugang zu einem privaten Baugrundstück versperrt. Hinzu kam die Einsicht in die Begrenztheit des Bodens, zumal sich das Gemeindegebiet über nicht bebaubare Höhenzüge und Landschaftsschutzgebiete erstreckt.

Ziel des 1993 gefassten formellen Beschlusses der „Richtlinien zur Ausweisung von Baugelände in Biebergemünd“ wurde somit, ausreichend Baugrundstücke insbesondere für junge Familien zu vertretbaren Preisen bereit zu stellen. Zur Vorbereitung des Beschlusses wurden die Vorgehensweisen anderer Gemeinden im Kreis einbezogen und daraus die eigene entwickelt.

Die nicht unproblematische Beschlussfassung erfolgte unter den drei etwa gleich starken Fraktionen CDU, SPD und FWG (Freie Wählergemeinschaft) mit 18 : 11 Stimmen. Die gegen den neuen Beschluss stimmende CDU beantragte sogar eine namentliche Abstimmung.

Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit wurde nicht verfolgt, sondern fand über die Presse statt und löste Diskussionen aus. Insbesondere auf Seiten der Eigentümern, die als erste vom neuen Beschluss betroffen waren, kam es zu heftigen Protesten.

6.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Innerhalb des relativ kleinen Verwaltungsapparats mit etwa 20 Mitarbeitern besteht keine spezielle Struktur zur Steuerung der Baulandprozesse. Entscheidungen finden in Sitzungen zwischen den vier im Bereich Bau- und Liegenschaftsverwaltung tätigen Personen mit dem Bürgermeister statt.

Vor der Ausweisung eines neuen Baugebietes wird eine Versammlung einberufen, in der den Eigentümern die Richtlinien erläutert werden. Wurde eine Zustimmung erreicht, werden parallel zueinander die notariellen Kaufverträge und die Bauleitplanung erarbeitet. Hat der Bebauungsplan nach in der Regel eineinhalb bis zwei Jahren Rechtskraft erlangt, werden für die Grundstücksverhandlungen mit den Alteigentümern Aufteilungsentwürfe von einem Vermessungsingenieur erstellt.

6.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Neubaugebieten werden nur dann eingeleitet, wenn die Gemeinde Eigentümer der gesamten davon betroffenen Flächen ist. Nichtverkaufswilligen Eigentümern wird deutlich gemacht, dass in diesem Fall von der Ausweisung abgesehen wird.

In der Regel erhält jeder Flächeneigentümer nur ein Baugrundstück, wobei die eingebrachte Fläche allerdings berücksichtigt wird. Der Erwerb eines weiteren Baugrundstücks sowie ein berechtigter Bedarf für ein zweites Grundstück gehen mit der Verpflichtung einher, dieses innerhalb von acht Jahren zu bebauen und nicht an einen Dritten zu veräußern. Bei der Vergabe

wird darauf geachtet, dass den Alteigentümern dort ein Grundstück zugeteilt wird, wo ihr ehemaliger Besitz lag. Möchte ein Alteigentümer weitere Fläche dazu erwerben, stehen ihm 10% des Sollanspruchs zu einem Quadratmeterpreis von 75 DM zu. Bei einem darüber hinausgehenden, sogenannten Ausnahmezuerwerb, legt die Gemeinde den Preis fest. Hierbei wird auch der Verkehrswert des jeweiligen Ortsteils berücksichtigt. Dadurch schwanken die Quadratmeterpreise zwischen 140 und 370 DM. Die Gemeinde nimmt die verbleibenden Grundstücke.

Die geplanten Grundstücke werden unerschlossen übertragen und die Erschließungskosten komplett auf den Eigentümer umgelegt. Den Ankauf von Flächen im Außenbereich zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde.

Eine Änderung der Festsetzung im Paragraph 9 des Beschlusses zum Ankauf von Grundstücken für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erfolgte 1995, ausgelöst durch die Gesetzesänderung. Durch die nunmehrige Verpflichtung der Gemeinde, Ausgleichsfläche bereitzustellen, bestand für den jeweiligen Eigentümer die Möglichkeit, den gesamten Bauprozess zu verzögern, wenn er nicht zur Flächenabgabe bereit war. Entgegen des wesentlich niedrigeren Verkehrswertes werden seit der Beschlussänderung 10 DM pro Quadratmeter für Flächen im Außenbereich gezahlt, die an ein geplantes Baugebiet angrenzen und 5 DM für alle übrigen. Für den Fall, dass die Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt zu Bauland werden, bekommt der Eigentümer ein Rückkaufsrecht zu den gleichen Bedingungen eingeräumt.

Sollte der Bauverpflichtung nicht fristgemäß nachgekommen werden, fällt das Grundstück zu einem Rückkaufspreis von 100 DM pro Quadratmeter an die Gemeinde zurück. Berechnet man die vorherige 30%ige Flächenabgabe mit ein, zuzüglich Notariatskosten, Inflationsrate etc., ergibt sich ein Verlust von sieben DM pro Quadratmeter.

Die entstandenen gemeindlichen Grundstücke erhalten grundsätzlich nur Ortsansässige. Darunter fällt, wer in Biebergemünd seit fünf Jahren seinen ersten Wohnsitz hat, hier geboren ist und acht Jahre gelebt hat, insgesamt zehn Jahre seinen ersten Wohnsitz hatte oder seit mindestens zehn Jahren einen Arbeitsplatz hat. Die Vergabe erfolgt nach einem Punktesystem, das unterschiedlich gewichtet Aspekte berücksichtigt wie Wartezeit, Familienstand, Kinderzahl, Einkommen etc., wodurch eine sozial gerechte Verteilung erreicht werden soll. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf zuerst unter den verfügbaren Baugrundstücken auswählen. Generell soll der Quadratmeterpreis etwa 50% des Verkehrswertes betragen, schwankt also zumeist zwischen 140 und 170 DM zuzüglich Erschließungskosten. An Bewerber mit einem bereinigten Einkommen von über 110.000 DM werden keine gemeindlichen Grundstücke vergeben.

6.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Der festgelegte Quadratmeterpreis von 30 DM, mit dem landwirtschaftliche Flächen erworben werden, wird nicht ausgezahlt, sondern mit dem späteren Baulandpreis verrechnet. Sollte ein Eigentümer auf das ihm zustehende Grundstück verzichten, erhält er 75 DM pro Quadratmeter, die sofort ausgezahlt werden. Dieser Fall ist allerdings bisher erst einmal eingetreten. Eine Vorfinanzierung ist somit in der Regel nicht erforderlich, da der Ankaufspreis nicht ausgezahlt wird, sondern mit dem Verkaufspreis verrechnet wird. Zudem liegen An- und Verkaufszeitpunkt sehr eng zusammen.

Zu rechtlichen Verfahren ist es trotz anfänglicher deutlicher Unstimmigkeit unter den Grundstückseigentümer bisher noch nicht gekommen.

6.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Seitdem der neue Baulandbeschluss rechtskräftig ist, sind 113 neue Grundstücke entstanden, von den die Gemeinde 46 erhalten hat, also etwa 40%, was eine deutliche Steigerung gegenüber der früher praktizierten Baulandpolitik ausmacht.

Paragraph 12 des Beschlusses („Ausnahmen von diesen Richtlinien können für den sozialen Wohnungsbau erteilt werden“) kam bisher noch nicht zur Anwendung.

Eine Abänderung der Richtlinien ist nicht vorgesehen, da sie sich in der Form, auch bezüglich der Detailregelungen, bewährt haben.

Ein konsequentes und kontinuierliches Vorgehen ist wesentliches Element für eine erfolgreiche Umsetzung der Richtlinien. Dadurch konnte ein „Erziehungsprozess“ einsetzen, der immer weiter zu einem Verstummen der Kritik führte.

Auch die Vergaberichtlinien sollten immer erfüllt werden, auch wenn ein Grundstück übrig bleibt, da noch kein Bewerber die notwendigen Bedingungen erfüllt. Einzelne Ausnahme wurde bisher gemacht, als Bewerbern nur einige Monate bis zur Erfüllung der Mindestwohnzeit fehlten. Zweimal konnte der Bauverpflichtung nicht fristgemäß nachgekommen werden. Die Grundstücke wurden daher an andere Listenbewerber vergeben.

7 Garbsen

Die mehr als 60.000 Einwohner zählende Stadt Garbsen wurde erst 1974 im Einzugsgebiet des Ballungsraumes Hannover gegründet. Der zentrale Stadtteil wird seit den 80er Jahren bis heute als „Grüne Mitte“ entwickelt, in der Grün- und Wasserflächen eine besondere Bedeutung beigemessen wird. Neben der Wohnfunktion spielt die Automobilbranche als wirtschaftlicher Faktor eine große Rolle für Garbsen.

Richtlinien für kommunales Bauland

Vom 21. Juni 1982 in der Fassung vom 05. Oktober 1994

Der Rat der Stadt Garbsen hat am 21. Juni 1982 folgende Richtlinien für kommunales Bauland beschlossen:

Die Stadt Garbsen plant und erschließt nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes unter Beachtung der vorhandenen bzw. insgesamt gewollten Infrastruktur neue Wohngebiete. Sie geht davon aus, dass innerhalb des Planungsverfahrens die Grundstücke im Plangebiet vertragliche für die Bebauung gesichert werden. Die Grundstückseigentümer des Plangebietes sind in den Vereinbarungen zu einer freiwilligen Grundstücksumlegung in sinngemäßer Anwendung der §§ 55 ff. BauGB dergestalt zu verpflichten, dass jeder in etwa anteilig die Gemeinbedarfsflächen an die Stadt bzw. den zuständigen Träger abtritt und das verbleibende Netto-Baugelände bekommt. Von dem Netto-Baugelände sind der Stadt etwa 70% für kommunales Bauland preisgebunden zur Verfügung zu stellen, während dem Eigentümer etwa 30% zur freien Verfügung verbleiben. Sonderabmachungen sind dann zu treffen, wenn aus Grundstücken Gemeinbedarfsflächen benötigt werden, die den Bedarf des Plangebietes überschreiten.

Grundstücke mit einer Brutto-Fläche von weniger als 2.500 qm werden von der Abgabepflicht für kommunales Bauland befreit, nicht aber von einer solchen für die Hergabe der Gemeinbedarfsflächen einschließlich Grundstücksumlegung. Im Plangebiet liegende mehrere Parzellen desselben Eigentümers werden zusammengefasst und wie ein Grundstück behandelt. In den Grundstücksvereinbarungen für kommunales Bauland bzw. für die Grundstücksumlegungen sind zugleich bindende Abmachungen über die Erschließungs- und Abwasserbeiträge zu treffen, ebenso sind Kostenregelungen für Vermessung, Abgaben usw. festzulegen. Letztlich sind Anerkennungen für den anstehenden verbindlichen Bauleitplan sowie ergänzende Gestaltungsvorschriften in sinngemäßer Anwendung des § 33 Satz 1 letzter Halbsatz BauGB vom Grundstückseigentümer zu erklären.

§ 1

Grundsatz und Ziel

Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten Bauland erschließen, veräußern bzw. vermitteln. Ziel ist die Hilfe zur Vermögensbildung, zum Eigenheimbau, zur Arbeitsplatzsicherung und zur Verbesserung des Wohnungsangebotes. Ziel ist es auch, Bauwilligen Hilfe zur Selbsthilfe zu bieten.

§ 2

Eigenheimbegriff

Ein Eigenheim ist ein Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch den Eigentümer und seine Angehörigen bestimmt ist.

§ 3

Begünstigte

Baugrundstücke sollen vorrangig in Garbsen wohnende bzw. arbeitende Bewerber erhalten, die die wirtschaftlichen Voraussetzungen für den Hausbau erfüllen und eine Bauabsicht nachweisen können. Sind diese Bewerber befriedigt, kommen in der zweiten Dringlichkeitsstufe solche, die in Hannover-Marienwerder bzw. in Engelbostel / Köllingsmoor wohnen oder in Industrie- bzw. Gewerbebetrieben der Nachbarschaft von Garbsen tätig sind, in Frage. Ihnen gleichgestellt sind Interessenten, die in Garbsen geboren wurden, dort mindestens ein Jahr gewohnt haben bzw. sich aus ihrer beruflichen Tätigkeit heraus mit Garbsen verbunden fühlen. Mit Rücksicht auf die Zielsetzung, Investitionen zur Arbeitsplatzsicherung zu fördern und Hilfe zur Eigentumsbildung anzubieten, vollzieht sich die Vergabe der Grundstücke in der Reihenfolge des nachzuweisenden Baubeginns unter Beachtung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewerber. Die Beurteilung richtet sich sowohl nach der Größe der Familien als auch nach den Einkommensverhältnissen, Bewerber, die über Grund- oder Hauseigentum verfügen, sind in der Reihenfolge der Zuteilung zu berücksichtigen, die es nicht haben. In Baugebieten mit mehr als 15 kommunalen Bauplätzen sind möglichst ein bis zwei Bewerber aus sozial benachteiligten Kreisen, die Anspruch auf Landesmittel haben (z.B. Kinderreiche, Körperbehinderte etc.) zu berücksichtigen.

§ 4

Bedingungen und Auflagen

Der Bauwillige muss der Stadt die Gesamtfinanzierung seines Bauvorhabens, Eigenleistungen eingeschlossen, nachweisen. Hierzu hat er einen schlüssigen Finanzierungsplan seiner Bausparkasse, seiner Bank bzw. Sparkasse oder eines zugelassenen Steuerberaters vorzulegen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass das Grundstück innerhalb von 2 Jahren nach Grundbuchumschreibung zu bebauen ist.

Bis zur Erfüllung des Grundstücksvertrages wird ein Rückkaufsrecht zu Gunsten der Stadt zum ursprünglichen Verkaufspreis vorbehalten und grundbuchlich gesichert.

Das gilt auch für die Verpflichtung, das Grundstück mindestens 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit (Datum des Gebrauchsabnahmescheines) im Sinne § 2 dieser Richtlinien zu bewohnen und dieser Zeit nicht zu verkaufen.

Zugleich mit dem Kaufpreis sind die Ablöseleistungen für Erschließungskosten sowie die übrigen Leistungen (Vermessungskosten und andere städtische Leistungen) fällig und in einer Summe zu entrichten).

§ 5

Ausschluss

Von der Zuteilung kommunalen Baulandes sind Bewerber ausgeschlossen, die Grundstücke gewerbsmäßig für den Vertrieb von Kaufeigenheimen erwerben oder die darauf erstellten Wohnungen vermieten.

§ 6

Bewilligungsverfahren

Die Verteilung der Baugrundstücke erfolgt durch den Rat der Stadt, der sich zur Vorbereitung des Beirates „Kommunales Bauland“ bedient. Die Stadt gibt in der örtlichen Presse oder auf anderer geeignete Weise öffentlich bekannt, wann und wo kommunales Bauland zur Verfügung steht. Innerhalb einer von der Stadt zu bestimmenden angemessenen Frist können Anträge – möglichst nach Vordruck – unter Beachtung des § 4 gestellt werden. Registrierte Bewerber, die vorher nicht berücksichtigt werden konnten, sind rechtzeitig – aber ohne Rechtsanspruch – schriftlich von dem jeweils neuen Angebot zu informieren.

Entsprechend der Reihenfolge der Zuteilung erhalten die Bauwilligen Gelegenheit, sich von den noch zur Verfügung stehenden Grundstücken eines auszusuchen. Danach schließt die Verwaltung der Form nach § 313 BGB den Grundstückskaufvertrag vorbehaltlich der Ratszustimmung ab.

§ 7

Kaufpreis

Kommunales Bauland wird grundsätzlich im Verkaufswege zur Verfügung gestellt. Der Kaufpreis für kommunales Bauland beträgt innerhalb der Ortschaft Garbsen (ohne Garbsen-Mitte), Stadtteile Berenbostel und Schloss Ricklingen DM 60,-/qm, in den übrigen Stadtteilen DM 42,50/qm.

Hinzu kommen die Erschließungskosten und die übrigen, sich aus der Vertragsausführung und städtischen Vorleistung ergebenden Aufwendungen. Gemeinbedarfsflächen, die der Erschließung des jeweiligen Wohngebietes dienen, werden mit 50% des kommunalen Baulandes bewertet.

Für das Baugebiet Garbsen-Mitte wird eine angemessene Versorgung mit kommunalem Bauland angestrebt und verfolgt. Die Kaufpreise einschließlich Erschließungskosten im weiteren Sinne sind – unabhängig von § 7 Abs. 1 – durch Ratbeschluss festzusetzen.

Verstoßen die Erwerber von Baugrundstücken gegen die Vertragsabmachungen oder gegen die Vergaberichtlinie bzw. erreichen sie den Erwerb durch falsche Angaben, kann die Stadt als Kaufpreis die Differenz zwischen der tatsächlichen Leistung und dem Baulandpreis nach der katasteramtlichen Richtwertfestsetzung im Jahr des Erwerbes nachfordern, wenn ein Rücktritt vom Vertrag aus praktischen Gründen nicht mehr möglich ist (z.B. weil das Grundstück bebaut ist). Dieses Recht der Stadt ist dinglich abzusichern.

Beschlossen in der Sitzung des Rates der Stadt Garbsen am 21. Juni 1982. Die Richtlinien treten ab 1. Juli 1982 in Kraft; zugleich treten die Richtlinie in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 13. Juni 1977/8 Mai 1978 außer Kraft.

7.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Ziel des Baulandbeschlusses von 1982 war die Ermöglichung günstigen Wohnens für die Bevölkerung von Garbsen, im Speziellen der Einheimischen. Dabei werden insbesondere solche Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden, die sich sonst kein Wohneigentum leisten könnten. Der Anstoß zu dieser Strategie kam von der Verwaltung.

Die Öffentlichkeitsarbeit wurde nur in sehr geringem Massen über die örtliche Presse betrieben. Baulandanfragen kamen von Seiten der Bevölkerung in den ersten 1 ½ Jahren von alleine.

Die Reaktionen auf den Beschluss waren nicht einheitlich: Bauplatzsuchende waren begeistert, die Eigentümer zunächst weniger, wobei auch diese schnell einsahen, dass eine Aufwertung ihres Grundstückes durch die Maßnahme erfolgte und sie Gewinne erzielen konnten. Die 70 %ige Flächenabgabe wurde von den Landwirten akzeptiert, allerdings bereitete diese Festsetzung in der Politik Schwierigkeiten, so dass der Beschluss vom Rat nicht einheitlich gefasst wurde.

Zu Reaktionen der Umlandgemeinden kam es insbesondere nachdem das Verfahren der Stadt Garbsen im Baulandbericht des Bundes lobend erwähnt wurde. Seitdem gibt es zahllose Anfragen zum Verfahren aus der ganzen Bundesrepublik.

7.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Das Baulandmanagement ist beim Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften angesiedelt. Voraussetzung für ein derartiges Verfahren ist eine gute Zusammenarbeit der Dienststellen innerhalb des Baudezernats. Das Liegenschaftsamt muss gerade am Anfang sehr eng mit dem Planungsamt zusammenarbeiten um geeignete Flächen auszuwählen.

Zunächst nimmt das Liegenschaftsamt Kontakt zu den Eigentümern auf. Mit den Eigentümern werden direkte Gespräche geführt. Besteht die Bereitschaft, sich auf die Bedingungen des Beschlusses einzulassen, werden weitere Planungen eingeleitet. Besteht kein Interesse, werden neue Flächen gesucht. Der Großteil der Eigentümer, zumeist Landwirte, war zur Kooperation bereit, nur wenige wollen ihre Grundstücke nicht zur Verfügung stellen.

Wird eine Einigung erzielt, werden sogenannte Optionsverträge abgeschlossen. In dieser notariellen Beurkundung sind die detaillierten Konditionen festgehalten. Dieser Vertrag dient der Absicherung, dass nach Aufstellung des Bebauungsplanes die Realisierung der Bebauung auch erfolgt. Danach wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Bevor der Bebauungsplan dann Rechtskraft erhält, werden neue Verträge mit den Eigentümern geschlossen, die bereits konkret die Grundstücksaufteilungen enthalten. Diese Verträge sind endgültig. Anschließend wird dann der B-Plan als Satzung beschlossen. Die Umlegung basiert auf Freiwilligkeit, es erfolgen keine Zwangsumlegungen.

Es besteht ein Beirat „Kommunales Bauland“, der aus Ratsmitgliedern besteht, der bei der Vorentscheidung für die Auswahl der zukünftigen Baulandeigentümer mitwirkt.

7.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Die Richtlinie sieht eine freiwillige Verpflichtung der Grundstückseigentümer vor. Dabei werden folgende Konditionen zu Grunde gelegt: 70 % der Fläche sind durch den Eigentümer für kommunales Bauland preisgebunden abzutreten. Die Preise für das abzugebende Bauland liegen über denen für landwirtschaftliche Flächen. Die verbleibenden 30 % der Fläche stehen dem Eigentümer zur freien Verfügung.

Abweichungen von dieser Regelung sind unter besonderen Umständen (wie z. B. einem erhöhten Gemeinflächenbedarf) erlaubt, eine flexible Handhabung des Beschlusses ist also möglich. Ebenfalls können Abweichungen erfolgen, in dem auf die Belange der Bürger eingegangen wird und eventuelle ein Ankauf der Gesamtfläche seitens der Stadt erfolgt.

Bei einer Grundstücksfläche von weniger als 2.500 qm besteht lediglich die Abgabe für die Gemeinbedarfsflächen, die Abgabepflicht für kommunales Bauland entfällt in diesen Fällen. Diese Regelung soll dem Erhalt einer Mindestgröße der Grundstücke dienen. Wichtig ist, dass trotz einer flexiblen Handhabung eine Gleichberechtigung aller Bürger gewährleistet bleibt.

Die Anwendung des Rückkaufrechts, bedingt durch vertragliche Nicht-Erfüllung, musste nur in wenigen Fällen erfolgen. Allerdings wurden die betroffenen Flächen direkt an Dritte weiterverkauft. Für diese Fälle wird die Ersatzliste von Kaufinteressenten heran gezogen.

Das umstrittene Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt derzeit in einem Gebiet zur Anwendung.

7.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Es existiert kein Fond für die Abwicklung von Baulandumlegungen, sondern die Finanzierung wird von Fall zu Fall abgesteckt. Bei den Umlegungsmaßnahmen vollzieht die Stadt einen Vorverkauf der Flächen, die Stadt tritt also in Vorleistung und finanziert diese Maßnahme erst bei dem Weiterverkauf der Flächen an die zukünftigen Eigentümer.

Die von den Eigentümern zu zahlende Erschließungskosten werden mit den Flächenabgaben verrechnet, so dass im Vorfeld Ausgaben auf städtischer Seite eingespart werden können.

Die Bedenken, dass der Beschluss mit seinen Bedingungen rechtens sei, wurde bis zur Aufsichtsbehörde, dem Sozialminister und dem Innenminister gebracht. Diese Instanzen bestätigten allerdings die Rechtmäßigkeit des Vorgehens, womit eine weitere politische Überzeugungsarbeit überflüssig wurde.

7.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Die Richtlinien haben sich mit den drei Phasen (Vorverträge, formelles Bebauungsplanverfahren, feste Verträge) bewährt und sie werden auch weiterhin Anwendung finden, so lange der politische Wille besteht, auf diese Art Bauland anzubieten. Bei neuen politischen Zielsetzung könnten die bisherigen Beschlüsse nicht mehr entsprechend sein. Eine Änderung der Richtli-

nien wurde bereits diskutiert, da seit 1982 die gleichen Preise zu Grunde liegen und die Eigentümer eine Preiserhöhung forderten. Allerdings sind von Seiten der Stadt die Kosten ebenfalls gestiegen, so dass die Preise gerechtfertigt erscheinen. Zu den Erschließungskosten, die angestiegen sind, kommen die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die einen ebenso großen Anteil ausmachen, hinzu.

Noch sind potentielle Flächen vorhanden, doch sind diese in Besitz von Eigentümern, die bei früheren Anfragen kein Interesse an der Umlegung zeigten. Somit nimmt das Reservoir an Auswahlflächen deutlich ab. Zudem hat die Regionalplanung Schutzgebiet parzellenscharf bis an die Häuser heran reichend ausgewiesen, so dass bereits heute in einigen Ortsteilen kaum mehr Möglichkeiten für die Ausweisung neuen Baulandes bestehen. Das zur Zeit laufende Verfahren konnte sogar nur eingeleitet werden, da einige Flächen aus der Klassifikation als Schutzgebiet nachträglich herausgenommen wurden.

Anfangs wurde das Ziel, den Richtwert für die Grundstückspreise nach unten zu drücken, erreicht. Allerdings kamen das Katasteramt und Gutachterausschüsse zu dem Ergebnis, dass man mit dem kommunalen Bauland zwar die Kaufpreise bestimmt, aber nicht den eigentlichen Grundstückswert. Deshalb kann dieser Richtwert nicht für die Bemessung zu Grunde gelegt werden, denn die Preise liegen unter dem Wert der Grundstücke. Daher konnte dieses Ziel heute nur noch zu 10 bis 20 % erreicht werden, denn die Preise sind dennoch angestiegen.

Eine generelle Empfehlung für andere Gemeinden zu machen ist schwierig. Einige Gemeinden haben die Strategie übernommen, aber nach ihren Bedürfnissen verändert. Es können nur grobe Ziel vorgegeben werden, da in den Städten sehr unterschiedliche Bedingungen herrschen. Zwei entscheidende Aspekte für die Strategie der Baulandumlegungen sind das Verkaufsinteresse der Eigentümer und die finanzielle Stellung der Gemeinde

Wichtig erscheint grundsätzlich die Koppelung der Realisierung an die Ausweisung von Bauland. Wenn die Kommune als Initiator der Maßnahme tätig wird, hat sich das Modell bewährt. Die andere Möglichkeit ist, dass die Stadt lediglich die Erschließung übernimmt und die Umsetzung der Bebauung durch einen Investor erfolgt, dann liegt die Steuerungsmöglichkeit der Umsetzung in geringerer Masse in den Händen der Stadt.

Ebenfalls wichtig erscheint das Wachsen des Modells und eine Konstanz in der Strategie. Denn Akzeptanz kann nur über eine konsequente Linie und die Gleichbehandlung aller geschaffen werden.

Der Beschluss in Garbsen gilt seit 1984, erfuhr lediglich 1994 eine kleine Modifizierung. Neben einer redaktionellen, den Inhalt nicht verändernden Änderung, wurden die Realisierungsfristen von vier auf zwei Jahre herabgesetzt.

8 Neumünster

Das schleswig-holsteinische Neumünster liegt zwischen Nord- und Ostsee mit wirtschaftlicher Brückenfunktion nach Skandinavien. Mit seinen annähernd 82.000 Einwohner auf einer Stadtfläche von 7.156 ha, hat es eine Einwohnerdichte von gut 1.100 Ew/qkm.

Handlungskonzept zur Bereitstellung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau

Stadt Neumünster

Neumünster, den 28.08.1996

Der Magistrat

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

Antrag

1. *Der Inhalt der Vorlage für den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 15.08.1996 zum Stand der Flächenreserven im Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen.*
2. *Die Verwaltung wird ausdrücklich ermächtigt, den Grunderwerb von für Einfamilienhausbau geeigneten Flächen und von entsprechenden Ausgleichsflächen auch vor Ausweisung im Flächennutzungsplan nach grundsätzlicher Klärung der Bebaubarkeit durchzuführen. Die erforderlichen Planverfahren sollen mit dem Grunderwerb so abgestimmt werden, dass in der Regel eine Veräußerung nach voraussichtlich 2 bis 3 Jahren möglich ist.*

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für Erwerb der ausgewählten Flächen

Begründung

Ausgehend von der Vorlage für den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss ist festzustellen, dass ein dringender Handlungsbedarf im Bereich des Einfamilienhausbaus gegeben ist, wobei sowohl verdichtet und ökologisch ausgerichtete Bauformen als auch individuelle Bauformen in hochwertiger Lage hierunter verstanden werden.

Die Ratsversammlung hatte bereits in ihrer Sitzung am 14. August 1993 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Dabei sollen Brachen (z.B. das Gebiet zwischen dem Haart, der Grünachse Ruthenberg und dem Regenwasserrückhaltebecken, Am Heischredder, Am Waldwiesenweg usw.) besonders berücksichtigt werden.“

Auf Vorschlag der Verwaltung stimmte der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 22.09.1993 einem Verfahrensvorschlag der Verwaltung zu, der entsprechend

der gesetzlichen (Landesnaturenschutzgesetz) und ministeriellen Vorgaben die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Neuaufstellung des Landschaftsplanes verknüpfte. Aus dieser Verknüpfung liegen mittlerweile wesentliche Ergebnisse vor:

Im Rahmen der Bestandserfassung und –bewertung wurde an den beauftragten Landschaftsplaner die Anforderung gestellt, die freie Landschaft nach dem Grad ihrer Empfindlichkeit für bauliche Eingriffe abzugrenzen, um so zu „Vorranggebieten“ für die Entwicklung von Natur und Landschaft, andererseits aber auch zu möglichen Flächen für weitere bauliche Entwicklungen zu kommen. Im Ergebnis konnten Flächenpotenziale abgegrenzt werden, die die weitere bauliche Entwicklung der Stadt über einen weiteren Zeitraum von rd. 10-15 Jahren sicherstellen können, so dass sich einschließlich der Reserven des gültigen Flächennutzungsplanes ein Stadtentwicklungsrahmen von bis zu 20 Jahren ergibt. Erst danach ist nach heutigem Erkenntnisstand damit zu rechnen, dass die Stadt mit ihrem heutigem Zuschnitt an natürliche Entwicklungsgrenzen stößt. Im Vergleich zu anderen Städten im Land (z.B. Kiel, Flensburg, Schleswig), die bereits heute an ihre Entwicklungsgrenzen stoßen und aus diesem Grund interkommunale Kooperationen bei der Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen betreiben, besteht in Neumünster noch ein bedeutsames Entwicklungspotential.

Da die noch vorhandenen Flächenreserven des Flächennutzungsplanes aus verschiedenen Gründen, insbesondere Eigentumsverhältnissen, kurzfristig nicht zur Verfügung stehen (siehe im einzelnen Vorlage für den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 15.08.1996), gleichzeitig aber das Angebot an Einfamilienhausgrundstücken sich deutlich verknappt hat, wird vorgeschlagen, bereits in nächster Zeit auf die zusätzlichen Flächenpotenziale, die im Entwurf des Landschaftsplanes nicht als Vorranggebiete für Natur und Landschaft eingestuft sind, zurückzugreifen.

Verfahrensmäßig wird hierzu vorgeschlagen, dass das Amt für Wirtschaft, Verkehr und Liegenschaften diese Flächen, die nach den Kriterien

- Anschluss an die vorhandene Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten),
- Nähe zu Arbeitsplätzen,
- Entwässerbarkeit,
- Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen,
- Eigentumsverhältnisse,
- kurzfristige Erwerbsmöglichkeit zu angemessenen Preisen und
- zügige Verfahrensabwicklung (Bauleitplanung)

ausgesucht werden, noch vor förmlicher Ausweisung im fortzuschreibenden Flächennutzungsplan erwirbt. Bei dem notwendigen Flächenerwerb sollen unter Bezugnahme auf die Ausweisungen im Landschaftsplan geeignete Ausgleichsflächen direkt mit erworben werden. Neben dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Plangebiet sollen dabei verstärkt Flächen aufgekauft werden, die im Landschaftsplan als Vorranggebiete für Natur und Landschaft vorgesehen sind. In bestimmten Fällen und in Abstimmung mit der betreffenden Gemeinde soll auch ein Ausgleich außerhalb des Stadtgebietes möglich sein, sofern die untere Naturschutzbehörde eine entsprechende Eignung bestätigt. Damit kann auch auf diesem Wege die Entwicklung eines zusammenhängenden Biotopverbundsystems im Außenbereich der Stadt unterstützt werden.

Eine derartige Verfahrensweise – Grunderwerb durch die Stadt noch vor förmlicher Ausweisung in der Bauleitplanung – hat den Vorteil, dass durch niedrige Einstandspreise eine Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden kann. Die Finanzierungskosten, Kosten für Planungsverfahren, Erschließungskosten, Kosten für Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen können und sollen durch entsprechende Kalkulation in den Veräußerungserlösen abgedeckt werden. Ein weiterer Vorteil ist darin zu sehen, dass auf Flächen, die entsprechend der o. g. Kriterien ausgewählt werden, Planungsleitlinien, die auch ökologischen Belangen entsprechen, wie z.B.: Flächensparendes Bauen, vorrangige Erschließung durch den ÖPNV, Vermeidung des Individualverkehrs, dezentrale Energieversorgung in Blockheizkraftwerken, Brachflächenrecycling u.ä., leichter durchzusetzen sind und gleichzeitig damit ein Betrag zur Abmilderung des Zielkonflikts zwischen Baulandbedarf und Naturschutz geleistet werden kann.

Um den Aspekt langfristiger Bodenvorratswirtschaft zu vermeiden, wie er aus finanziellen Erwägungen in Pkt. 2.2 des von der Ratsversammlung am 13./14.09.1994 beschlossenen Arbeitsprogramms von SPD und STATT-Partei ausgeschlossen wird, wird vorgeschlagen, nur solche Flächen zu erwerben, die sich voraussehbar innerhalb der nächsten 2-3 Jahre im Rahmen der Bauleitplanung entwickeln und vermarkten lassen.

Durch die vorgeschlagene Vorgehensweise könnte die Stadt, wie in der Vergangenheit praktiziert, sich wieder aktiv am Grundstücksmarkt beteiligen, wie es ihrer Aufgabe einer Sicherung angemessener Wohnraumversorgung der Bevölkerung entspricht. Die derzeitige Lücke im Baulandangebot kann auch von privaten Bauträgern nicht in ausreichendem Maß geschossen werden, da neben den allgemeinen Risiken der Planverfahren (Verfahrenslänge, schwer kalkulierbares Ergebnis) sich auch die Bereitstellung geeigneter Ausgleichsflächen für Private als ein Problem darstellt. Weiterhin können die Möglichkeiten, die sich z.B. aus dem weiteren Anwachsen der Metropolregion Hamburg bei gleichzeitiger Flächenknappheit im dortigen Umland ergeben, zielgerichtet ausgeschöpft werden, da sowohl das Gutachten der Stadtparkasse als auch die Fortschreibung des Landesraumordnungsplanes Wanderungsgewinne aus dieser Entwicklung für den Raum Neumünster prognostizieren. Nicht zuletzt können auch Naturschutzziele, wie sie im neuen Landschaftsplan formuliert werden, umgesetzt werden, so dass insgesamt eine Steigerung der Lebens- und Standortqualität der Stadt zu erwarten ist.

8.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

1993 wurde festgestellt, dass die im FNP ausgewiesenen Wohnbaulandreserven zu gering sind. Die Stadt unterstützte aufgrund dieses Missstandes der mangelnden Flächenverfügbarkeit und verstärkte private Initiativen und entwarf kommunale Strategien, insbesondere zwecks Preisdämpfung.

1996 konnte ein Konzept vorgestellt werden, welches die Flächenreserven im FNP einbezog. Die Abwanderungstendenz in Nachbargemeinden, wo mehr Wohnbauland zu geringeren Preisen als in Neumünster angeboten wurde sollte durch ein breites Einfamilienhausangebot gestoppt werden. Die Initiative für diese Entwicklung ist auf den engagierten Bürgermeister zurückzuführen.

Der Magistratsbeschluss konnte 1996 einstimmig gefasst werden. In allen drei Fraktionen herrschte breiter Konsens. Selbst die CDU hatte keine Einwende, zumal der Stadtbaurat selbst der Partei angehört. Den privaten Erschließungsträgern wurden aber auch keine Schwierigkeiten bereitet. Vielmehr unterstützt die Politik deren Initiativen, da der Wohnungsbau in Neumünster kein strittiges Thema ist, weil man vor allem die Abwanderungstendenz stoppen möchte. Ebenso herrschte Konsens unter den Vertretern des Liegenschaftsamtes, der Stadtplanung und des Umweltamtes beteiligt.

Die Öffentlichkeit konnte in diesem Verfahren nicht eingebunden werden, da Bodenpreisspekulation dadurch vermieden werden sollen, dass für den Einfamilienhausbau geeignete Flächen vor Ausweisung im Flächennutzungsplan erworben werden. Ein solches Vorgehen ist nur durch ein abgesprochenes Verhalten zwischen Politik und Verwaltung möglich gewesen und wird auch zukünftig fortgesetzt.

Darüber hinaus wurde ein Landschaftsplan aufgestellt. Flächen, die einem hinzugezogenen Fachmann zufolge nicht als Naturschutzgebiete geeignet waren, kommen als Baufläche in Frage. Erst nach dem Erwerb der Flächen setzte die Öffentlichkeitsarbeit ein.

Ein Zusammenarbeit mit den zahlreichen kleinen, aber mit Planungshoheit ausgestatteten Gemeinden im Umfeld findet nicht statt, da diese sehr stark auf sich bezogen sind und sich Gespräche mit ihnen als schwierig erweisen.

Kiel, Plön und Neumünster kooperieren dagegen interkommunal.

Im Beschluss finden sich auch ökologische Aspekte wieder.

8.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Das Verfahren war von Beginn an interdisziplinär ausgerichtet. Das Fachgebiet Grünplanung arbeitete mit dem zu Rate gezogenen Landschaftsplaner zusammen. Neben dem Amt für Stadtplanung und -entwicklung ist auch das Liegenschaftsamte eingebunden. Vorteilhaft war dies zusätzlich, da der Amtsleiter über umfangreiche „Ortskenntnisse“ verfügte, die hilfreich für die Auswahl der Wohngebiete waren. Er führte zudem die Verhandlungen mit den Landwirten. Die Zusammenarbeit zwischen den Bereichen Planung, Umwelt und Liegenschaften kann als sehr eng bezeichnet werden.

Zur Aufstellung der Bebauungspläne war ein größerer Kreis involviert, um schneller agieren zu können.

1999 wurde der Fachbereich für Planung, Umwelt, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung gegründet, wodurch die Zusammenarbeit noch effizienter gestaltet werden konnte. Während die Stadtplanung ein Auge auf die städtebauliche Qualität wirft, ist das Amt für Liegenschaften mehr an einer gesicherten wirtschaftlichen Basis beim Erwerb und Verkauf der Grundstücke interessiert.

8.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Ein restriktiver, d. h. mit wenig Baulandreserven ausgewiesener FNP, bietet nur einen geringen Handlungsspielraum. Geeignete Flächen waren anfangs als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, für die im Grunde genommen nur der Verkauf in Betracht kommt. Beim angestrebten Erwerb der Flächen macht die Stadt deutlich, dass es sich von ihrer Seite aus um einmaliges Angebot handelt. Die gebotenen Quadratmeterpreise liegen über dem Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen. Die Stadt signalisiert mit diesem Verhalten ihre Unabhängigkeit gegenüber den nicht verkaufswilligen Eigentümern. Bisher sind allerdings Ergebnisse zu verzeichnen. In der ersten Runde sind einige Landwirte ausgeschieden, die ihr Land nicht verkaufen wollten, da ihre Betriebsstrukturen weitestgehend noch intakt sind.

Der Quadratmeterpreis ergibt sich aus einer „rückwärtsgerechneten“ Kalkulation. Die Stadt bestimmt auf Grundlage der voraussichtlichen Kosten den Einstandspreis. Da es sich um eine ländlich strukturierte Gegend handelt, in der die Preisschwankungen gering und gemäßigt ausfallen, muss der Preis nicht für jede Fläche neu kalkuliert werden. Das Preisniveau städtischer Grundstücke liegt unter dem privater Anbieter, da die Stadt nicht gewinnorientiert arbeitet. Allerdings sollen zu tiefe rote Zahlen vermieden werden. Zukünftige Baugebiete sollten sich in relativ attraktiver Lage befinden, damit sich auch Abnehmer finden.

1997 wurde der Beschluss für den Ankauf getroffen. Die ersten B-Pläne sind 1999 fertiggestellt worden. Aufgrund des allgemeinen Konsens liegt die reine Verfahrenszeit bei unter einem Jahr. Derzeit befindet man sich in der Umsetzungsphase und ist dabei, die Strategien weiterzuentwickeln. Zur Anwendung kann zusätzlich ein erweiterter Erschließungsvertrag kommen. Private Erschließungsträger vereinbaren mit der Stadt, wo sie etwas entwickeln möchten. Unterstützt werden dabei von seiten der Stadt insbesondere solche Projekte, die in Stadtteilen liegen, in denen sie selbst nicht tätig ist. In Zusammenarbeit mit der Stadt werden die Verfahren bearbeitet. Mittlerweile gibt es einige gelungene Beispiele, die von Bauträgergesellschaften entworfen wurden.

Zu Beginn des Verfahrens lagen beim Amt für Liegenschaften 300 bis 400 Bewerbern vor. Die Vergabe der neu geschaffenen Grundstücke erfolgt nach einer Vergabeliste. Nachdem sich die Interessenten für ihr bevorzugtes Grundstück beworben haben, erfolgt die Vergabe nach sozialen Kriterien. Auch wenn die Stadt nicht gewinnorientiert arbeitet, so ist sie doch marktabhängig. Daher ist es schwierig, die Zahl der Einfamilienhäuser – die sich zu jederzeit gut vermarkten lassen – zugunsten von Reihenhäuser zu verringern, da der Wohnungsmarkt zur Zeit recht entspannt ist. Reihenhäuser lassen sich nur sehr schwer verkaufen, Doppelhäuser etwas besser. Daher gestaltet sich das vollständige Erreichen bestimmter Qualitätsziele etwas schwierig. Bisher haben sich aber in der Hinsicht der Vermarktbarkeit noch keine Probleme ergeben, da attraktive Flächen erworben werden konnten. Insbesondere die Bürger begrüßten das Vorgehen, da die Stadt sich offensichtlich für ihre Belange einsetzte.

Kompensationsgeschäfte existieren bezüglich des Rückerwerbs von Grundstücken nicht. Innerhalb von zwei Jahren muss gebaut werden. Wird dieser Zeitraum überschritten, erfolgt die Rückführung des Grundstückes an die Stadt. Es kann nicht an Dritte weiterverkauft werden. Das Grundstück soll an den Endeigentümer verkauft werden. Ausnahmen werden bei der Entwicklung von Reihenhäusern gemacht, wenn die Baufläche komplett an den Bauträger verkauft wird.

Es soll weiterhin so vorgegangen wird wie bisher, da sich angemessene Strukturen herausgebildet haben und die Rückendeckung für weitere Verfahren besteht.

8.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Ein Teil der Finanzierung des Flächenerwerbs läuft über Kredite. Die dabei entstehenden Kosten werden in die Kalkulation eingebracht. Aufgrund der geringen Verfahrensdauer werden allerdings schnell entsprechende Einkünfte erzielt.

8.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Der Weg des Zwischenerwerbs funktioniert hier sehr gut. Man hatte auch schon die Übergabe an eine Tochtergesellschaft in Erwägung gezogen, dann aber wieder verworfen, da man auf einen äußerst kompetenten Liegenschaftsbereich und sehr engagierte Personen zurückgreifen konnte.

Als wichtig erwies sich auch die Bildung von Arbeitsgruppen zur Umsetzung des Konzeptes. Zum Erfolg trug maßgeblich die interdisziplinäre Zusammensetzung bei: Die Fachbereiche Tiefbau, Wasser, Grünflächen, Umwelt etc. waren alle mit einbezogen worden, so dass keine „Verfahrenskriege“ entstehen konnten.

Obwohl der jetzige Beschluss für ausreichend befunden worden ist, wird der nächste wahrscheinlich handlungsorientierter und strategischer ausgerichtet sein.

Konsens ist eine entscheidende Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung des Baulandmanagements.

Preisspekulationen konnten mit diesem Vorgehen bisher gut vermieden werden.

9 Stuttgart

Die Landeshauptstadt im Kern des bedeutendsten Wirtschafts- und Verdichtungsraumes Baden-Württembergs erstreckt sich mit seinen 560.000 Einwohnern in Kessellage über 20.734 ha, weist also eine Einwohnerdichte von 2.675 Ew/qkm auf.

Wirtschaftlich geprägt ist diese Region von Forschung und technologischer Entwicklung, repräsentiert durch Unternehmen wie DaimlerChrysler, Siemens Nixdorf, IBM und Hewlett-Packard.

Derzeitige Konditionen bei freiwilligen Umlegungen in der Landeshauptstadt Stuttgart

1. Flächenbeitrag

Die Eigentümer leisten, wie bei einer amtlichen Umlegung, einen kostenlosen Flächenbeitrag von 30%.

2. Sozialbeitrag

Die Eigentümer leisten zusätzlich einen entgeltlichen „Sozialbeitrag“ in Höhe von 20% ihrer Einwurfsflächen zu einem Preis, der noch sozialen Mietwohnungsbau ermöglicht. Dieser Sozialbeitrag ist für sozialen Wohnungsbau, das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“ und für Flächen des Gemeinbedarfs zu verwenden.

3. Verfahrenskosten

Die Eigentümer übernehmen die Verfahrenskosten (Planungskosten, Vermessungs-/ Umlegungskosten, Kosten des Maßnahmeträgers, Notar- und Grundbuchkosten).

4. Folgekosten

Die Eigentümer übernehmen die Verfahrenskosten (Planungskosten, Vermessungs-/ Umlegungskosten, Kosten des Maßnahmeträgers, Notar- und Grundbuchkosten).

5. Bauverpflichtung

Die Eigentümer haben sich zu verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer Frist von 5 Jahren zu bebauen.

6. Erschließung

Die Eigentümer bilden eine Erschließungsgemeinschaft und übernehmen die gesamte Erschließung des Neubaugebietes auf ihre Kosten (§124 BauGB).

„Preiswertes Wohnbauland“

Sonderregelungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen

1. Sozialer Mietwohnungsbau

In den letzten 5 Jahren wurden in der Landeshauptstadt fast 5000 Sozialmietwohnungen erstellt bzw. sind im Bau. Ungefähr die Hälfte dieser Wohnungen wurde / wird auf städtischen Grundstücken erstellt, die die Stadt den Bauträgern zu folgenden Konditionen zur Verfügung stellt:

- Erbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren*
- Verbilligter Erbbauzins von 0,4% aus dem Verkehrswert, maximal jedoch aus 1400 DM*
- Die Stadt erhält an diesen Wohnungen das Belegungsrecht auf die Dauer von 40 Jahren. So lange läuft auch die Erbbauzinsverbilligung unter der Voraussetzung, dass die Wohnungen nach wie vor an Berechtigte des sozialen Wohnungsbaus vermietet werden.*

Die dafür gewährten städtischen Grundstückssubventionen der letzten 5 Jahre summieren sich auf über 300 Mio. DM.

Die Stadt beabsichtigt, die Förderung des Mietwohnungsbaus auf verbilligten städtischen Grundstücken auch in den kommenden Jahren weiterzuführen.

2. „Preiswertes Wohneigentum“ (auch Rationelles und Ökologisches Bauen und Reihenhausprogramm)

In den letzten 5 Jahren hat die Stadt auf dafür verbilligt zur Verfügung gestellten städtischen Grundstücken 230 Reihenhäuser und 150 familiengerechte Eigentumswohnungen durch verschiedene Bauträger erstellen lassen und diese an junge und kinderreiche Familien sowie Alleinerziehende verkauft. Für die Auswahl der Kaufberechtigten hat die Landeshauptstadt ein eigens nach sozialen Kriterien gegliedertes Punktesystem entwickelt, das sicherstellt, dass die beabsichtigten Zielgruppen in den Genuss der Förderung kommen. Die Höhe der Grundstücksverbilligung ist in 3 Einkommensgruppen gestaffelt.

Die Höhe der dadurch gewährten städtischen Grundstücksverbilligungen in den letzten 5 Jahren beträgt über 26 Mio. DM.

Für Erwerber, die das verbilligte Grundstück nicht sofort kaufen können, besteht als weitere Finanzierungshilfe noch die Möglichkeit, das Grundstück während der ersten 10 Jahre im Erbaurecht zu übernehmen. Der Erbbauzins beträgt dabei 4% aus dem verbilligten Verkehrswert.

Die Stadt beabsichtigt, dieses Programm in den kommenden Jahren mit jährlich 200 Wohneinheiten fortzuführen. Kaufberechtigt sind alle Zielgruppen, unabhängig von ihrer Nationalität.

Kaufbewerber, die im Stadtbezirk bzw. in der Landeshauptstadt wohnen und/oder arbeiten haben jedoch Vorrang gegenüber anderen Bewerber.

9.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Ausschlaggebend der seit der über 30 Jahren praktizierten Vorgehensweise, war der herrschende Stillstand bezüglich der Ausweisung von neuen Baugebieten. Bei der Bürgerschaft bestand kein Interesse am Grundstücksverkauf. Zeitgleich stieg der Wohnraumbedarf in Stuttgart deutlich an. Der Baulandknappheit sollte Abhilfe geschaffen werden und die Handlungsfähigkeit bezogen auf die Ausweisung neuer Baugebiete wieder gesichert werden. Ebenfalls wurde eine Erhöhung der Eigentumsquote angestrebt sowie eine Entlastung des städtischen Haushaltes. Durch das Instrument der städtebaulichen Verträge sollten auch ökologische Qualitätsziele (z.B. das neue Energiekonzept, welches eine Reduzierung des Energieverbrauchs um 30% vorsieht) festgeschrieben werden, was über einen Bebauungsplan nicht möglich ist.

Die Strategie Stuttgarts wurde nie ganz problemlos akzeptiert. Dennoch hat sich eine gewisse Routine entwickelt, so dass sich das Verfahren auf politischer Ebene etabliert hat. Auch die Bevölkerung hat das Verfahren akzeptiert. Wollen die betroffenen Grundstückseigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplans für ihr Gebiet, bleibt ihnen keine andere Alternative.

Mit dem Umland finden keine Abstimmungen oder Kooperationen statt.

9.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Bevor das amtliche Umlegungsverfahren eingeleitet wird, werden zusammen mit den Eigentümern der betroffenen Flächen deren Wünsche und Ansprüche ermittelt.

Anschließend beauftragt die Stadt entweder einen öffentlichen Vermessungsingenieur oder ein privates Unternehmen, das auf die Stadt zukommt, und gegen ein Erfolgshonorar entlohnt wird. Eine andere Möglichkeit der Initiierung stellt der Verfahrensanstoß durch einen Eigentümerausschuss dar.

Seit 1977 lag die Zuständigkeit für die Einleitung von Umlegungen beim Ausschuss für Bodenordnung, wobei das Amt für Bodenordnung als Geschäftsstelle fungierte. Letztes Jahr wurde dieser Ausschuss jedoch, aufgrund der neuen Lenkungsmodelle in der Verwaltung, abgeschafft. Dieser Beschluss sorgte anfangs für Beunruhigungen, da Zuständigkeiten dieses Ausschusses auf die in der Verwaltung beschäftigten Mitarbeiter übertragen wurden. In der Praxis erwies sich diese Umstrukturierung allerdings als nahezu problemlos. Ein Teil der Planungen von Umlegungen wird heute aus der Verwaltung ausgelagert und in Zusammenarbeit mit privaten Planungsbüros umgesetzt. Die Rolle der Verwaltung liegt dann in der Informations- und Kontrollfunktion.

Die durchschnittliche Dauer von Umlegungsverfahren beträgt in Stuttgart 2,5 Jahre, ein Großteil konnte allerdings innerhalb von weniger als zwei Jahren realisiert werden. Anfangs lief das Verfahren der freiwilligen Umlegung deutlich schneller ab als das amtliche Verfahren. Heute nähert sich die Dauer der beiden unterschiedlichen Verfahrensweisen an. Dies hat eine deutliche Abnahme der freiwilligen Umlegung zur Folge. Zum Teil sind die Grundstückseigentümer auch einfach nicht mehr an neuem Bauland und dem damit verbundenen Gewinn interessiert.

9.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Namentlich besteht kein Baulandbeschluss, statt dessen regelt seit 1967/68 Grundsatzbeschluss die Bodenordnung. Das Umlegungsverfahren erfolgt seitdem im wesentlichen zu den gleichen Konditionen.

Der Flächenbeitrag der Eigentümer ist, laut der Novellierung des württembergischen Baulandgesetzes vom 24.09.1948, auf insgesamt 50 % der Fläche festgelegt. 30 % der Fläche gelten dem Verkehrs- und Grünabzug, weitere 20 % können für sonstige öffentliche Zwecke veranschlagt werden. Die letztere Abgabe wird allerdings finanziell entschädigt. Neben dem amtlichen Umlegungsverfahren findet das Verfahren der freiwilligen Umlegung nach dem sogenannten „Stuttgarter Modell“ Anwendung. Die Grundstückseigentümer sind von sich aus bereit, auf eigene Kosten Bebauungspläne zu realisieren, mit dem Ziel zu Bauland zu kommen. Dabei werden städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern abgeschlossen. Städtebauliche Verträge ermöglichen ebenfalls die Beeinflussung von einzelnen Resteigentümern, die so auf flexible Art und Weise von der Notwendigkeit der Umlegungen überzeugt werden können.

Die Umlegungsbeschlüsse werden in der Regel erst im Zusammenhang mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanes gefasst. Eine Bodenbevorratung erfolgt also aufgrund der großen vorzeitigen Kapitalbindung nicht. Eine Ausnahme dieser Praxis stellt das heutige Daimler Gelände in Filderstadt dar, hier wurden bereits lange vor der Realisierung größere Flächen durch die Stadt aufgekauft.

Das Erbbaurecht findet bei der Stuttgarter Bevölkerung wenig Anklang.

9.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Seit dem letzten Jahr ist die Finanzierung der Umlegungsmaßnahmen neu geregelt. Die Gewinne aus Umlegung und Verkauf gelangen in den Haushalt des Amtes für Stadtentwicklung. Aus dessen Budget werden zum Beispiel im Zusammenhang mit den Umlegungen notwendige Abbrüche bezahlt. Das Programm „Preisgünstiges Wohneigentum“ wird hingegen vom Amt für Wohnungswesen subventioniert. Früher gingen die Grundstücke dann ins Ressort des Liegenschaftsamtes über, welches dann durch den Verkauf Gewinne erzielen konnte.

Gesetzliche Einwände gab es bisher nicht, was in erster Linie auf die Eindeutigkeit des Gesetzes zurückzuführen ist.

9.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Die Grundstückseigentümer müssen von den Vorteilen, die mit den Umlegungsmaßnahmen verbunden sind, überzeugt werden. Organisatorisch wichtig erscheint die Trennung zwischen Stadtplanung und Bodenordnung und zwischen Bodenordnung und Liegenschaftsamtsamt, da dieses die Glaubhaftigkeit der Neutralität bei Umlegungen und somit die Akzeptanz erhöht.

Bei einer Auftragsvergabe an Externe ist eine Fristsetzung zur Realisierung wichtig; bislang wurde diese immer eingehalten.

Das Ziel der zügigen Bereitstellung von Wohnraum konnte durch die Umlegungen unterstützt werden: in Stuttgart wurde im Zeitraum von 1968 bis heute der Bau von 25.000 Wohnungen

erst möglich, nachdem der Boden durch amtliche oder freiwillige Umlegungen geordnet wurde. Somit konnte der enorme Wohnungsbedarf der 60er und 70er Jahre gedeckt werden. Ebenfalls konnte das Ziel der Preisdämpfung erreicht werden. Die Konditionen des Baulandmanagements schlugen sich auf die Grundstückspreise und den damit verbundenen Markt nieder. Vor 5 Jahren lagen die Kaufpreise für Neubaueigentumswohnungen je qm bei 6.000 DM aufwärts, in Spitzenlagen sogar bei 12.000 DM. Die heute fertiggestellten Eigentumswohnungen haben einen deutlich geringeren Kaufpreis je qm von 4000 - 6000 DM.

Abschließend erscheint für ein erfolgreiches Baulandmanagement die Berücksichtigung der gesamten wirtschaftlichen und politischen Situation wichtig. Ebenfalls ist heute Flexibilität im Verfahrensablauf und beim Abschluss von Verträgen von großer Bedeutung. Die Stadt sollte sich als Dienstleister verstehen und auf die Grundstückseigentümer zugehen, in dem sie flexible Lösungswege anbietet. Dennoch muss die Gleichbehandlung aller Bürger zu Grunde gelegt werden. Eine derartige Verfahrensweisen stärkt die Akzeptanz der Strategie.

10 Wolfsburg

In der Mitte Deutschlands gelegen, hängt die Gründung des niedersächsischen Wolfsburg von 1938 eng mit der Automobilindustrie, maßgeblich dem Volkswagenwerk, zusammen. Somit ist Wolfsburg, welches dem Regierungsbezirk Braunschweig zugeordnet ist, eine noch recht junge Stadt. Bei einer Bevölkerungsdichte von 600 Ew./qkm, leben hier etwa 121.650 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 20.395 ha. Die Volkswagen AG ist einer der wichtigsten Arbeitgeber der Region.

Richtlinien einer geänderten Bodenpolitik

– Förderung des Eigenheim- und Wohnungsbaus –

Der Oberstadtdirektor
Stadtdirektor

Wolfsburg, 11.01.1996

Beschlussvorschlag:

Zur Förderung des Eigenheim- und Wohnungsbaus in Wolfsburg sind die nachfolgenden Richtlinien (I-IV der Begründung) einer geänderten Bodenpolitik anzuwenden.

Begründung:

1. Ausgangslage

In den vergangenen Jahren sind zahlreiche Wolfsburger Bürger, die hier wohnten und arbeiteten, ins Umland verzogen. Vor allem Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen und mit Kindern haben im Umland von Wolfsburg ihren Wunsch nach einem Eigenheim realisiert. Ihre Arbeitsstätte blieb jedoch Wolfsburg. Der Abwanderungsverlust des letzten Jahrzehnts wird auf 25.000 Bürger geschätzt. Dieser Verlust trifft die Stadt Wolfsburg heute umso härter, je mehr die Einnahmen aus Einkommensteuer, Grundsteuer, Gebühren und Beiträgen zur Finanzierung der städtischen Infrastruktur (von Kultur und Freizeitbereich bis zum öffentlichen Grün) gegenüber der Gewerbesteuer an Bedeutung gewinnen. Eine so kräftige Abwanderung ökonomisch stabiler Mittelschichten wirkt sich nicht nur auf die Steuereinnahmen der Stadt sondern auch auf das soziale Klima und die Auslastung der städtischen Einrichtungen aus. Nicht zuletzt ist auch wegen der Verkehrsströme aus ökologischer Sicht das auseinanderfallen von Wohnen und Arbeiten eine falsche Entwicklung.

Die Gründe für die Abwanderung mögen vielfältig sein. Das zu geringe Baulandangebot, die Preise für Bauland, Erschließung und Kanal, enge örtliche Bauvorschriften und lange Genehmigungswege müssten selbstkritisch hinterfragt werden Für die Zukunft gilt jedoch eine

I. KONSEQUENZ:

- Wolfsburg befindet sich in einem echten Wettbewerb um Einwohner
- Sollen weitere Abwanderungen vermieden werden, muss die Stadt mehr Bauland für Eigenheimhäuser ausweisen, das nach Lage, Größe, Bebauungsmöglichkeit und Preis stärker als bisher an der Nachfrage orientiert ist (Kundenorientierung)

2. Kostentransparenz durch Bildung wettbewerbsorientierter Gesamtpreise für städtische Baugrundstücke; Service aus einer Hand

Insbesondere Lage und Preis stehen aus Sicht des Bauwilligen in Wechselwirkung. Sagt die Lage zu, richtet sich die Attraktivität des Grundstücksangebots nach seinem Preis.

Der Bauwillige orientiert sich bei der Beurteilung des Preises nicht allein am Verkehrswert (bei städtischen Grundstücken vom Gutachterausschuss ermittelt), sondern er rechnet alle auf das erschlossene Baugrundstück von ihm zu zahlenden Kosten zu einem Gesamtpreis zusammen.

Beispielsweise sind Grundstücke in Reislingen Südwest an der Hapterschließungsstrasse vom Gutachter niedriger bewertet als in Randlagen. Da die Erschließungskosten jedoch an der Hapterschließungsstrasse höher sind als in der Randlage, haben die Grundstücke trotz unterschiedlicher Lagequalität letztlich denselben Gesamtpreis. Die Folge ist, die Grundstücke an der Hapterschließungsstrasse sind kaum zu vermarkten. Ähnliches gilt für Eckgrundstücke.

Als Lösung bietet sich an, in Zukunft städtische Grundstücke nur noch einschließlich der öffentlichen Beiträge aus einer Hand zu vermarkten. Das Liegenschaftsamt ermittelt den für eine bestimmte Lage markt- und wettbewerbsgerechten Gesamtpreis. In dem Gesamtpreis sind die vom Bauverwaltungsamt vorab ermittelten Ablösebeiträge für Erschließungskosten und der Abwasserbeitrag für Schmutz- und Regenwasser enthalten (kombinierter Kaufvertrag). Dieses Verfahren bietet für den Bauwilligen insgesamt folgende Vorteile (Kundenzufriedenheit):

1. Kostentransparenz
2. Wege in andere Ämter entfallen
3. Preissicherheit (Spitzabrechnungen, damit Überraschungen entfallen).

Das Verfahren ist auch für die Stadtverwaltung vorteilhaft durch

1. Erhebung des Erschließungsaufwandes nach Ablösegrundsätzen
2. Vermeidung von Rechtsverfahren
3. Frühzeitiges Hereinholen von Erschließungsaufwand und Abwasserbeiträgen (Liquidität)
4. Verringerung des Verwaltungsaufwandes.

II. KONSEQUENZ:

- Für städtische Baugrundstücke sind je nach Lage wettbewerbsorientierte Gesamtpreise („all in“) unter Einschluss der Ablösebeiträge für Erschließung und der Abwasserbeiträge für Erschließung und der Abwasserbeiträge zu bilden. Bei gleicher Lage und baulicher Ausnutzbarkeit ist derselbe Gesamtpreis anzusetzen.

- Das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen wird den Gesamtpreis gegenüber Grundstücksinteressenten allein vertreten. Interne Zuständigkeiten bleiben unberührt.

3. Kostenneutralität für die Stadt

Bauland ist nicht nur eine „Preis-Frage“ für den Bauwilligen, sondern auch für den, der Bauland bereitstellt. Es sind die Kostenseite (Aufwendungen für den Erwerb von Rohbauland, die umlegbaren Erschließungskosten und die sonstigen Erschließungskosten, z.B. für öffentliches Grün und äußere Erschließung) und die Einnahmeseite (Gesamterlöse durch Veräußerung einschl. umlagefähiger Erschließungskosten) zu unterscheiden.

Bislang findet eine Gegenüberstellung von grundstücksbezogenen Ausgaben und Einnahmen nicht statt. Insbesondere die nicht umlagefähigen Kosten für

- öffentliches Grün und Spielflächen (Ausnahme: Strassenbegleitgrün)
- die gesamte äußere Erschließung
- 10% der Erschließungskosten

werden aus allgemeinen Haushaltsmitteln bezahlt. Je nach „Standard“ eines Baugebietes summieren sich die nicht umlegbaren Kosten auf bis zu 60 DM / qm und mehr.

Richtigerweise müssten diese Aufwendungen den Einnahmen gegenübergestellt werden. Bei gutachterlichen Verkehrswerten um 110 DM/qm verbleiben somit nur noch 50 DM/qm für Rohbauland, Finanzierung und Geschäftskosten.

Diese Rechnung mag aufgehen, wenn die Stadt selbst den Prozess vom Rohbauland bis zur Vermarktung steuert. Anders verhält es sich bei Erschließung privater Flächen (es sei denn, vorab sind entsprechende Erschließungsverträge abgeschlossen). Hier bleibt die Stadt auf den nicht umlegbaren Kosten hängen. Der Private wird gleichwohl den vollen Verkehrswert vom Käufer verlangen (Planungsgewinn).

Bei einem Baugebiet von der Größe Reislingen Südwest belaufen sich die nicht umlegbaren Erschließungskosten auf rund 30 Mio. DM (50 ha x 60 DM/qm).

Solche Summen sind von der Stadt nicht mehr finanzierbar. Die Kassenlage zwingt die Stadt – will sie zukünftig noch selbst Bauland bereitstellen –, zwischen Aufwand und Einnahmen auf Kostenneutralität zu achten.

Dies bedingt eine Überprüfung sämtlicher Standards. Nur noch solche Standards dürfen in Bebauungsplänen Eingang finden, die letztlich auch vom Kunden bezahlbar sind. Dass dies nicht unmöglich ist, zeigen die Beispiele aus dem Umland. Kundenorientierung und Kostenneutralität schließen einander nicht aus. Sie müssen nur von Beginn der Überlegung an in jeder Phase der Umsetzung beachtet werden.

Bei der Ausweisung neuer – bislang noch nicht geplanter Baugebiete – sollte deshalb wie folgt verfahren werden:

- Flächen, welche nach einer Bebauung die vorhandene Infrastruktur besser auslasten würden, kommt eine höhere Priorität zu als Flächen, die zu einer geringfügigen Erweiterung oder gar zu einer Neuanlage von Infrastruktur zwingen.

- Solche denkbaren zukünftigen Baulandflächen sind vom Liegenschaftsamt (ggf. in Abstimmung mit einem Erschließungsträger) nach Lage und Preis auf ihre Vermarktbarkeit zu untersuchen (Marktbeobachtung). Kann nach Marktbeobachtung für eine bestimmte Lage mit einem Verkaufspreis („all in“) von z. B. 165 DM gerechnet werden, sind die übrigen Aufwendungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern zu kalkulieren, z.B.:

Erschließungsstrassen	40 DM/qm
Kanal – umlagefähig	10 DM/qm
Nicht umlagefähige Erschließungskosten	40 DM/qm
Ankaufspreis für Rohbauland	50 DM/qm
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	5 DM/qm
Verschiedenes (Risiko, Zinsen)	20 DM/qm
<hr/>	
Verkaufspreis (Gesamtpreis)	165 DM/qm

Die wesentlichen Bestandteile der Kalkulation stehen in Abhängigkeit voneinander. Alle Bestandteile zusammen dürfen den markt- und wettbewerbsgerechten Verkaufspreis nicht überschreiten.

Ist der Verkaufspreis nicht zu erzielen, z.B. weil die Eigentümer des Rohbaulandes nicht bereit sind, ihr Land zum Marktgerechten Preis zu verkaufen, und kann auch kein Ausgleich durch Verringerung der Aufwendungen bei den anderen Positionen gefunden werden (Änderung der Standards), müssen andere rechtliche Instrumentarien (z.B. freiwillige oder gesetzliche Umlage gem. §§ 45 ff BauGB) auf ihrer Realisierbarkeit untersucht werden.

III. KONSEQUENZ:

- Alle grundstücksbezogenen Ausgaben und Einnahmen sind vor Planung eines Baugebietes zu ermitteln.
- Die Planung neuer Baugebiete erfolgt nur, wenn der erzielbare Gesamtpreis sämtliche Aufwendungen der Stadt deckt.
- Planungen auf Veranlassung Dritter (z.B. Erschließungsträger) erfolgen ebenfalls nur, wenn die Stadt von Kosten weitgehend freigestellt wird.

4. Die Wolfsburger Grund- und Bodenpolitik auf der Basis des Ratsbeschlusses vom 20.11.1980

Mit Ratsbeschluss vom 20.11.1980 wurde eine Befriedung im langjährigen Erbbaurechtsstreit erzielt. Gleichzeitig wurde festgeschrieben, die Baugrundstücke der Stadt nach Wahl den Bauwilligen entweder zu verkaufen oder im Erbbaurecht zu vergeben. Erklärtes Ziel der damaligen Bodenpolitik war jedoch, das Erbbaurecht bei rein wirtschaftlicher Betrachtung für Siedler attraktiver zu machen als den Kauf, denn das Erbbaurecht versprach als Instrument der noch nicht verfestigten Stadtentwicklung größere Flexibilität als die Begründung von Fremdeigentum. Aus

diesen Gründen wurden mit dem Beschluss von 1980 der Erbbauzins von 5% auf 4% abgesenkt und Anpassungen nur im Falle des Weiterverkaufs des Erbbaurechts vorgesehen.

Wie in der Begründung zum Beschluss von 1980 dargetan, rechnete sich das Erbbaurecht für die Stadt wegen der neuen Kondition nur langfristig über die gesamte Laufzeit von 75 Jahren. Die Anpassung des Erbbauzinses (in jedem Verkaufsfalle – etwa alle 25 Jahre) führt dazu, dass die Stadt nicht nur den geringen Ausgangszins, sondern auch den Anpassungszins und die mit dem Grundstück verbundenen Bodenwertsteigerungen langfristig realisieren kann.

Eine solche Rechnung über 75 Jahre setzt aber eine Finanzlage der Stadt voraus, die es zulässt, ständig in neues Bauland zu investieren, jedoch auf die Rendite aus diesen Investitionen letztlich 75 Jahre zu warten.

IV. KONSEQUENZ:

Die Rahmenbedingungen der Grund- und Bodenpolitik haben sich seit 1980 verändert.

- Die Stadtentwicklung macht es nicht zwingend erforderlich, das Erbbaurecht wirtschaftlich günstiger zu gestalten als den Kauf.
- Die Haushaltslage zwingt dazu, den Erbbauzins für Wohngrundstücke wieder auf 5% vom Verkehrswert (ohne umlegbare Erschließungskosten) festzusetzen.

5. Förderung des Einfamilienhausbaus durch das Erbbaurecht

Auch nach Anhebung des Erbbauzinses bei Ausgabe auf 5% stellt sich das Erbbaurecht als eine Förderung des Eigenheim- und Wohnungsbaus dar. Das Erbbaurecht hat für den Bauwilligen den Vorteil, Grund und Boden nicht kaufen zu müssen. Der Kaufpreis kann in die Finanzierung des Eigenheim- und Wohnungsbaus einfließen. Rechnerisch besteht die Förderung in Höhe von ca. 2,5% des Verkehrswertes; denn müsste der Bauwillige den Kaufpreis (Verkehrswert) kreditfinanzieren, hätte er mit ca. 7,5% Hypothekenzins zu rechnen, während der Erbbauzins anfänglich nur 5% beträgt.

Andererseits belastet das Erbbaurecht den Haushalt der Stadt, weil

- mangels Verkaufs der Grundstücke kein Verkaufserlös erzielt wird, mit dem neue Grundstücke für weitere Bauwillige angekauft und erschlossen werden können
- die Stadt den Erwerb und die Erschließung neuer Grundstücke kreditfinanzieren muss, und zwar mit höheren Aufwendungen als über den Erbbauzins mittelfristig zu erzielen sind
- die Ausdehnung des Kreditvolumens nicht unproblematisch ist.

Zur Verringerung der städtischen Belastung sollte daher das Erbbaurecht nur noch im notwendigen Umfang ausgegeben werden.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass mehr als 2/3 der Wolfsburger, die in den letzten 10 Jahren ein Einfamilienheim bauten, ins Umland abgewandert sind, obwohl dort ein Erbbaurecht nicht zu erhalten war. Da das Preisniveau des Umlandes sich zwischenzeitlich Wolfsburger Verhältnissen angeglichen hat, folgt daraus, dass das Erbbaurecht kein ausschlaggebendes Kriterium für die Grundstückswahl darstellt.

Auch unter den Wolfsburger Erbbaurechtsnehmern ist aufgrund ihrer Vermögenslage davon auszugehen, dass das Erbbaurecht vielfach nur aus Gründen des Mitnahmeeffekts gewählt wurde (dies war lt. Beschluss von 1980 beabsichtigt).

V. KONSEQUENZ:

- Ein Erbbaurecht für alle ist wegen der Haushaltslage nicht mehr finanzierbar, aber auch nicht erforderlich, um Wolfsburger an Wolfsburg zu binden.
- Entscheidend ist, dass in Wolfsburg ausreichend Grundstücke zu marktgerechten bzw. wettbewerbsgerechten Preisen angeboten werden.
- Das Erbbaurecht mit 5% Ausgangszins sollte zukünftig nur noch solchen Bauwilligen eingeräumt werden, die aufgrund ihrer Vermögenslage hierauf angewiesen sind. Maßgeblich sollte die Einkommensgrenze nach § 25 II WoBauG (ca. 20% der Bauwilligen) sein. Sollten hierdurch nicht mindestens 20% der Bauwilligen erreicht werden, sind nach Einkommensüberschreiter in dem Masse zu berücksichtigen, dass 20% der Bauwilligen zum Zuge kommen.
- Im übrigen sollte – ebenfalls abweichend vom Ratsbeschluss aus 1980 – der Erbbauzins wieder regelmäßig nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung des §9a der Erbbaurechtsverordnung (Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse) angepasst werden können, und zwar erstmalig nach 10 Jahren, sodann alle 5 Jahre. Diese Regelung gilt nur für zu vergebende Erbbaurechte. –Die Möglichkeit des jederzeitigen Kaufs und der Ablösung nach den Grundsätzen des Beschlusses von 1980 bestehen.

6. Förderung des Kaufs von städtischen und nichtstädtischen Baugrundstücken zur Bebauung mit einem Eigenheim durch Darlehen

Die Förderung der Personenkreise, deren Einkommen die Grenze nach § 25 II WoBauG nicht übersteigt, allein durch das städt. Erbbaurecht, hat zwei offenkundige Nachteile:

- Das Baulandangebot Dritter (Private / Erschließungsträger) kommt für diesen Personenkreis nicht in Betracht, da eine dem Erbbaurecht vergleichbare Förderung nicht angeboten wird.
- Durch die Orientierung des berechtigten Personenkreises allein auf das städtische Erbbau-recht wird bei der Stadt erhebliches Kapital gebunden, das dann für neue Baugrundstücke (Bodenbevorratung und nicht umlegbare Erschließungskosten) nicht mehr zur Verfügung steht.

Die jährliche Kapitalbindung durch das Erbbaurecht wird auf 4,5 bis 6 Mio. DM veranschlagt. Bei einem jährlichen Grundstücksbedarf von 300 bis 400 Grundstücken (z. Zt. stehen 1.900 Grundstücksbewerber auf der Warteliste) dürfen ca. 20% (d.h. 60 bis 80 Grundstücke) jährlich von Interessenten begehrt werden, die die Voraussetzungen nach § 25 WoBauG erfüllen. Bei einem durchschnittlichen Verkehrswert je Grundstück von 75.000 DM (700qm x 107,-- DM) errechnet sich danach die Kapitalbindung von 4,5 bis 6 Mio. DM jährlich.

Um diese Kapitalbindung zu vermindern, aber auch um den Kauf nichtstädtischer Grundstücke zu ermöglichen, empfiehlt die Verwaltung, zukünftig den Kauf von Baugrundstücken sowohl von der Stadt als auch von Dritten durch Darlehen zu fördern.

Es ist davon auszugehen, dass auch Personenkreise, deren Einkommen § 25 II WoBauG nicht überschreitet, sich zum Kauf ihres Baugrundstücks entschließen, wenn die Belastung aus dem Kauf im Vergleich zum Erbbauzins noch tragbar erscheint.

Bei dem genannten Verkehrswert von 75.000 DM beträgt die jährliche Belastung bei 5% Erbbauzins 3.750,- DM. Ein zinsloses städtisches Darlehen in Höhe von 25.000,- DM zur teilweisen Finanzierung des Kaufs setzt den entsprechenden Grundstückskäufer in die Lage, nur 50.000,- DM (75.000,- DM Kaufpreis / 25.000,- DM Darlehen) hypothekarisch mit etwa 7,5% bedienen zu müssen. Damit entspricht der Hypothekenzins mit 3.750,- DM (7,5% von 50.000,-) genau dem Erbbauzins.

Die Attraktivität einer solchen Grundstückskaufsförderung durch Darlehen hängt entscheidend von den Konditionen des Darlehens ab. Die Verwaltung schlägt vor, keine Zinsen und Verwaltungskosten in Ansatz zubringen und die Tilgung über 15 Jahre so zu strecken, dass der typischen Vermögenslage eines bauwilligen Rechnung getragen wird, d.h. anfänglich geringe Tilgung, die langsam ansteigt und erst nach Tilgung der ersten Baudarlehen (ab dem 13. Jahr) verstärkt einsetzt.

Ein solches Darlehen ist für den Personenkreis nach § 25 II WoBauG attraktiv. Es ermöglicht

- *den Eigentumserwerb mit vertretbarer Zusatzbelastung.*
- *Es können städtische und nichtstädtische Grundstücke erworben werden.*
- *Die städtische Kapitalbindung verringert sich auf 1,5 bis 2 Mio. DM (60 bzw. 80 Verkaufsfälle x 25.000,- DM Darlehen) jährlich.*
- *Durch Rückzahlung der Darlehen entsteht ein revolvingender „Fonds“, aus dem zukünftige Darlehen gespeist werden können.*
- *Die erstmalige Ausstattung des „Fonds“ kann durch rückfließende Darlehen aus Wohnungsbauförderung gespeist werden.*

VI. KONSEQUENZ

Die Verwaltung empfiehlt:

- *Bei Personen, deren Einkommen die Grenze des §25 II WoBauG nicht überschreitet, fördert die Stadt zukünftig den Kauf von städtischen und nichtstädtischen Eigenheimgrundstücken mit einem Darlehen von 25.000 DM. Es werden keine Zinsen und Verwaltungskosten erhoben. Die Tilgung ist nach dem vorgenannten Schema innerhalb von 15 Jahren zu vereinbaren.*
- *Das Darlehen wird alternativ zum Erbbaurecht angeboten.*
- *Die Mittel sind durch Grundstücksverkäufe zu erwirtschaften.*
- *Eine eventuell weitergehende Förderung des Eigenheimbaus bleibt unberührt.*

7. Finanzierung: Bildung eines „Grundstücksfonds“

Wie bereits erwähnt, werden nach Landesstatistik und Schätzungen des Liegenschaftsamtes jährlich ca. 300 bis 400 Grundstücke für Eigenheimbau benötigt. Auch wenn angestrebt wird, für diese Aufgabe vermehrt Erschließungsträger zu gewinnen, muss die Stadt in erheblichem Umfange mitwirken, um das erforderliche Baulandangebot zu wettbewerbsgerechten Preisen sicherzustellen. Hierzu sind beträchtliche Investitionsmittel aufzuwenden, die zeitversetzt über die Verkaufserlöse zurückfließen. Um den Haushalt insofern nicht zu belasten, sollten Erlöse aus den vorhandenen und zukünftigen Baugebieten einem haushaltsmäßig gesonderten „Grundstücksfonds“ zugeführt werden (Dieser „Fonds“ wird sowohl in Einzelhaushaltsstellen als auch in einer gesonderten Rechnung zusammenfassend dargestellt). Aus diesem Fonds sind sodann sämtliche mit der Erschließung verbundenen Aufwendungen zu begleichen (gegenseitige Deckungsfähigkeit). Dieser Fonds wird zentral vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen bewirtschaftet, so dass jederzeit auch die Kostenneutralität zwischen Aufwendungen und Einnahmen für das jeweilige Baugebiet überwacht werden kann.

VII. KONSEQUENZ

- Einnahmen aus Grundstücksverkäufen fließen in einen im Haushaltsplan gesondert auszuweisenden „Grundstücksfond“.
- Der Fonds wird zentral vom Liegenschaftsamte bewirtschaftet und dient zur Deckung sämtlicher mit der Erschließung verbundenen Aufwendungen.
- Für jedes Baugrundstück sind nach Vergabe der Grundstücke die Einnahmen und die Aufwendungen zu bilanzieren.

8. Optimierung der Rats- und Verwaltungsarbeit

Die Ziele der geänderten Grundstückspolitik sind zu verwirklichen, wenn die Stadt ihre Möglichkeiten als Planungsrechtsgeber mit denen eines wirtschaftlich arbeitenden, kundenorientierten Erschließungsträgers verknüpft. Die Stadt muss dem Vergleich mit privaten Trägern standhalten können.

Eine Ausgliederung der städtischen Liegenschaften in die Rechtsform z.B. einer GmbH (vgl. die Gifhorner Grundstücksgesellschaft) wird gleichwohl nicht empfohlen. Vielmehr wird vorgeschlagen, die Verwaltungs- und Ratsarbeit so zu optimieren, dass auch in den vorhandenen Strukturen des Regiebetriebs bei größtmöglicher Einflussnahme des Rates modellhaft neue Formen der Zusammenarbeit entwickelt werden. Notwendig sind kurze Entscheidungswege und Wahrung strenger Vertraulichkeit bei voller Kontrolle durch den Rat, z.B. bei folgenden Entscheidungen:

1. Prüfung und Festlegung von zu beplanenden Bauflächen unter Berücksichtigung
 - des Nachfragebedarfs
 - der überschläglichen Kalkulation sämtlicher Kosten bis zur Baureife
 - der Begrenzung des Planungsstandards
2. Festlegung des Ankaufspreises für Bruttobauland

3. *Erteilung von Handlungsaufträgen an die Verwaltung – z.B. Ankauf von noch unbeplanten Gebieten*
4. *Festlegung des markt- und wettbewerbsgerechten Verkaufspreises (Gesamtpreis einschließlich Erschließung) – ggf. Differenzierung auch innerhalb eines Baugebietes nach Lage unter Beachtung der Wettbewerbsfähigkeit*

Das derzeitige Abstimmungsverfahren zwischen Rat und Verwaltung mit dem großen Verteiler für Vorlagen und dem regelmäßig langen Beratungsgang (einschließlich des Vorlaufs innerhalb der Verwaltung) ist nicht geeignet, wie ein privater Erschließungsträger zu agieren und flexibel und schnell das Grundstücksangebot anzupassen.

VIII. KONSEQUENZ:

- *Innerhalb der Verwaltung übernimmt das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen die Federführung und Koordination*
- *Zur Optimierung der politischen Steuerung wird eine gesonderte Vorlage mit Wirkung für die nächste Wahlperiode des Rates erarbeitet.*

10.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Wegen einer Bewerberzahl von über 2000 im Jahr 1995 für Baugrundstücke, entstand sowohl auf seiten der Verwaltung als auch in der Politik die Einsicht, dass eine konventionelle Vorgehensweise im Sinne einer Bodenbevorratungspolitik und Erschließungskosten zu Lasten der Stadt etc. aus haushaltstechnischen Gründen nicht mehr marktgerecht und finanzierbar war. Als problematisch erweist sich für die Stadt die Abhängigkeit vom Volkswagenwerk: Bei guter konjunktureller Beschäftigungslage wird auch eine verstärkte Wohnungsbauentwicklung verzeichnet. Neben den kulturellen und infrastrukturellen Einrichtungen tragen letztendlich auch die steigenden Benzinpreise zu dieser Entscheidung bei. Andererseits wirkt sich eine wachsende Einwohnerzahl für Wolfsburg insofern positiv aus, als die Stadt Überkapazitäten an Infrastruktur zu bieten hat. Da derzeit nur dort Baugrund erschlossen wird, wo auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden kann, werden Kosten eingespart. Im Umland herrschen gegenteilige Verhältnisse.

1992 wurde eine erste Wohnungsmarktprognose vom damals dafür zuständigen Stadtplanungsamt in Auftrag gegeben. Die Prognose war Basis des Wohnungsbaukonzeptes und untersuchte, wie viele Gebiete zukünftig und für welche Gruppen erschlossen werden sollen. 1994 sind inhaltliche Ziele beschlossen worden, die allerdings mit der damaligen Verwaltung schwer umzusetzen waren, da ihr Interesse weniger bei der Entwicklung von Baugebieten lag. Zudem stellten sich die Verfahrensbearbeitungen als sehr langwierig heraus. Die Ursache hierfür lag in der Vorgehensweise, dass Grundsatzprobleme erst nach dem Aufstellen des Bebauungsplanes gelöst wurden. Die Bereitstellung von Bauland verzögerte sich zudem durch die Entwicklung von Baugebieten in einer Größenordnung von 400 bis 500 Bauplätzen, also zu groß für eine zügige Erschließung. Da nicht kurzfristig ausreichend Wohnbauland bereit gestellt werden konnte, zogen sehr viele Wolfsburger in das Umland, was wiederum zu Verkehrsbelastungen führt. 30.000 der 50.000 bei VW beschäftigten Mitarbeiter sind Pendler.

Damit lange Bearbeitungszeiten vermieden werden, sind Bauzeitpläne entwickelt worden, die Terminvorgaben enthalten und überwacht werden.

Obwohl die Richtlinien anerkannt sind, müssen sie immer wieder neu diskutiert und gerechtfertigt werden. Die politische Überzeugungsarbeit unter den zwei etwa gleich starken Fraktionen gestaltet sich schwierig. 1996 gab es von Seiten der CDU den Vorschlag, wieder zum konventionellen Vorgehen zurückzukehren. Dies wurde aber abgelehnt, da Kontinuität eine grundlegende Voraussetzung für ein erfolgreiches Vorgehen ist.

In der Anfangsphase war die Öffentlichkeit in die Geschehnisse nicht miteinbezogen.

Im letzten Jahr ist eine Bericht über den Wohnungsmarkt erschienen, der darstellt, wie die Politik umgesetzt worden ist. Die Idee des "all-in-Preises" wird von der Öffentlichkeit sehr gut aufgenommen. Vor dem Beschluss konnten die Endpreise pro Quadratmeter nicht genannt werden, da die Erschließungskosten noch nicht inkludiert waren.

Die Richtlinie der Kostenneutralität ist sowohl für die Bürger als auch für die Politiker wichtig. So ist für beide Seiten einsehbar, dass die Stadt keine Gewinne erwirtschaftet, sondern nur die erforderlichen und für Vermarktungszwecke entstehenden Kosten deckt. Hieraus ergibt sich eine hohe Akzeptanz für das Vorgehen. Wolfsburg macht zum Teil sehr massiv Werbung für seine Grundstücke, was auch ein Grund für die hohe Zahl an Bewerbern auf der Warteliste ist.

Ein Teil der Bauinteressenten möchte allerdings erst in zwei oder drei Jahren bauen. Dieser Gruppe wird Gelegenheit geboten über Prospekte oder Wohnungsbaumessen Informationen über zukünftige Erschließungsaktivitäten von Seiten der Stadt zu erhalten. Aber auch private Erschließungsträger sind auf diesen Messen vertreten. Daran wird auch deutlich, dass die Stadt Wolfsburg keine strikte Trennung von den Aktivitäten der privaten Erschließungsträger vornimmt. Dem Bauinteressenten wird die Wahl zwischen städtischem oder privatem Träger überlassen, es wird kein Druck ausgeübt. Auch bedeutet es nicht automatisch, wenn in einem Gebiet Erschließungen von der Stadt vorgenommen werden, dass private Träger hier nicht tätig werden dürfen. Insgesamt wird über Absprachen geregelt, wer wo etwas erschließt.

Die Richtlinien sind gewissermaßen aus der Not heraus entstanden. Eine zentrale Projektverantwortlichkeit für die städtischen Baugebiete sollte geschaffen werden.

Mit dem Umland gab keine Abstimmung. Notwendigkeit besteht dazu auch nicht, da die Probleme Wolfsburg selbst betreffen. Solchen Bauinteressenten, die eine dörflich-ländliche Umgebung bevorzugen, kann Wolfsburg eine interessante Alternative bieten, da sich innerhalb des relativ großen Stadtgebietes noch eine solche Umgebung finden lässt.

10.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Verwaltungsintern einigte man sich auf ein Paket mit folgenden Richtlinien:

- Abbau der Schnittstellen in der Verwaltung
- Optimierung der Ratsarbeit
- Kundenorientierung
- Kostentransparenz

Diese Richtlinien führten zu einer Neuordnung der Verwaltung: Das Amt für Liegenschaften wurde umbenannt in "Geschäftsbereich für Grundstück- und Gebäudemanagement", welcher dem Verwaltungsbereich des Baudezernenten angehört.

Herr Classen (Interviewpartner) ist zuständig für "Wohnbedarfsplanung und Projektmanagement". Es handelt sich hierbei um eine Stabstelle mit Abteilungsfunktion, die insgesamt mit drei Personen besetzt ist. Auf diese Weise sollen Schnittstellen abgebaut und ein verantwortlicher und zentraler Ansprechpartner geschaffen werden. Die dafür zuständigen Büros wurden in das Erdgeschoss des Rathauses verlegt, um den Bauinteressenten unnötig lange Wege zu ersparen.

Zum einen beschäftigt sich der oben genannte Geschäftsbereich mit der Wohnbedarfsplanung, also Fragen zum Wohnmarkt, der Nachfrage etc.. Zum anderen gehört zu seinem Aufgabenbereich das Projektmanagement. Hier wird den Fragen nachgegangen, welches geeignete Standorte sind, welche Kosten entstehen können, welche Planungsstandards festgesetzt werden etc.. Damit ist die Machbarkeitsprüfung ein wesentlicher Bestandteil der Stelle.

Der Geschäftsbereich "Grundstück- und Gebäudemanagement" fungiert als Auftraggeber für andere Bereiche wie zum Beispiel das Planungsamt hinsichtlich des Entwurfs von Bebauungsplan-Verfahren, Planungsskizzen etc.. Dieses Vorgehen gehört zur angestrebten und beschlossenen marktwirtschaftlichen Arbeitsweise.

Des Weiteren ist für das Verfahren ein Liegenschaftsbeirat ins Leben gerufen worden, um die Ratsarbeit zu optimieren. Er besteht aus vier Personen, dem Stadtbaurat sowie je einem Vertreter (Vorsitzender) der Fraktionen. Mit dieser Kompetenzbündelung einer kleinen Arbeitsgruppe wird dafür gesorgt, dass der Grunderwerb vertraulich behandelt wird, da dieses Thema heutzutage immer noch mit Neid etc. verbunden ist. Der Liegenschaftsbeirat begleitet die Umsetzung der Bodenpolitik. Bei entstehenden Kosten bis zu 100.000 DM darf die Verwaltung selbst die Entscheidung treffen. Bei Beträgen bis zu zwei Millionen D-Mark muss der Liegenschaftsbeirat eine einvernehmliche Entscheidung treffen. Die Treffen erfolgen je nach Bedarf. Der Liegenschaftsbeirat ist ein Unterausschuss des Verwaltungsausschusses.

Die Verwaltung verfolgt keine klassische Angebotsplanung mehr. Entweder ist die Stadt oder ein privater Erschließungsträger für die Umsetzung verantwortlich. Es bestehen Modellablaufpläne, die aufzeigen, wo Zeit eingespart werden kann. Angebote werden an den Liegenschaftsbereich gerichtet. Anschließend werden sie in eine übergreifende Arbeitsgruppe (im Folgenden: AG) weitergeleitet. Zusammengesetzt ist die AG aus Vertretern der Geschäftsbereiche Planung, Tiefbau etc.. Sie prüft, welche Möglichkeiten bestehen und welche Standards anzustreben sind. Sobald das Konzept umsetzungsfähig ist, wird ein Verfahren eingeleitet. Somit werden unangenehme Überraschungen vermieden, und die konkrete Durchführung kann beginnen. Ein Treffen der AG findet alle zwei Wochen statt. Die Abstimmung innerhalb der AG ist sehr wichtig, um eine zügige Entwicklung zu gewährleisten. Die Kompetenzverteilung in der Gruppe ist sehr unterschiedlich: Einige Vertreter verfügen über weitreichende Befugnisse, andere weniger. Da letztere somit über keine Entscheidungskompetenzen verfügen, wird die Arbeit erschwert. Mittlerweile hat auch schon ein Einsehen in dieser Hinsicht stattgefunden und zum Austausch einiger Vertreter geführt.

10.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Das Erbbaurecht findet zwar unter den Politikern großen Anklang, wird aber von den Eigentümern nicht mehr in dem Masse angenommen, wie es in der Vergangenheit der Fall war. Man hat zudem festgestellt, dass ein attraktives Darlehen denselben förderlichen Effekt hat wie das Erbbaurecht. Die Mehrzahl der Bauherren greift auch auf dieses zurück. Außerdem rechnet es sich besser als das Erbbaurecht, welches wesentlich mehr städtisches Kapital bindet als ein Darlehen. Die aufgewendeten Mittel für das Darlehen fließen mit der Zeit zurück. Somit ist die Baugebietspolitik kein Zuschussgeschäft. Im Gegensatz zum Erbbaurecht kann das Darlehen auch für privat erschlossene Grundstücke verwendet werden. Dabei liegt die Stadt im Erschließungsvergleich mit privaten Erschließungsträgern vor diesen. Die im Beschluss aufgeführten 20 %, die sozialer Unterstützung bedürfen, wurden primär deshalb erwähnt, da man nicht abrupt vom Erbbaurecht abweichen wollte.

Als Instrument der Baulandbereitstellung gab es erst eine Umlegung und wenige Fälle, in denen das Instrument der städtebaulichen Verträge angewendet wurde. Verhandlungen werden zu meist nicht nur an einer, sondern an mehreren Stellen geführt. Somit ist man nicht erpressbar. Derzeit wird über die Erschließung eines relativ großen Baugebietes nachgedacht. Dort könnte in einigen Fällen eine Umlegung nötig werden, was aber nach Möglichkeit vermieden wird, da es dem Prinzip der Stadt widerspricht. Als Alternative bietet sich eine Konzentration auf Teilflächen an. Um der großen Bewerberzahl beizukommen, sollen kleinere, weil schneller zu er-

schließende Baugebiete geschaffen werden. Zudem bestehen so größere Differenzierungsmöglichkeiten. Dieses Vorgehen stößt insbesondere bei einigen der als stark einzuschätzenden Ortsräten auf Widerstand, die gegenüber neuen Baugebieten grundsätzlich positiv aufgeschlossen sind, solange diese nicht in ihren Ortsteilen entstehen. Andere wiederum erkennen die Chancen, die mit einer steigenden Einwohnerzahl verbunden sind, wie eine bessere ÖPNV-Vertaktung, neue Einkaufsmöglichkeiten, gesichertes Überleben der Sportvereine etc..

Zum Ankauf werden standardisierte Vorlagen verwendet, die klären sollen, was Bauland sein kann, welche Kosten entstehen können, wie der Ankaufspreis in Kombination mit der Verzinsung und Kapitaldienstwert ist sowie eine Kalkulation verschiedener Alternativen enthalten. Daraus ergibt sich der "all-in-Preis"/qm. Auf dieser Grundlage entsteht der Ankaufspreis mit dem Ziel eines zwar wettbewerbsorientierten, aber vertretbaren Angebotes. Der Preis gilt für jeden Quadratmeter im Baugebiet, er stellt also einen Durchschnittspreis dar, den jeder erhält. Sollte ein Eigentümer nachträglich einen höheren Preis erhalten, dann aufgrund einer Nachbesserungsklausel, die auch für die übrigen Eigentümer gelten muss. Für die Mitglieder des Liegenschaftsbeirates ergibt sich aus dem standardisierten Ankaufsformular der Vorteil, dass es sich um einen nachvollziehbaren, da aufgeschlüsselten Preis handelt. Diese Nachvollziehbarkeit ist wiederum wichtig für die Akzeptanz von Politik und Grundstückseigentümern. Ebenso entfällt nun jeglicher Verdacht auf Willkür, da die Kalkulation für alle einsehbar und verständlich ist.

Das Darlehen (s. Beschluss) steht nicht nur sozial Schwächeren offen. Dies wäre aufgrund des generell hohen Einkommens wegen des Arbeitgebers VW, nicht sinnvoll. Neben der Förderung per Darlehen existiert eine indirekte Förderung dadurch, dass versucht wird, Bauland relativ preisgünstig anzubieten. In Wolfsburg liegt die Preisspanne für städtische Grundstücke zwischen 95 DM/qm und 230 DM/qm.

In Wolfsburg wird nachfrageorientiert gearbeitet, d.h. die Bewerber tragen häufig ihre "Wohnwünsche" an die Stadt heran, so dass die Stadt abschätzen kann, wo Interessenten gerne wohnen möchten. Hat die Stadt Interesse an einem bestimmten Gebiet, bekundet sie dieses, signalisiert aber gleichzeitig, dass sie nicht vom Erwerb dieses speziellen Gebietes abhängig ist. Die Eigentümer werden also nicht "gezwungen", an die Stadt zu verkaufen. Sie können sich ebenso nach dem Angebot privater Erschließungsträger erkundigen. In der Regel erhält aber die Stadt gegenüber dem privaten Erschließungsträger den Vorzug, da sie direkt zahlt, und nicht wie der Private, der erst zahlt, wenn das Gebiet erschlossen und verkauft ist. Des weiteren macht häufig die Stadt das bessere Angebot, da sie nicht gewinnorientiert arbeitet. Die Preise ergeben sich aufgrund von Machbarkeitsstudien. Zudem werden nur die Flächen aufgekauft, die gebraucht werden. Des weiteren kann Landwirten kein Tauschland angeboten, es ist also nur ein Grundstückserwerb möglich.

10.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Der Geschäftsbereich verwaltet einen revolvierenden Grundstücksfonds und stellt baugebietsbezogene Bilanzen aus. Nach Möglichkeit sollen Verluste, die bei der Erschließung eines Baugebietes entstehen, nicht durch Gewinne eines anderen ausgeglichen werden. Im Rahmen dieses Fonds' besteht ein Planungsmittelfonds, aus dem Entwürfe, Vermessungsarbeiten etc. zentral in Auftrag gegeben werden. Um zu vermeiden, dass – wie in der Vergangenheit ge-

schehen – verschiedene Geschäftsbereiche beispielsweise je ein Bodengutachten in Auftrag geben, gibt es heute einen zentral verantwortlichen "Controller". Der Fonds ist eine wesentliche Grundlage für die "all-in"-Preiskalkulation. Für den Grundstücksfonds war eine Vorfinanzierung notwendig. Anstelle vieler Objektvorlagen verwendet die Stadt nur noch eine Erschließungsvorlage, in der die Einnahmen den Ausgaben gegenübergestellt werden, die Kosten also zusammengefasst werden. Kurz vor Planreife wird die Vorlage den Politikern gezeigt, die sich damit einen schnellen Überblick über die Finanzlage verschaffen können. Anschließend kann der Rat die Erschließung eines Baugebietes beschließen. Die Erschließungsvorlage dient der Arbeitserleichterung und ersetzt fünf bis sechs Vorlagen. Halbjährlich erscheinen zudem Berichte über Einnahmen und Ausgaben, die der Übersichtsverschaffung für die Politik dienen. Somit können die Politiker erkennen, dass man sich wie ein privater Erschließungsträger verhält und arbeitet. Dieses Vorgehen fördert die Akzeptanz.

Rechtliche Probleme können nur entstehen, wenn ein Gewinn erwirtschaftet würde.

Nicht-Bauwillige werden nicht "gezwungen", mit der Stadt zusammenzuarbeiten. Soweit überhaupt Bauland erschlossen wird, spielt es für die Stadt keine Rolle, wer es erschließt.

10.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Obwohl die Abwanderung zum Teil schon gestoppt werden konnte, reicht die derzeitige Erschließungstätigkeit noch nicht aus: Zur Zeit warten ca. 1.900 Personen auf ein Baugrundstück. Wolfsburg stellt ein sehr differenziertes Angebot an Grundstücken bereit, d.h. in verschiedenen Preisklassen. Dabei ist es auch gelungen, die Umlandpreise zu unterbieten, was von Seiten der Bauinteressenten sehr begrüßt worden ist. Auf der anderen Seite hat man sich so aber einen neuen Bewerberstrom geschaffen. Schwierigkeiten bereitet dementsprechend noch die hohe Nachfrage, die die Zahl möglicher Grundstücke eindeutig übersteigt.

Die Verhandlungsgeschäfte bezüglich der verschiedenen Ortsteile gestalten sich recht schwierig. Es muss in diesen Fällen immer wieder auf die Kontinuität des Vorgehens und insbesondere auf die Gleichbehandlung hingewiesen werden.

Als positiv bewährte Verfahrensweise Liegenschaftsbeirat gezählt werden, da er zügige Entscheidungen forciert. Wichtig ist ebenfalls die funktionierende, aus vier Personen bestehende Arbeitsgruppe in der Verwaltung. Sie kann als Kommunikationsgremium bezeichnet werden und garantiert eine gewisse Verlässlichkeit. Ihre Effektivität ist allerdings auch sehr personenabhängig. Ein Zeitplan koordiniert die Arbeit der Gruppe. Für ein wirtschaftliches Arbeiten ist eine gewisse Marktorientierung erforderlich.

Das Vorgehen insgesamt lässt sich als einfach und erfolgreich charakterisieren.

II Die Städte und Gemeinden des Arbeitskreises

11 Bocholt

11.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Problemfelder, gegen die mit einer geeigneten Baulandstrategie angegangen werden sollen, sind beispielsweise unannehmbare Bodenpreissteigerungen, Knappheit von verfügbarem Bauland, Nachfrageüberhang bei Grundstücken, Erschwerung der Eigentumsbildung, kommunale Finanzengpässe etc. . Die Durchschnittsfamilie wurde zunehmend abgekoppelt von der Eigentumsbildung. Ziel ist dementsprechend gemäß Punkt 1 der Beschlussfassung von 1995 eine nachhaltige, kontinuierliche Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulands. Zur Erreichung von Akzeptanz in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit ist die Intensität des Problemdrucks letztlich ausschlaggebend. Dementsprechend kam der Anstoß sowohl von der Seiten der Politik als auch der Verwaltungsspitze. Über eine Defizitanalyse ließen sich parteiübergreifend Ziele formulieren, hinter denen sowohl die Politik als auch die Verwaltung sowie die Öffentlichkeit stehen konnte.

Die Öffentlichkeit wurde erst im Rahmen der politischen Beratungen über einen Pressebericht informiert. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Vorfeld fand bewusst nicht statt. Die Einbindung der Grundeigentümer findet regelmäßig jeweils erst gebietsbezogen statt. Auch Makler und Investoren werden gleich den Eigentümern erst gebietsbezogen eingebunden. Eine weitergehende Einbeziehung insbesondere vor der Beschlussfassung fand bewusst nicht statt.

Wegen der zentralen Bedeutung Bocholts für das Umland werden keine gemeinsamen Konzepte verfolgt. Es ist aber festzustellen, dass auch das Umland zunehmend mit Bodenmanagementstrukturen zu arbeiten beginnt.

11.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Operativ tätig und federführend in allen Belangen des kommunalen Bodenmanagements ist der Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft. Dabei sind Schnittstellen insbesondere zwischen dem Fachbereich Planen und Bauordnung sowie dem Fachbereich Finanzen zu pflegen. Mit der Zusammenführung des ehemaligen Vermessungsamtes und des Liegenschaftsamtes zum oben genannten Fachbereich wurden die gesetzlichen und freiwilligen bodenrechtlichen Instrumentarien wie Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Umlegung, Grenzregelung und die privatrechtlichen wie öffentlich-rechtlichen Instrumente zusammen mit der Grundstücksbewertung organisatorisch gebündelt und bilden seitdem eine operative Einheit. Innerhalb des Fachbereichs ist die Abteilung Flächenmanagement unter ständigem Abgleich mit den Fachbereichen Planung und Bauordnung sowie Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün federführend. Es findet ein projektorientiertes Vorgehen mit den Instrumenten des Projektmanagements statt.

Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung werden im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter Vorsitz des technischen Vorstandes behandelt. Beteiligt sind Vertreter aus den Bereichen Stadtplanung, Vermessung, Liegenschaften, Stadtentwicklung und Statistik sowie die Kämmererei. Die Arbeitsgruppe wurde zeitlich erst nach der Beschlussfassung eingerichtet, so dass die-

se in der Vorbereitungsphase nicht mitwirkte. Die wesentliche Vorbereitung fand durch den technischen Vorstand statt.

Der Baulandbeschluss wurde eingebunden in das Neuaufstellungsverfahren des GEP. Für die zusätzlichen Wohnbaupotenziale, die der GEP darstellt, wurden städtebauliche Testentwürfe konzipiert. Dieser Gesamtplan wurde als Entwicklungsplan Wohnen beschlossen und umspannt räumlich den Bereich, in dem Verhandlungen mit den Eigentümern geführt werden. Wegen der wertmäßigen Auswirkungen dieses Schrittes zum Bauerwartungsland wird auf eine Fortschreibung des FNP in diesem Stadium verzichtet. Die Fortschreibung findet gewöhnlich im Parallelverfahren mit der Aufstellung des B-Planes statt.

11.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Neue städtebauliche Planungen werden nur dann zur Rechtskraft gebracht, wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlich zulässiger Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer und Vorhabenträger spürbar unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planung an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge der in dieser Vorlage dargestellten sozialgerechten Bodennutzung anerkennen.

Grundsätzlich werden alle Instrumente eingesetzt, die zur Zielerreichung führen. Die Reglungsdichte ist angemessen und hat sich als praktikabel erwiesen.

Die bestehende Beschlusslage bietet ein Höchstmass an Flexibilität, ohne dabei Schlupflöcher zu öffnen für nicht mitwirkungsbereite Eigentümer. Insofern ist an eine Ergänzung des Beschlusses nicht gedacht. Die täglich Praxis im Umgang mit den Instrumenten verbunden mit den diversen steuerlichen Umständen des Einzelfalles gebieten gleichwohl ein permanentes Optimieren auf der operativen und strategischen Ebene.

11.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Die Finanzierung erfolgt über einen revolvingenden Bodenfonds.

Bedenken bezüglich rechtlicher Aspekte des Grundsatzbeschlusses bestanden nicht.

11.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Dort, wo sich der Bodenmarkt in einem ausgewogenen spannungsfreien Gleichgewicht befindet und allein eine fiskalische Motivation für eine veränderte Vorgehensweise besteht, sollte die Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses möglichst vermieden werden. Stellen sich allerdings negative Begleiterscheinungen auf dem Bodenmarkt ein, so ist der Boden für einen Vorstoß günstig.

Bezüglich der Beschlussfassung ist eine kurze Beratungsdauer anzustreben, da ansonsten die Gefahr besteht, dass das Vorhaben zerredet wird bzw. Interessenverbände mit konträren Zielrichtungen die Möglichkeit der Einflussnahme nutzen könnten.

Entscheidend für das Gelingen eines Baulandmanagements ist die geschlossene politische Rückendeckung sowie der notwendige räumliche Spielraum, falls im operativen Geschäft auf nicht mitwirkungsbreite Eigentümer getroffen wird.

Insgesamt ist auf Flexibilität beim Einsatz des Instrumentenkasten und bei der räumlichen Entwicklung zu achten. Insbesondere bewährt haben sich Regelungen, die darauf abstellen, die Entwicklung eines Gebietes nicht weiter zu betreiben, falls die Eigentümermitwirkung nicht durchgängig gegeben ist. Diese Beschlusslage hat in einem Fall dazu geführt, dass ein Plangebiet abgekoppelt wurde und dies – trotz vehementer Gegenwehr eines nicht mitwirkungsbereiten Eigentümers auch politisch durchgehalten wurde. Derartige Fälle sind notwendig, um die Ernsthaftigkeit des Vorgehens glaubhaft und deutlich zu machen. Einerseits sollte also nicht zu enge Fesseln angelegt werden, andererseits jedoch deutlich die stringente Vorgehensweise bei der zukünftigen Baulandentwicklung angesprochen werden mit den dazugehörigen Konsequenzen.

Wesentlich sind auch die Ziele, die normiert werden sollen, sowie die Darlegung eines geschlossenen, revolvingierenden Finanzierungssystem. Dies ist wichtig für die Glaubwürdigkeit, also nicht der Eindruck entsteht, die Motivation könne darin bestehen, allgemeine Finanzierungslücken durch Planungsmehrwerte zu stopfen.

Nach nahezu fünfjähriger Erfahrung mit dem bestehenden Beschluss kann die Frage der Zielerreichung eindeutig bejaht werden.

12 Bochum

12.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Die Stadt Bochum hat keinen Baulandbeschluss, allerdings wurde 1994 ein Baulandbericht von feststellendem und empfehlendem Charakter erstellt, der Angaben zu Bedarf, bisheriger und zukünftiger Entwicklung und Flächenangebot nach Kapazität und Verfügbarkeit für Wohnbau-, Gewerbe- und Büroflächen enthält. Anstoßgebend für den Bericht waren ein scheinbarer Mangel an Bauland, mangelnde Übersicht über verfügbare Flächen sowie eine Welle von Aus- und Übersiedlern. Das Ziel des Berichts liegt in dem Nachweis, dass ausreichend Bauland vorhanden ist und die entsprechende Diskussion „entdramatisiert“ wird. Eine Aktualisierung ist bislang nicht erfolgt. Der Grad der Bebauung der Angebotsflächen wird jährlich fortgeschrieben.

Öffentlichkeitsarbeit wurde über die Vorstellung des Baulandberichts in Bezirken betrieben, das Aushängen von Kapazitätsplänen in Bezirken und die Bekanntmachung über Tageszeitungen. Die Politik konnte allein durch Mitteilung in den Gremien überzeugt werden. Für die Grundeigentümer finden seit der Erstellung individuelle Flächenberatungen statt. Ein gemeinsames Konzept mit dem Umland besteht nicht.

12.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Eine bestimmte Vorgehensweise oder Strategie ist nicht vorhanden.

12.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Es fand eine Bestandsaufnahme und Bilanzierung verfügbarer Flächen statt.

Regelungen bezüglich der Baulandausweisung werden nicht getroffen, es sind also keine direkten Steuerungsmöglichkeiten vorgesehen.

13 Bonn

13.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Es ist kein Grundsatzbeschluss gefasst worden, sondern vielmehr projektbezogene Beschlüsse, die Perspektiven und Strategien des Baulandmanagements umfassen.

Auch die Einbeziehung von Grundeigentümern erfolgt projektbezogen über Eigentümerinformation, Fragebogenaktionen und Einzelgespräche. Eine allgemeine öffentliche Debatte wurde bislang nicht initiiert. Projektbezogen wurden auch Entwickler und Investoren einbezogen. Die Initiative ging dabei von Grundeigentümern bzw. Investoren aus.

Seit rund 10 Jahren kooperiert die Stadt Bonn mit den benachbarten Kreisen „Rhein-Sieg“ und „Ahrweiler“. Ein Themenfeld war und ist die Entwicklung von Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Wohnbaulandstrategie. Explizit und formell sind Instrumente und Maßnahmen im Sinne eines aktiven Baulandmanagements bislang nicht abgestimmt worden.

13.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Die projektbezogenen Aktivitäten erfolgen in Abstimmung der zuständigen Ämter, wie Kataster- oder Vermessungsamt, Liegenschaftsamt, Planungsamt etc. Formalisierte Kooperationsstrukturen im engeren Sinne wurden bislang nicht entwickelt.

13.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Die ersten Beschlüsse zu städtebauvertraglich flankierten „Angebotsplanungen“ wurden gefasst. Derzeit werden intensive Gespräche mit Grundeigentümern, externen Planern und Entwicklern geführt. Der Prozess ist – mit Blick auf die politische Willensbildung iterativ angelegt.

13.4 Erfahrungen und Empfehlungen

Die Beschlusslage selbst wird derzeit überprüft und ist im Weiteren zu reflektieren. Ob und welche Anpassungen erfolgen, ist aufgrund der Kürze der Bearbeitungszeit noch nicht absehbar.

Zu den erst kürzlich gefassten Beschlüssen liegen noch keine Erfahrungstatbestände vor.

Die Bereitschaft, konsensual zu einer Planung und Entwicklung zu gelangen, ist gegeben.

14 Bottrop

14.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Die Meinungsführer in den Parteien/ Fraktionen sind durch die Verwaltungsspitze von der Notwendigkeit und Richtigkeit der jeweiligen Strategie zu überzeugen und als Multiplikatoren zu gewinnen.

Strategische Überlegungen sind wenig geeignet, in der Öffentlichkeit und in den Medien diskutiert zu werden, weil dadurch die Verhandlungsposition der Gemeinde erheblich geschwächt wird. Daher sind derartige Überlegungen auch nicht schriftlich fixiert. Da kein Grundsatzbeschluss zur Thema „Baulandbereitstellung“ besteht, hat es bisher auch keine allgemeine öffentliche Diskussion gegeben.

Innerhalb der Verwaltung bedarf es im Wesentlichen der Akzeptanz durch den Verwaltungsvorstand, um strategische Überlegungen zu implantieren. Die Um- und Durchsetzung ist anschließend überwiegend eine Frage der personellen Besetzung der entsprechenden Verwaltungseinheit. In erster Linie ist die Politik durch gute Verhandlungsergebnisse zu überzeugen. So lange derartige Ergebnisse in Einzelfall-Verhandlungen erzielbar sind, entsteht seitens der Politik kein Bedarf nach einer Grundsatzbeschlussfassung zur Gesamtstrategie.

Die Stadt ist als Mittelzentrum von weiteren Mittel- und Oberzentren umgeben. Von daher ist hier nicht unbedingt von einer Stadt-/ Umlandproblematik zu sprechen, wie es etwa bei Solitärstädten der Fall ist. Gemeinsame Konzepte bestehen nicht.

14.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Die Kontinuität der Verfahrensabläufe im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Bauland ist dadurch gewährleistet, dass jede private Planungs- und Investitionsinitiative darauf überprüft wird, ob sie in die strategischen Überlegungen der Stadt eingepasst werden kann. Ist das der Fall, so beginnen die Verhandlungen mit dem Investor nach den zwischen den einzelnen Fachbereichen der Verwaltung vereinbarten Regeln.

Die Verhandlungen werden zunächst gemeinsam zwischen planender und vertragsgestaltender Verwaltung einerseits und dem Investor andererseits geführt. Ab dem Zeitpunkt weiterer Konkretisierung werden auch durch einzelne Fachbereiche Verhandlungen geführt, die allerdings jederzeit an den zeitlichen Vorgaben der Bauleitplanung orientiert werden.

Die in Kürze in Bottrop durchzuführende Diskussion über die Neu-Ausrichtung des FNP wird sicher auch Fragen der Baulandbereitstellung behandeln. Allerdings wird der FNP die Vorgaben für die Baulandbereitstellung geben, nicht umgekehrt.

14.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Da in Bottrop kein Grundsatzbeschluss zu Baulandstrategien existiert, wird jeweils im Einzelfall ohne Beteiligung der Öffentlichkeit verhandelt.

14.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Die Infrastrukturbeiträge der Investoren werden vertragskonform in dem jeweiligen Vertragsgebiet investiert. Teilweise erstellen die Investoren auch selbst die entsprechenden Einrichtungen.

14.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Vor dem Hintergrund, dass „Investoren“ und „Grundeigentümer“ keine derart homogenen Gruppen sind, als dass sie zu einem solchen Thema als Gruppe ansprechbar wären, macht es nur Sinn, in Einzelverhandlungen zu akzeptablen Lösungen zu kommen. Es hat sich bewährt, dass die jeweiligen Kompetenzen in gemeinsamen Gesprächsterminen zusammengeführt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gesprächskreise nicht zu groß werden, damit Diskussionen nicht ausufern. Die Gesprächsteilnehmer sind so auszuwählen, dass sie jeweils mehrere Fachbereiche abdecken können.

Die Stadt Bottrop hat bisher Erfahrungen mit Einzelfallgestaltungen gesammelt. Es besteht die Absicht, diesen Weg fortzusetzen, um flexibel auf unterschiedliche Fallgestaltungen reagieren zu können. Dieses Verfahren ist von der Verwaltung vorgedacht worden und wird von der Politik mitgetragen.

15 Castrop-Rauxel

15.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Der Rat der Stadt hat am 22.05.1997 auf Vorschlag der Verwaltung einen Grundsatzbeschluss über die Prioritäten der künftigen Wohnbauflächenentwicklung gefasst.

Es sollen städtebauliche, soziale und umweltschutzrelevante Ziele umgesetzt werden.

Ein eingeführtes kommunales Baulandmanagement im Sinne des Interview-Leitfaden existiert derzeit jedoch noch nicht. Es ist aber Ziel der Verwaltung, zu einer Verfeinerung der Grundsatzbeschlusslage zu kommen und ein Baulandmanagement-System aufzubauen.

15.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Die verwaltungsinterne Abwicklung der Verfahren erfolgt derzeit in enger Kooperation dezer-natsübergreifend zwischen den Bereichen Stadtplanung und Liegenschaften. Es ist vorgesehen, diese Aufgabe „Baulandstrategien“ künftig in einem zentralen Immobilienmanagement zu integrieren.

15.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Nach dem Beschluss soll bei der Baulandentwicklung den Flächenpotenzialen eine besondere Priorität eingeräumt werden, in denen die Stadt eigenen Grundbesitz hat oder in denen der Stadt in angemessenem Umfang Grundstücke zur Verfügung gestellt werden (Orientierungs-rahmen 25%-Anteil an der zu entwickelnden Flächen).

15.4 Erfahrungen und Empfehlungen

Die Aktivitäten der Verwaltung zur Baulandbereitstellung orientieren sich seit gut drei Jahren an diesem Grundsatzbeschluss und haben dazu geführt, dass die Stadt durch Grundstückseigen-tum an den erzielten Bodenwertsteigerungen partizipieren konnte.

Durch eine Weiterveräußerung der städtischen Baulandfläche konnte nach längerer Zeit erst-malig wieder die Eigentumbildung städtischerseits gefördert werden. Diese Vorgehensweise ist nach den bisherigen Erfahrungen allgemein akzeptiert.

16 Dortmund

16.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Anstoßgebend für den 1998 erfolgten Beschluss des „Programm zur Förderung des Eigenheimbaus durch Entwicklung und Vermarktung städtischer Grundstücksflächen“ von Seiten der Verwaltung war die Baulandmarktentwicklung Anfang der 90er Jahre, insbesondere die fehlenden Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Politik konnte überzeugt werden durch eine Beschlussvorlage, in der die Ziele und „Spielregeln“ der Strategie kurz und verständlich dargelegt wurden.

Die Öffentlichkeit wurde lediglich über Bekanntmachung durch Presseartikel parallel zur politischen Beschlussfassung bei Einführung der Strategie informiert. Die Grundeigentümer ebenso wie Makler und Investoren sind vor oder während der Grundsatzbeschlussfassung nicht eingebunden worden. Informationsarbeit findet nur im Zusammenhang mit konkreter Flächenentwicklung statt.

Mit dem Umland bestehen keine explizit gemeinsamen Projekte, allerdings haben mehrere Kommunen im Umland die Strategie mittlerweile angepasst auf die örtliche Situation übernommen.

16.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Die organisatorische Ansiedlung des Baulandmanagements erfolgt in der bestehenden Ämterstruktur. Die „Arbeitsgruppe Wohnen“ unter Leitung von 64/AL und mit Vertretern aus den betroffenen Ämtern 02, 23 und 66 kommt regelmäßig zusammen. Die Arbeitsgruppe gilt als Koordinierungs-, Abstimmungs- und Steuerungsinstrument.

16.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Das StA 61 prüft geeignete Flächenpotenziale. Das StA 23 spricht die Eigentümer an oder umgekehrt. Der Eigentümer gibt ein „notarielles Angebot“ zur 25%-Regelung an StA 23 ab. Die Aufnahme in das Arbeitsprogramm und Erstellung von Planungsrecht erfolgt durch StA 61. Die Stadt übernimmt 25% der Fläche. Die Erschließung übernimmt die Stadt oder ein Träger.

Wie (a), jedoch erwirbt die Stadt die gesamte Fläche. Die Finanzierung des Erwerbs, der planrechtlichen Entwicklung und Erschließung erfolgt über ein „Sondervermögen“, das durch Vermarktungserlöse refinanziert wird.

Weitere Beeinflussungs- und Steuerungsmöglichkeiten kommen nicht zum Einsatz, der Beschluss wird als ausreichende Handlungsgrundlage betrachtet.

16.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Vermarktungsgewinne fließen aus der 25%-Regelung dem städtischen Haushalt zu. Teile des Erlöses dienen zur Finanzierung eines städtischen Wohnungsbauförderungsprogramms. Vermarktungserlöse aus Flächen des Sondervermögens werden wieder für Ankäufe verwendet, darüber hinaus erzielte Gewinne fließen dem städtischen Haushalt zu.

In rechtlicher Hinsicht wurde der Stadt anfangs Missbrauch der Planungshoheit und enteignungsgleiche Eingriffe vorgeworfen, heute sind solche Vorwürfe nicht mehr existent.

16.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Wichtig für die Erzeugung von allgemeiner Akzeptanz ist die verständliche Darstellung der Beweggründe für die Strategie und die Vorgabe eines festen Stichtags für ihre Anwendung. In der verwaltungsinternen Organisation müssen die benannten Vertreter für die Umsetzung der Baulandstrategie entscheidungsbefugt sein und miteinander vertrauensvoll umgehen können. Die Vorteile des Verfahrensablaufes müssen auch für die Eigentümer und Bauträger deutlich gemacht werden. In der Praxis haben sich eins der beiden Verfahren unter 2.6.3 bewährt in allen Fällen bewährt. Detailregelungen im Beschluss werden als nicht sinnvoll erachtet, da sie den Handlungsspielraum bezogen auf die Besonderheiten der jeweils speziellen Flächenentwicklungen zu sehr einschränken. Jeder Fall bedarf als Einzelfall einer besonderen Vorgehensweise, Allgemeingültiges lässt sich daher kaum formulieren. Der Verwaltung sollte ein ausreichender Handlungsspielraum bleiben, um flexibel auf den Einzelfall reagieren zu können.

Die gesteckten Ziele wurden allerdings nicht in vollem Umfang erreicht, da die Baulandpreisbeeinflussung hinter den Erwartungen zurück blieb.

17 Essen

17.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Die Stadt Essen hat noch keinen Baulandbeschluss gefasst. Gleichwohl ist der Themenbereich Gegenstand der Diskussion in der Verwaltung, zunächst im Bereich Liegenschaften und Bodenordnung, dann auch Planung und so auch informell in die Politik eingebracht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung ist beauftragt, ein Papier zur Vorbereitung einer Beschlussfassung vorzulegen.

Die Problematik wurde in den größeren Fraktionen erörtert. Das Problembewusstsein in der Politik muss teilweise erst noch über die defizitäre Haushaltslage und die Diskussion über Abwanderung geschaffen werden. Hinzu kommen Hinweise auf Infrastruktur(folge)kosten und einseitige Begünstigung bei Heraufzoning insbesondere von Flächen, die bisher an keinerlei konjunktureller Entwicklung teilgenommen haben. Die Einbindung der Grundeigentümer ist geplant bei der Diskussion über weitere Baulandflächenaktivierung. Die Zustimmung zu einem Partizipationsmodell würde die Priorisierung bei der planerischen Entwicklung positiv beeinflussen. Beabsichtigt ist die breite Information der Presse im Zusammenhang mit der Beschlussfassung des Ausschusses und gegebenenfalls des Rates im öffentlichen Teil. Die Einbeziehung von Maklern ist zur Zeit nicht geplant. Investoren werden zwangsläufig eingebunden, da viele Flächen Großeigentümern gehören, die traditionell mit bestimmten Investoren kooperieren, bzw. über eigene Wohnungsbau- oder Projektentwicklungsgesellschaften verfügen.

17.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Vorgesehen sind in der Findungsphase Planungsgespräche in einer fachübergreifenden Arbeitsgemeinschaft zur Prüfung der Außenbereichsflächen hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Landschaftsschutz, der Ausgleichsflächenproblematik sowie Altlasten, Altstandorte, Sanierungsuntersuchungen. Gegebenenfalls findet eine Aufstockung oder Ausweitung zu einer „AG Wohnbaulandreserven in Essen“ statt.

17.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Stand der Überlegungen ist, eine Abschätzung des tatsächlichen Vorteils des begünstigten Eigentümers vornehmen zu können, denn eine Reihe von potenziellen Baulandreserven liegt auf Flächen, die wegen Bergbaus sowie industrieller und gewerblicher Vornutzung eines erheblichen Aufbereitungsaufwandes bedürfen.

17.4 Erfahrungen und Empfehlungen

Damit das Projekt nicht nur parteipolitischen Auseinandersetzungen, sondern der Baulandbeschaffung dient, muss Grundkonsens in den großen Fraktionen herrschen.

Aufgrund der spezifischen Ausgangslage ginge eine starre Regelung hier fehl.

18 Remscheid

18.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Es ist wichtig, die Entstehung und Entwicklung der Bodenwerte darzustellen. Dabei ist insbesondere aufzuzeigen, wer die Aufwendungen trägt und wer die Vorteile bzw. Erlöse erzielt. Die Transparenz der Bodenpreisentwicklung müsste am Anfang stehen.

Bisher wurde in Remscheid zu dem Thema keine Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Prioritäten, die vom Rat im Mai 2000 beschlossen wurden, sind von der Verwaltung Ausführungen hinsichtlich der Notwendigkeit eines Bodenmanagements gemacht worden.

Durch die äußerst schlechte Haushaltssituation der Stadt wird das Thema Kostenbeteiligung zunehmend akzeptiert. In der Zwischenzeit wurde auch von einer Oppositionspartei das Thema Bodenmanagement in Ausschuss-Sitzungen thematisiert.

In der Zwischenzeit wird sowohl von den Investoren als auch von den Eigentümern zunehmend akzeptiert, dass sie sich bei der Schaffung des Planungsrechts an den Kosten für Gutachten bzw. an Verwaltungsdienstleistungen zu beteiligen bzw. teilweise diese Kosten zu übernehmen haben.

Die Makler und Investoren werden bereits bei der Antragstellung auf Änderung oder Erarbeitung eines Bebauungsplanes oder VEP's auf das Thema Kostenübernahme bzw. -beteiligung angesprochen. Ferner wird von Seiten der Verwaltung verlangt, dass eine Erklärung zur Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers vor der Schaffung des Baurechtes vorliegt.

Das Umland, d.h. die kleineren Städte, versuchen weiterhin durch großzügige Baulandausweisungen weitere Bevölkerungsgewinne zu Lasten der Bergischen Großstädte zu erzielen.

18.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde in den letzten Jahren überwiegend auf städtischen Flächen das Baurecht geschaffen. Dies erfolgte bei kleineren Grundstücken über Bauvoranfragen und bei größeren Flächen über Bebauungspläne. Für das Baurecht ist der Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung und für den Verkauf an die städtischen Tochtergesellschaften der Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften zuständig. Dieser Weg wurde gewählt, da die Stadt auf Grund ihrer Haushaltssituation die Erschließung nicht finanzieren konnte.

Es existiert hierzu weder ein Ausschuss noch ein gesondertes Amt. Lediglich im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Hohenhagen) existiert eine Arbeitsgruppe, an der auch ein städtischer Eigenbetrieb sowie die Stadtwerke Remscheid teilnehmen. Entsprechende Beschlüsse hierzu werden von dem Sonderausschuss für Stadtentwicklung und Strukturwandel getroffen.

Es gibt für das Baulandmanagement keine zuständigen Abteilungen. Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sowie Sanierungsmaßnahmen erfolgt der Grunderwerb durch den zuständigen Treuhänder in Abstimmung mit dem Fachbereich Städtebau und Stadt-

entwicklung. Außerhalb des städtebaulichen Sonderrechtes werden Grundstücksverhandlungen von dem Fachbereich Vermessung, Kataster und Liegenschaften durchgeführt.

18.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Vor der Schaffung des Baurechts wird die Verfügbarkeit seitens der Verwaltung geklärt sowie die Beteiligung des Grundstückseigentümer bzw. des Investors an den Aufwendungen für die Schaffung des Baurechts und der Erschließung sowie an entsprechenden Sicherungsmaßnahmen über städtebauliche Verträge geregelt.

Es gibt keinen Beschluss hinsichtlich eines kommunalen Baulandmanagements. Es gibt lediglich die oben beschriebene Praxis der Verwaltung.

18.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen werden entsprechende Einnahmepositionen bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen als Pauschalsumme in den Haushalte eingesetzt.

18.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Festzustellen ist, dass sich die Preisdifferenz zwischen kleineren Nachbarstädten und der Stadt Remscheid in den letzten Jahren reduziert hat.

Die Vorgehensweise hat sich bewährt und wird zunehmend durch die Politik akzeptiert. Es ist darauf zu achten, bei den Ratsvertretern die Bereitschaft zu wecken, dass die Stadt an den Bodenwertsteigerungen entweder durch Übertragung von Grundstücken oder durch finanzielle Ausgleichbeträge beteiligt wird.

19 Rheinbach

19.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Anstoßgebend von Seiten der Verwaltung war das Ziel, schnell Grundstücke zu verträglichen Preisen bereitstellen zu können. Die Politik konnte durch plausible Erklärungen überzeugt werden, wie etwa die Kostenexplosion für Wohnbauland, Unzufriedenheit der „einfachen Bürger“. Argumentiert wurde auch damit, wenn die Stadt Gewerbe ansiedeln will, muss auch Bauland für die Arbeitskräfte angeboten werden können.

Öffentlichkeitsarbeit wurde in Form von Presseberichten sowie der Behandlung des Themas in öffentlichen Ausschusssitzungen betrieben, in denen immer wieder auf das Baulandmanagement im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme hingewiesen wurde. Zudem finden Informationsveranstaltungen begleitend zur Entwicklungsmaßnahme statt. Makler und Investoren wurden durch spezielle Baulandmessen der Stadt und durch Auslobungen für Bauland mit festgeschriebenen „Preiskriterien“ beteiligt.

Das Umland reagiert interessiert. Das Baulandkonzept wird innerhalb des regionalen Arbeitskreises Planung / Umwelt / Verkehr diskutiert.

19.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Eine feststehende Organisation des Verfahrens existiert nicht. Am Tisch des Bürgermeisters wird der Ablauf in der Diskussion mit allen zu beteiligten Ämtern festgelegt. Das Planungsamt ist dabei federführend. Ein gesonderter Ausschuss oder ähnliches wurde nicht eingerichtet. Bezüglich der ständigen Verwaltungsabläufe gilt das Prinzip des „kurzen Dienstwegs“.

19.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und deren Ziele darf die Stadtverwaltung ohne weitere Beschlüsse eigenverantwortlich kaufen und verkaufen. Andere als im Beschluss aufgeführte Beeinflussungs- und Steuerungsmöglichkeiten kommen nicht zum Einsatz, das der Beschluss weitreichend ist, allerdings zur Zeit nur für die Entwicklungsmaßnahme bindend.

Der Rat ist mit der bestehenden Regelungsdichte zufrieden.

19.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Haushaltsbezogen befindet sich die Kommune zur Zeit in der Entwicklungsmaßnahme.

19.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Bezogen auf die Aufstellung eines Beschlusses kommt es vor allem auf frühzeitige inhaltliche Überzeugungsarbeit und Aufbau von Vertrauen an. Ziele müssen formuliert und umgesetzt werden. Im Verfahren haben sich kurze Wege und schnelle Entscheidungen bewährt. Es werden möglichst wenige Hände beauftragt und die Entscheidung liegt beim Bürgermeister.

Die Regelungen des Beschlusses sollten nicht zu sehr ins Detail gehen, sondern nur den Rahmen festlegen. Der Rat formuliert, was er erreichen möchte, die Verwaltung hat es auf geeignete Weise auszuführen.

Die gesteckten Ziele sind erreicht worden. „Schwellenhaushalte“ haben tatsächlich Grundstücke und Häuser erhalten.

20 Unna

20.1 Zielsetzung und Beschlussfassung

Anstoßgebend war die Erkenntnis, dass die Baugebietsentwicklung der 90er Jahre insbesondere städtebaulich nicht zu den gewünschten Ergebnissen gerührt hat. Vor allem gestalterische und sozialpolitische Steuerungsmöglichkeiten waren nicht oder kaum vorhanden. Auch die Kosten der Baugebietsentwicklung spielten zunehmend eine Rolle. Bei entsprechend sinkenden Einnahmen der kommunalen Haushalten und der ständig geringer werdenden Handlungsfähigkeit der Stadt auf diesem Gebiet wurde die Notwendigkeit einer anderen Bodenpolitik immer deutlicher. Aufgrund der Unzufriedenheit mit dieser Situation kam der Anstoß aus Politik und Verwaltung.

Anlass für die Änderung der Bodenpolitik war die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Der Baulandbeschluss wird in diesem Rahmen als Initialzündung diskutiert und darin eingebunden.

Für die Öffentlichkeitsarbeit war zunächst besonders wichtig, die Presse für das Thema positiv zu interessieren. Aus diesem Grund wurde die Presse zunächst in kleinen Gesprächsrunden sehr früh eingebunden. Die Aufklärung erfolgte an pragmatischen Beispielen. Darauf folgte eine faire, differenzierte und auch kritische Berichterstattung mit positivem Akzent für das neue Instrument.

In der Politik wurde zunächst mit den strategisch handelnden Personen einzeln diskutiert. So konnte sehr früh auf die Bedenken und die Vorstellungen reagiert werden. Darüber erweiterte sich der Kreis in die Fraktionen hinein. Im Rahmen der Vorstellung zur Vorgehensweise bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde das Instrument erstmals offiziell im Fachausschuss eingebracht. So werden die Kreise immer größer gezogen, so dass eine grundsätzliche Akzeptanz des Instrumentes in der Politik erzeugt werden konnte. Bei der Ausdifferenzierung des Instrumentariums gibt es jedoch noch unterschiedliche Auffassungen, die zur Zeit intensiv diskutiert werden.

Die Grundeigentümer werden nur fallbezogen angesprochen. Der allgemeinen Öffentlichkeit ist das Thema über die Presse grundsätzlich bekannt. Eine isolierte Bürgerbeteiligung im klassischen Sinne nur zu diesem Thema wird nicht als sinnvoll erachtet. Das Instrument wird erst im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des FNP mitdiskutiert werden.

Die Gruppe der Makler wurde im Vorfeld als strategische Personengruppe mitinformiert. Auch dort konnte vom Grundsatz her Akzeptanz erzeugt werden. Im Einzelfall gibt es immer wieder Probleme bei der Ausgestaltung des Instrumentariums. Investoren sind fallbezogen beteiligt worden.

Das Umland reagiert nicht erkennbar auf die neue Baulandpolitik in Unna. Weitestgehend wird die sogenannte 25%-Regelung angewandt. Wenige Städte entwickeln Bauland ausschließlich über die Stadt selber. Von daher gibt es keine gemeinsamen Konzepte. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung wird aber auf Verwaltungsebene eine einheitliche Vorgehensweise angestrebt.

20.2 Verwaltungsinterne Organisations- und Kooperationsstruktur

Strategische Personen werden frühzeitig in kleinen Gruppen beteiligt.

Wegen der besonderen Bedeutung und der Neuheit wird das Verfahren derzeit in enger Abstimmung mit dem Kämmerer vom Technischen Beigeordneten und der direkt zugeordneten Liegenschaftsabteilung organisiert. Geplant ist, dieses im Laufe der Zeit durch die Liegenschaftsabteilung, die zum Baudezernat gehört, selbst durchführen zu lassen. Dieses soll nach einer gewissen Eingewöhnungsphase geschehen. Durch diese Vorgehensweise ist die fachübergreifende Zusammenarbeit gesichert. Einen Ausschuss, eine Arbeitsgruppe oder ein gesondertes Amt gibt es nicht.

Auf dieser Grundlage wird das Konzept mit einer sehr kleinen Mannschaft in der Praxis umgesetzt. Die Einzelprojekte werden in enger Abstimmung zwischen dem Technischen Beigeordneten und dem Kämmerer von einem Mitarbeiter / einer Mitarbeiterin in der Liegenschaftsabteilung abgearbeitet.

20.3 Richtlinien der Baulandausweisung und ihre Umsetzung

Der Leitsatz des kommunalen Baulandmanagements besteht darin, dass im Sinne einer Konsensstrategie Entwicklung von Bauland nur mit dem Eigentümer, nicht gegen ihn statt findet. Die Ziele, eine grundsätzliche Änderung der Vorgehensweise bei der Baulandbereitstellung herbeizuführen, sind selbstverständlich in die Beschlussfassung aufgenommen worden. Dieses erfolgte in einer relativ allgemeinen Art, nämlich dass die Gemeinde nur noch dort Bauland entwickelt, wo sich der Eigentümer, der Investor oder Makler an den Zielen des Baulandmanagements orientiert.

Detailregelungen werden als nicht sinnvoll und auch als nicht praktikabel erachtet. Sie bilden eine zu große Festlegung und gestatten kaum mehr Anpassungen und individuelle Probleme im Grunderwerb oder in der Umsetzung einer entsprechenden Regelung. Im Normalfall sind die Eigentümerbedürfnisse und -bedingungen so unterschiedlich und so individuell, dass Detailregelungen in Beschlüssen nicht praktikabel sind. Deshalb muss auch das gesamte Instrumentarium des öffentlichen und privaten Rechts anwendbar bleiben. Auch dahingehend sind Detailregelungen nicht praktikabel. Allein für den Bereich des Umgangs mit den Erlösen und deren Aufteilung sind Detailregelungen erforderlich, die politisch getragen werden.

Die bestehenden Regelungen werden für ausreichend gehalten, da es sich um strategische Regelungen handelt, die bei der eigentlichen Umsetzung immer wieder auf den Einzelfall interpretiert werden können, ohne dass der Grundsatz einer neuen Bodenpolitik verlassen wird.

Für andere als im Beschluss aufgeführte Beeinflussungs- und Steuerungsmöglichkeiten sowie für eine entsprechende Ergänzung des Beschlusses besteht kein Bedarf.

20.4 Haushaltstechnische und rechtliche Handhabung

Wichtig ist, dass die abgeschöpften Gewinne politisch diskutiert und damit legitimiert zweckgebunden verwendet werden. Da neue Baugebiete Folgeinfrastrukturkosten erzeugen, die im Normalfall über das Baugebiet nicht gedeckt werden, ist es schlüssig, die abgeschöpften Ge-

winne zu einem Großteil in die Infrastruktur zu leiten. Ein Teil muss zur Weiterbearbeitung des Baulandmanagements in einen revolvingenden Grundstücksfonds investiert werden.

Es gab eigentumsrechtliche Bedenken, ob die Gemeinde auf diesem Wege am Bodenmarkt agieren darf. Es wurde erörtert, ob das Planungsrecht in dieser Form angewendet werden darf. Weiterhin wurde in diesem Zusammenhang die Möglichkeit der wirtschaftlichen Betätigung und auch der daraus resultierenden möglichen Steuerpflicht der Gemeinde diskutiert.

20.5 Erfahrungen und Empfehlungen

Wichtig ist, einen günstigen Anlass für die Änderung der Bodenpolitik zu finden.

In der Anfangsphase hat es sich bewährt, das Instrumentarium auf einer sehr hohen Ebene in der Verwaltung, im Stadtvorstand anzusiedeln. Damit wird man der besonderen Bedeutung des neuen Instrumentariums gerecht. Eine enge Verzahnung zwischen Baudezernat und Kämmerei ist Grundvoraussetzung. Von daher wurde die Einrichtung einer größeren Arbeitsgruppe nicht in Erwägung gezogen.

Zunächst ist eine allgemeine und strategische Vorgabe erforderlich. Dann sollten im weiteren Fortschritt anhand von umgesetzten Beispielen die Regelungsdichte, die Regelungsmöglichkeit und vor allem die Reaktion in der Öffentlichkeit diskutiert und die Vorgehensweise bzw. die Regelungen angepasst werden. Die strategische Formulierung von Zielen im Beschluss ist eher die richtige Vorgehensweise als eine Festlegung auf die operationale Umsetzbarkeit. Dieses muss der individuellen Praxis vorbehalten bleiben. Die Verwendung der Erlasse sollte allerdings sehr klar und transparent geregelt werden.

Die Entwicklung steht in Unna erst am Anfang. Bei den wenigen Projekten wurden die gesteckten Ziele weitestgehend erreicht. Die Regelungen haben sich in den durchgeführten Fällen bewährt.

Ansprech- und Interviewpartner in den Beispielstädten und -gemeinden

Stadt / Gemeinde	Gladbeck
Gesprächspartner	Herr Jörg Köppen Referatsleiter Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung
Gesprächspartner	Frau Maria Jost Sachbearbeiterin Ref. Wirtschaftsförderung u. Stadtentwicklung
Anschrift	Willy-Brandt-Platz 2 ; 45964 Gladbeck
Telefon	02043 / 99-2428 -2035
Fax	02043 / 99-1020
E-Mail	wirtschaftsfoerderung@stadt-gladbeck.de maria.jost@stadt-gladbeck.de
Interview geführt am	27. September 2000

Stadt / Gemeinde	Gütersloh
Gesprächspartner	Herr Dieter Paschke
Zuständigkeitsbereich	Fachbereichsleiter Grundstücks-/ Gebäudeservice
Anschrift	Eickhoffstr. 33; 33330 Gütersloh
Telefon	05241 / 82-2265
Fax	05241 / 82-3334
E-Mail	
Interview geführt am	10. August 2000

Stadt / Gemeinde	Hagen
Gesprächspartner	Herr Jürgen E. Rudolph
Zuständigkeitsbereich	Geschäftsführer des Umlegungsausschusses
Anschrift	Geschäftsstelle UA; Friedrich-Platz 1; 58095 Hagen
Telefon	02331 / 207-2117
Fax	02331 / 207-2462
E-Mail	
Interview geführt am	14. August 2000

Stadt / Gemeinde	Köln
Gesprächspartner	Frau Maria Kröger
Zuständigkeitsbereich	Amtsleiterin des Amtes für Stadtsanierung und Baukoordination
Anschrift	Willy-Brandt-Platz 2; 50679 Köln
Telefon	0221 / 221-27059
Fax	0221 / 221-27073
E-Mail	maria.kroeger@stadt-koeln.de
Interview geführt am	01. Dezember 2000

Stadt / Gemeinde	Rheine
Gesprächspartner	Herr Dr. Heinz Janning (außerdem: Herr Sandmann / Baudezernat)
Zuständigkeitsbereich	Technischer Beigeordneter; Sachbereich Planen und Bauen
Anschrift	Klosterstr. 14; 48431 Rheine
Telefon	05971 / 939-209
Fax	05971 / 939-636
E-Mail	
Interview geführt am	06. September 2000

Stadt / Gemeinde	Biebergemünd
Gesprächspartner	Herr Schmidt
Zuständigkeitsbereich	Gemeindevorstand Biebergemünd
Anschrift	Wirtheimer Strasse; 63599 Biebergemünd
Telefon	06050 / 9717-21
Fax	06050 / 9717-30
E-Mail	
Interview geführt am	18. September 2000

Stadt / Gemeinde	Garbsen
Gesprächspartner	Herr Horst Fehrens (Städt. Oberrat), Herr Jürgen Stoffregen
Zuständigkeitsbereich	Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsamt
Anschrift	Rathausplatz 1; 30823 Garbsen

Telefon	05131 / 707-311 u. -322
Fax	05131 / 707-777 u. -310
E-Mail	█
Interview geführt am	22. November 2000

Stadt / Gemeinde	Neumünster
Gesprächspartner	Herr Bernd Heilmann
Zuständigkeitsbereich	Fachdienst Stadtplanung
Anschrift	Bradonfelderstr. 1-3; 24534 Neumünster
Telefon	04321 / 942-2623
Fax	04321 / 942-2648
E-Mail	
Interview geführt am	21. September 2000

Stadt / Gemeinde	Stuttgart
Gesprächspartner	Herr Hans Reinhard Schäfer
Zuständigkeitsbereich	Direktor / Leiter des Amtes für Stadterneuerung
Anschrift	Eberhardstr. 10; 70173 Stuttgart
Telefon	0711 / 216-3882
Fax	0711 / 216-2672
E-Mail	U680049@stuttgart.de
Interview geführt am	30. Oktober 2000

Stadt / Gemeinde	Wolfsburg
Gesprächspartner	Herr Jürgen Classen
Zuständigkeitsbereich	Beauftragter für Wohnungsbedarfsplanung und Projektmanagement; Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement
Anschrift	Porschestr. 48; 38440 Wolfsburg
Telefon	05361 / 282-695
Fax	05361 / 282-108
E-Mail	
Interview geführt am	12. September 2000

Verzeichnis zusätzlicher Informationen (dem ILS vorliegend)

Gladbeck

- Formular: Kaufbewerbung für städtische Wohngrundstücke
- Richtlinie für die Vermarktung städtischer Grundstücke

Gütersloh

- Auszug aus der Niederschrift des Grundstücksausschusses des Rates (1999)
- Niederschrift zur Nutzungsumwandlung früher gewerblich/industriell genutzter Grundstücksbereich in Wohnbaufläche (1999)

Hagen

- Übersicht zu Begriffen im Bereich des Grundstücks-, Flächen- und Bodenmanagements
- Vermessungs- und Katasteramt Hagen (2000): Das Geographische Informationssystem der Stadt Hagen

Köln

- Beschlussvorlage (1990): Wohnungsbau 2000. Das Wohnungsbauprogramm der Stadt Köln für die nächsten 10 Jahre
- Entwurf (2000): Das Programm Wohnungsbau 2000
– 8. Fortschreibung / 7. Erfahrungsbericht

Rheine

- Berechnung: Kosten der Baulandproduktion „Wohnpark Dutum“ (Beteiligung der Planbegünstigten)
- Beschlussvorlage zur Verwendung des Aufkommens aus dem „Sozialbeitrag“ nach dem Wohnbaulandkonzept
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (1999): Instrumente zur Verbesserung des Baulandangebots und zur Finanzierung der Folgeinvestitionen
- Dr. Heinz Janning, Stadt Rheine (2000): Reformansätze zur Baulandbereitstellung und Baulandmobilisierung in der Diskussion. Einschätzung aus kommunaler Sicht
- Dr. Heinz Janning, Stadt Rheine (2000): Modelle der Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland
- Dr. Heinz Janning, Stadt Rheine (2000): Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland durch städtebauliche Verträge

- Dr. Heinz Janning, Stadt Rheine (1999): Auswirkungen eines gesetzlichen „Planungswertausgleichs“
- Stadt Rheine (2000): Das Rheine Wohnbaulandkonzept
- Städtebaulicher Vertrag zwischen der „Stadt Rheine“ und „Grundstückseigentümer“
- Zusammenstellung von Vorlagen und Niederschriften zur Meinungsbildung bezüglich des Wohnbaulandkonzeptes

Biebergemünd

- Richtlinien der Gemeinde Biebergemünd zur Vergabe gemeindeeigener Grundstücke für den Wohnungsbau (1993, zuletzt geänd. 1998)
- Besondere Vertragsbedingungen zu den Richtlinien zur Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken für den Wohnungsbau

Neumünster

- Stadt Neumünster (1999): Leitfaden für Bauinteressierte in Neumünster. Planen, Bauen, Finanzieren, Umwelt

Stuttgart

- Amt für Stadterneuerung (2000): Mobilisierung von Baulandreserven
- K.-H. von der Heide (1989): Entwicklung der Bodenordnung in Stuttgart
- Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der Umlegung in Weilimdorf
- Vorlage (1993): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§165 ff BauGB – Beschluss über den Beginn von Voruntersuchungen

Wolfsburg

- Ankaufkalkulation für das Untersuchungsgebiet xxx (2000)
- Stadt Wolfsburg (1999): Wohnen und Bauen in Wolfsburg

Interviewleitfaden

Verfahrensablauf und -organisation, Beteiligungsstrukturen

Wer macht was, wann und wie?

Wichtig für die Durchsetzungskraft kommunaler Strategien des Baulandmanagements ist die Akzeptanz in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit.

Wie kann das erreichen werden? Worauf ist dabei zu achten? In welcher Form und mit welchem Erfolg wurde Öffentlichkeitsarbeit betrieben? Wie wurde die Politik überzeugt? Wie und wann sind die Grundeigentümer und die allgemeine Öffentlichkeit eingebunden worden? Wurden Gruppen wie Makler oder Investoren mit einbezogen? Wenn ja, wie und zu welchem Zeitpunkt erfolgte die Beteiligung? Wie reagiert das Umland auf die Baulandpolitik? Gibt es gemeinsame Konzepte?

Kontinuität von Baulandmanagement im Verwaltungs- und Planungsalltag braucht gesicherte Verfahrensweisen, klare Strukturen der Kooperation und eindeutige Zuständigkeiten.

Wie ist das Verfahren in der Gemeinde organisiert? Wurden ein Ausschuss, eine Arbeitsgruppe oder ein gesondertes Amt eingerichtet? Wenn ja, wie setzt sich diese zusammen? Wirkte diese Gruppe bereits in der Vorbereitungsphase des Beschlusses mit oder erst danach? Wie ist die für das Baulandmanagement zuständige Abteilung einbezogen? Welche ständigen Verwaltungsabläufe sind vorgesehen?

Um Empfehlungen aus der in der Gemeinde gewählten Vorgehensweise entwickeln zu können, ist es wichtig zu wissen, welche positiven und negativen Erfahrungen gemacht wurden.

Welches Verfahren hat sich bewährt? Welche organisatorischen Überlegungen wurden verworfen? Worauf ist grundsätzlich zu achten?

Erfahrungen mit dem Baulandbeschluss

Sind Detailregelungen sinnvoll und praktikabel?

Mit dem Baulandbeschluss sind unterschiedliche kommunal(regional)politische Zielvorstellungen verbunden.

Was war anstoßgebend für den Beschluss? Von welcher Seite (Politik oder Verwaltung) kam der Anstoß? Inwieweit sind die Ziele in der Beschlussfassung aufgenommen worden und in welcher Form? Wurden die gesteckten Ziele erreicht? Konnte der Baulandbeschluss in größere Vorhaben eingebunden werden (z.B. FNP-Neuaufgabe)?

Der Baulandbeschluss trifft Regelungen, mit denen die selbstgesteckten Ziele erreicht werden sollen.

Sind diese Regelungen in der Praxis zur Anwendung gelangt? In welchen Fällen haben sie sich bewährt? Werden die bestehenden Regelungen für ausreichend gehalten? Wenn nein, wäre es besser gewesen, die Regelungsdichte im Beschluss zu verringern? Kommen andere als im Beschluss aufgeführte Beeinflussungs- und Steuerungsmöglichkeiten zum Einsatz? Wenn ja, in welchen Fällen? Ist daher eine entsprechende Ergänzung des Beschlusses vorgesehen? Wenn nein, warum nicht?

Die Regelungsmöglichkeiten sind vielfältig, deshalb sind konkrete Erfahrungen gefragt.

Welche Vorgehensweise ist zu welchem Zeitpunkt empfehlenswert? Worauf sollte bei der inhaltlichen Beschlussregelung geachtet werden? Was ist hinsichtlich der Regelungsdichte zu beachten? Wie ist die haushaltstechnische Handhabung? Was geschieht mit den Einnahmen aus den abgeschöpften Gewinnen?

Gab es bei den rechtlichen Aspekten des Grundsatzbeschlusses Bedenken? Wenn ja, welche?

Impressum

Stand der vorliegenden Arbeit:

Dezember 2000

Bearbeitung:

Egbert Dransfeld (IBoMa), Jennifer Freckmann (ILS), Barbara Joeres (ILS), Petra Pfeiffer (IBoMa)

Herausgeber:

Institut für Landes- und Stadtentwicklungs-
forschung des Landes NRW (ILS)
FB Stadtplanung und Wohnungswesen
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-0
Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-1 55
E-Mail: ils@ils.nrw.de
URL: www.ils.nrw.de

Institut für Bodenmanagement (IBoMa)
Hohe Straße 28
44139 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 14 70-81
Telefax: +49 (0)2 31 / 14 70-83
E-Mail: iboma@t-online.de
URL: www.iboma.de

Kontakt:

Jennifer Freckmann
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)
Fachbereich Stadtplanung und Wohnungswesen
Postfach 10 17 64
D-44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-2 54
Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-2 57
E-Mail: jennifer.freckmann@ils.nrw.de

© ILS, 2003. Alle Rechte vorbehalten.

Diese Veröffentlichung darf – auch auszugsweise und in welcher Form auch immer – nur mit schriftlicher Genehmigung des ILS vervielfältigt werden.

Es ist ausdrücklich untersagt, ohne schriftliche Zustimmung des ILS, Kopien dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus an anderer Stelle öffentlich zu präsentieren (z. B. durch „Spiegeln“ dieser Datei auf anderen WWW-Servern) oder diese inhaltlich zu verändern.

Dortmund, Juni 2003