

Auftaktveranstaltung Forum Baulandmanagement NRW

- Dokumentation -



IMPRESSUM

Herausgeber

Forum Baulandmanagement NRW

Bearbeitung

Jennifer Freckmann
unter Mitarbeit von Stefanie Goedecke

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

Layout und Satz

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS)
FB I, SB VV, Bau

Kontakt Forum Baulandmanagement

Koordinierungsstelle:
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS)
Jennifer Freckmann
Deutsche Straße 5, 44339 Dortmund (Eving)
Tel.: 02 31 / 90 51 - 2 55 / -2 54
Fax: 02 31 / 90 51 - 2 57
E-mail: jennifer.freckmann@ils.nrw.de

Druck

Joussen + Gocke, 44263 Dortmund

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung
und Quellenangabe des Herausgebers

ISBN 3-8176-1125-0

**Auftaktveranstaltung
Forum
Baulandmanagement NRW**

- Dokumentation -

Jennifer Freckmann

VORWORT

Immer mehr Groß- und Mittelstädte verlieren Einwohner an das Umland. Gerade dies macht eine kommunale Strategie zur Baulandausweisung wichtig. Denn mangelt es an erschwinglichem Bauland, resultieren die Abwanderungstendenzen häufig daraus. Die ökonomischen Nachteile der Einwohnerverluste strapazieren zudem die kommunalen Haushalte. Das Forum Baulandmanagement NRW will diese Spirale durchbrechen und beantworten, wie Baulandstrategien inhaltlich ausgestaltet und erfolgreich umgesetzt werden können.

Das Forum geht aus dem bisherigen Arbeitskreis Baulandmanagement hervor – darin vertreten sind bereits zahlreiche Kommunen, kommunale Spitzenverbände, das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW und die begleitenden wissenschaftlichen Institute IBoMa (Institut für Bodenmanagement) und ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW). Die Schirmherrschaft des Forums trägt Minister Dr. Vesper, Vorsitzender ist der Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen, Herr Oliver Wittke.

Nur ein Forum, in dem alle interessierten Kommunen förmliches Mitglied werden können, kann die notwendige Breitenwirkung erzielen und neue Impulse setzen. Nicht nur als fachliche Diskussionsebene kommt ihm große Bedeutung zu, sondern auch als Plattform zum intensiven Informations- und Erfahrungsaustausch. Das Forum sollte bei der Erarbeitung sowie Umsetzung kommunaler Baulandstrategien vorbereitende, koordinierende und unterstützende Funktionen übernehmen.

Es wird für alle betroffenen Kommunen die Möglichkeit geschaffen, miteinander zu arbeiten, in ergebnisorientierten Strukturen zu kooperieren und gemeinsam getragene Leitlinien aufzustellen. Diese Chancen bietet das Forum Baulandmanagement durch

- Informationsveranstaltungen und Fachtagungen
- Vertiefung von Einzelthemen in Arbeitsgruppen
- Wissenschaftliche Begleitung
- Dokumentationen und Publikationen.

Mit dieser Auftaktveranstaltung nimmt das Forum Baulandmanagement offiziell seine Arbeit auf.

INHALTSVERZEICHNIS

Begrüßung	9
Ralf Kampmann, Geschäftsstelle Technischer Beigeordneter der Stadt Unna	
Perspektiven des Baulandmanagements in Nordrhein-Westfalen	10
Staatssekretär Manfred Morgenstern, Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW	
Baulandmanagement aus kommunaler Sicht – Ziele, Möglichkeiten und Grenzen	14
Oliver Wittke, Vorsitz Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen	
Forum Baulandmanagement – Organisation und Finanzierung	18
Ralf Kampmann, Geschäftsstelle Technischer Beigeordneter der Stadt Unna	
Podiumsdiskussion/Streitgespräch: Baulandmanagement im Spannungsfeld stadtentwicklungspolitischer, fiskalischer und stadtreionaler Interessen	20
Peter Bornfelder, Kämmerer der Stadt Herne Folkert Kiepe, Beigeordneter des Deutschen Städtetags und des Städtetags NRW Heinz Konze, Abteilungsdirektor der Bezirksregierung Düsseldorf Ulrich PaBlick, Stadtbaurat der Stadt Bocholt Stefan Raetz, Bürgermeister der Stadt Rheinbach Dr. Horst Zierold, Kämmerer der Stadt Essen Moderation: Dr. Ulrich Pfeiffer, Geschäftsführer Empirica	
Resümee	34
Oliver Wittke, Vorsitz Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen	
Teilnehmerübersicht	35

BEGRÜSSUNG

**Ralf Kampmann, Geschäftsstelle
Technischer Beigeordneter
der Stadt Unna**

Meine sehr geehrten Damen
und Herren,

im Namen der Geschäftsstelle des Arbeitskreises Baulandmanagement darf ich Sie hier in Gelsenkirchen herzlich willkommen heißen. Ich möchte den Hausherrn, Herrn Oberbürgermeister Wittke aus Gelsenkirchen, besonders begrüßen sowie Herrn Staatssekretär Morgenstern, der in Vertretung für Herrn Minister Dr. Vesper teilnimmt, und selbstverständlich auch diejenigen, die sich bereit erklärt haben, auf diesem Podium zu diskutieren und zu moderieren.

Im Jahr 2000 haben sich zehn Kommunen, das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS), das Institut für Bodenmanagement (IBoMa) und das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW zusammengefunden, um über die Baulandbereitstellung in den Kommunen zu sprechen. Dieser kleine Kreis hat sich im Jahr 2001 relativ schnell um weitere sechs Kommunen, den Nordrhein-Westfälischen Städte- und Gemeindebund und den Deutschen Städtetag erweitert.

Unser Ziel war, aus der Praxis für die Praxis Erfahrungsaustausch unter den Kommunen zu ermöglichen: Wie stellt man zeitgemäß Bauland bereit, und was muss getan werden, um alle Bereiche von Belang mit zu erfassen, wie z. B. Finanzierung und Rechtsfragen.

Was haben wir inzwischen gemacht? Wir haben unter wissenschaftlicher Begleitung des IBoMa und des ILS eine Broschüre zur Baulandbereitstel-

lung herausgegeben, wir haben eine Arbeitshilfe für den kommunalen Zwischenerwerb erarbeitet, haben Organisationsformen und Arbeitsprozesse diskutiert, und wir haben erörtert, wie man innerhalb der Kommune mit der Baulandbereitstellung umgehen kann. Der Arbeitskreis wurde zum Selbstläufer, da viele Kommunen offenbar mit denselben Problemen konfrontiert sind und in unseren Arbeitskreis hineingehört haben. So hat sich relativ schnell die Notwendigkeit gezeigt, dass dieser Arbeitskreis geöffnet werden muss.

Dass Sie heute so zahlreich erschienen sind beweist, dass wir ein Thema aufgegriffen haben, das viele bewegt und welches auch das Ministerium von Beginn an begleitet hat. Deshalb hat auch Herr Minister Dr. Vesper die Schirmherrschaft für das Forum übernommen, und ich möchte nun Herrn Staatssekretär Morgenstern bitten, das einführende Referat zu halten.

PERSPEKTIVEN DES BAULANDMANAGEMENTS IN NORDRHEIN-WESTFALEN

**Staatssekretär
Manfred Morgenstern,
Ministerium für Städtebau
und Wohnen, Kultur und Sport
des Landes NRW**

„Nur aus Schaden wird man klug?“ fragte Fritz Vorholtz fast resignierend angesichts der Hochwasserkatastrophe entlang der Elbe. Plötzlich war Umweltpolitik wieder ein Thema der medialen Öffentlichkeit. Umweltschutz darf nicht mehr nur als Verhinderer für das Prosperieren der Wirtschaft, sondern muss als einer ihrer nachhaltigen Voraussetzungen gesehen werden. Und es wurde wiederum deutlich, dass Umweltschutz nicht mehr nur eine lokale, sondern eine regionale Dimension hat.

Wir müssen im Umweltschutz aber neben reinen Abwehrmechanismen eine mehr gestaltende Rolle finden: Mehr agieren als reagieren, den Umweltschutz zur Umweltpflege entwickeln. Ich denke, diese heutige Veranstaltung des Forums Baulandmanagement ist mit seinem Anliegen, etwas gegen Stadtflicht zu unternehmen, wiederum ein hervorragendes Beispiel dafür, wie dies in NRW tatsächlich gelingen kann. Baulandmanagement ist ökologisch wie ökonomisch eine Herausforderung aber auch eine Notwendigkeit.

Gemeinsam mit dem Städtetag, dem Städte- und Gemeindebund und mit meinem Haus, dem zugeordneten Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung sowie dem Institut für Bodenmanagement wollen bislang schon 19 Städte und Gemeinden dieses Forum zum Leben erwecken.

Vor genau einem Jahr hat Minister Dr. Vesper anlässlich der Abschlussveranstaltung des Forums „Städte mit Ent-

wicklungsmaßnahmen“, an dem sich mehr als 40 Städte und Gemeinden mit gutem Erfolg beteiligt haben, für umfassende neue Strategien zum Baulandmanagement geworben. Auf der damaligen Veranstaltung wurde auf Initiative meines Hauses ein Arbeitskreis Baulandmanagement gebildet, der es sich zum Ziel gesetzt hatte, bundesweit vorbildhafte Modelle kommunalen Baulandmanagements auf ihre Übertragbarkeit nach Nordrhein-Westfalen zu überprüfen. Die ersten interessanten Ergebnisse dieses Arbeitskreises liegen in veröffentlichter Form vor und werden Ihnen, meine Damen und Herren, auf der heutigen Veranstaltung zur Verfügung gestellt. Minister Dr. Vesper hat damals angekündigt, dass er eine weitergehende Initiative des Arbeitskreises, sich zu einem landesweiten „Forum Baulandmanagement“ zusammen zu schließen, unterstützen will. Ich begrüße deshalb, dass dieses Forum mit der heutigen Veranstaltung gegründet wird. Gerne hat Herr Minister auch die Schirmherrschaft übernommen.

Abwanderung

Die Problemlage, die uns zusammenführt, die Stadtflicht, ist Ihnen allen in unterschiedlicher Ausprägung aus Ihrer täglichen Arbeit vor Ort bekannt:

1. Zahlungskräftige Teile der Bevölkerung wandern aus den großen Städten ab, eine soziale Segregation bahnt sich an, oder verschärft sich noch;
2. Die vorhandenen Infrastrukturen werden von immer weniger Einwohnern genutzt – damit steigen die Kosten;
3. Die zunehmenden Distanzen führen zu mehr Verkehr und damit zu erhöhten Umweltbelastungen;

4. Der Freiraum wird zunehmend baulich genutzt.

Landesweit zeichnet sich eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ab – eine Umkehr ist nach den einschlägigen Prognosen kaum in Sicht. Dieser Trend wird in den großen Städten durch eine zusätzlich negative Wanderungsbilanz verstärkt. Zu Lasten der Gemeinden in den Ballungsgebieten unseres Landes findet eine Suburbanisierung der Bevölkerung zum Ballungsrand und zum ländlichen Raum statt. Prognostizierten überdurchschnittlichen Nettozuwanderungen in fast allen Flächenkreisen des Landes stehen deutliche Wanderungsverluste in den großen Städten gegenüber.

Gerade die Städte des Ballungsraumes sollten also alle Anstrengungen unternehmen, dieser Entwicklung entgegen zu wirken, wir wollen sie dabei unterstützen.

Ein Drittel der Abwandernden sind Familien mit Kindern. Sie ziehen zumeist in den unmittelbaren Nahbereich oder ins ländliche Umland. Untersuchungen belegen, dass – neben persönlichen Gründen – die Bildung von Eigentum oder das Streben nach dem Wohnen in einem attraktiven, grünen, ruhigen Wohnumfeld wichtige Abwanderungsgründe sind. Sie belegen auch, dass viele der Abgewanderten eigentlich gerne im Stadtgebiet geblieben wären, sofern es ein ihren Wohnvorstellungen entsprechendes finanzierbares Angebot gegeben hätte.

Hier müssen sowohl die Städte als auch die örtlichen Wohnungsunternehmen aktiv werden:

Die Aufgabe der Wohnungsunternehmen besteht darin, vor allem für die

Bestände der 50er, 60er und 70er Jahre, die aufgrund der kleinen Wohnungen und der unmaßstäblichen Bebauung zunehmend schwieriger zu vermieten sind, mittelfristig tragfähige Konzepte zu entwickeln. Durch Modernisierungen, ja sogar punktuellen Abriss und ergänzenden Neubau müssen Qualitäten geschaffen werden, die diese Siedlungsbestände am Wohnungsmarkt wieder konkurrenzfähig machen.

Und weil wir uns hier in Gelsenkirchen befinden, der Stadt, aus der in den letzten Monaten viel Kritik an der Ausgleichsabgabe zu hören war, sage ich hier ganz klar: Zu hoffen, dass mit einer Abschaffung der Abgabe der „Stadtflucht“ entgegengewirkt werden kann, ist eine Illusion. Nach unseren Erkenntnissen ist der Mieterwechsel in sogenannten „fehlbelegten“ Wohnungen sogar deutlich geringer als im preisgebundenen Wohnungsbestand insgesamt. Von einer „Vertreibungsabgabe“ kann also keine Rede sein.

In Bereichen, in denen zum Beispiel wegen der sozialen Entwicklung der vorübergehende Verzicht auf die Ausgleichsabgabe sinnvoll ist, können Sie – die Kommunen – das flexibel handhaben. Ich kann und werde aber nicht akzeptieren, wenn Kommunen gesetzeswidrig pauschal auf die Ausgleichsabgabe verzichten wollen. Denn das hieße, alle Mieter von Sozialwohnungen zu subventionieren – auch wenn sie diese Unterstützung nicht mehr benötigen. Sozialwohnungen für Reiche – das wäre ein eklatanter Verstoß gegen das Gebot der sozialen Gerechtigkeit.

Wir wollen da ansetzen, wo die wirklichen Ursachen der Abwanderung auszumachen sind: an der Qualität

des örtlichen Wohnungsangebotes und am Angebot bezahlbaren Baulandes.

Die Aufgabe der Gemeinden besteht darin, entsprechende attraktive Wohn- und Eigentumsangebote durch die vorausschauende Entwicklung von flächen- und finanzsparendem Wohnbauland zu ermöglichen.

Baulandstrategien

Reine Angebotsplanung im Rahmen der Bauleitplanung allein reicht dabei nicht aus. Auf diese Weise stellen die Gemeinden zwar Baurechte her, haben aber im weiteren Verlauf nur selten Einfluss auf die zeitliche und inhaltliche Ausgestaltung der Realisierung. Zwar können sie durch städtebauliche Verträge Infrastrukturleistungen einfordern, die Ausgestaltung der Grundstückspreise bleibt dabei aber letztlich dem Markt überlassen. Gerade bei der Eigentumsbildung spielt jedoch der Grundstückspreis eine wichtige Rolle, Bemühungen um Preissenkungen allein über die Baukosten reichen nicht aus. Außerdem ist die Wohneigentumsquote in unserem Land, wie wir alle wissen, durchaus steigerungsfähig. Damit einhergehende stabilisierende Auswirkungen auf Sozial- und Stadtstruktur sind ein zusätzlicher positiver und wichtiger Faktor für das Zusammenleben in unseren Städten.

Um also ein Angebot bezahlbarer Grundstücke in den innerstädtischen Bereichen zu sichern, sind umfangreiche, möglichst auch regional abgestimmte Strategien zu entwickeln. Es geht darum, Bauland zeitnah und umsetzungsorientiert zu mobilisieren.

In den vergangenen Jahren hat die Haushaltslage der Gemeinden dazu

geführt, dass eine offensive Bodenvorratspolitik eher die Ausnahme und meist nahezu zum Erliegen gekommen ist. Vor allem die Gemeinden im Ballungsraum müssen deshalb danach trachten, auf andere Weise erneut Handlungsspielraum zu gewinnen. Sie müssen nach neuen Wegen suchen, um mit den ländlichen Gemeinden in der Baulandpolitik gleichziehen zu können. Denn dort wird sie praktiziert. Durch kommunale Grundsatzbeschlüsse können bauleitplanerische Aktivitäten von bestimmten Voraussetzungen abhängig gemacht und auf solche Flächenareale konzentriert werden, bei denen eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer besteht. Hierdurch wird das Instrumentarium der aktiven Baulandpolitik – Umlegung städtebaulicher Verträge, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – erheblich erweitert. Dadurch können die Kosten für die Baulandentwicklung, und damit die späteren Grundstückspreise, entscheidend beeinflusst werden.

Städtebauförderung

Wir konzentrieren uns in der Wohnungs- und Städtebauförderung schon seit einiger Zeit darauf, die Gemeinden bei der Baulandentwicklung zu unterstützen. Zum Beispiel für die Förderung der Aufbereitung von Brachflächen im Rahmen der Stadterneuerung konnten wir seit 1990 vorwiegend im Ballungsraum Bauland für mehr als 12.000 Wohneinheiten aktivieren. So gut das auch ist, so kann die erforderliche Breitenwirkung aber nicht durch einzelne projektbezogene Förderungsmaßnahmen erreicht werden. Dafür ist es erforderlich, umfassende Prozesse in Gang zu bringen, die auf Dauer neue Akzente in der Baulandentwicklung setzen.

Viele von Ihnen werden das „Forum Bahnflächen“ und seine erfolgreiche Arbeit kennen. Sicher sind auch ein Teil der inzwischen rund 90 Mitgliedsgemeinden heute hier vertreten. Sie werden bestätigen können, dass mit diesem Forum ein umfassender Prozess einer Baulandmobilisierung begonnen werden konnte. Ziel ist die Rückgewinnung innerstädtischer Brachflächen der Bahn für die Stadtentwicklung. Dieses Forum hat sich eine zukunftsorientierte Umnutzung zum Ziel gesetzt und stellt eine umfassende Moderation der damit einhergehenden vielschichtigen Verhandlungsprozesse und den permanenten Erfahrungsaustausch in Arbeitsgruppen in den Mittelpunkt seiner Aktivitäten.

Auch von diesem „Forum Baulandmanagement“, über dessen Organisationsstruktur und Aufgabenfelder Sie im weiteren Verlauf der Veranstaltung detailliert informiert werden, verspreche ich mir vergleichbare positive Impulse. Auch hier hat das Brachflächenrecycling Priorität. In vielen Großstädten des Ruhrgebiets sind Brachflächen das eigentliche Flächenpotential, das wir aufgrund der mittlerweile gesammelten Erfahrungen im Umgang mit Altlasten nicht mehr nur für Gewerbe, sondern verantwortungsvoll auch für neues Wohnen anbieten können.

Städtebau ist Bodenpolitik. Und laissez faire oder Kirchturmdenken nutzt nur den Spekulanten. Ein solches Verhalten eröffnet keine dauerhaft erfolgversprechenden Verhandlungspositionen für eine flexible Baulandentwicklung. Im Gegenteil, es schafft mittel- und langfristig hohe Sozialkosten durch zu gering ausgelastete, eventuell sogar brachfallende Infrastruktur. Verödende Stadtteile und verschärfte

soziale Segregationsprozesse wären weitere Folgen, die am Ende mehr kosten als eine vorausschauende Bodenvorratspolitik.

Das Forum Baulandmanagement steht allen interessierten Kommunen in NRW offen. Je mehr Kommunen unseres Landes sich daran beteiligen und gemeinsam nach innovativen Wegen der Baulandbereitstellung suchen, umso sicherer ist ein dauerhafter Erfolg. Ich setze auf Ihr Interesse, Ihre Mitwirkung. Ich denke, das ist eine Kooperation, die gut ist für unser Land und seine Bürger. Mein Haus wird deshalb zukünftig alle Anstrengungen unternehmen, um diesem Forum zum Erfolg zu verhelfen.

Dieses Forum ist ein weiteres Beispiel dafür, wie nachhaltige Stadtentwicklungspolitik auch in Zeiten knappen öffentlichen Geldes vor Ort konkret werden kann.

Sie ist aber auch ein Beispiel dafür, wie Städte und Land gemeinsam sachorientiert zusammenarbeiten können, auch parteiübergreifend.

Deswegen Herr Oberbürgermeister Wittke freue ich mich, dass Sie sich bereit erklärt haben, gemeinsam mit Herrn Dr. Zierold, Kämmerer der Stadt Essen als Vertreter, den Vorsitz des Forums zu übernehmen, denn trotz unterschiedlicher Auffassungen in anderen Fragen, begrüße ich den Kooperationswillen beim Baulandmanagement uneingeschränkt.

Denn wir sind uns ja einig: Unser gemeinsames Anliegen, der Stadtflucht mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln wirksam entgegenzutreten, kann nur gemeinsam geschafft werden.

Interkommunale Kooperation

Auch bei der Mobilisierung von Bauland gibt es kein Rezept, das für alle Städte passt, die Strategien in Aachen, Münster oder Köln müssen andere sein als z. B. im Ruhrgebiet mit seinen unglaublichen Potentialen an Brachen. Hier ist es erst recht nicht mehr nur eine Frage der einzelnen Stadt. Hier ist Erfolg nur zu erwarten, wenn die Städte miteinander kooperieren und eine gemeinsame Strategie entwickeln. Es ist ein Übungsfeld, über Planungs- und Abstimmungserfordernisse im Ruhrgebiet neu nachzudenken.

Da wir heute hier im Ruhrgebiet tagen, erlauben Sie mir, dazu einige grundsätzliche Bemerkungen zu machen.

Wir brauchen gerade in dieser Agglomeration eine die kommunalen Grenzen überschreitende vernünftige Raum- und Infrastrukturplanung, u. a. Verkehr, eine gemeinsame nachhaltige Strukturpolitik, eine auf die Zentren orientierte und nicht auf die Stadtgrenzen fixierte Städtebaupolitik.

Es ist an der Zeit, dass die Städte in den Ballungsräumen ihre Planungshoheit als eine gemeinsame Aufgabe sehen. Die kommunale Planungsverantwortung darf nicht an den Stadtgrenzen enden. Das Ruhrgebiet braucht eine regionalisierte Planungshoheit, die kommunal verantwortet wird und politisches Gewicht entwickelt. Das Ruhrgebiet bedarf einer wirkungsvollen Einheit in Planung, Entscheidung, Ausführung und Darstellung. Wenn es um die Flächennutzungsansprüche im Ruhrgebiet geht, dann müssen die Flächen für Wohnungsbau, Infrastruktur und Gewerbe im regionalen Kontext betrachtet, geplant und entwickelt werden.

Und es ist unsere gemeinsame Aufgabe, vor dem Hintergrund der anstehenden Änderung des Landesplanungsgesetzes in den bestehenden Strukturen dafür geeignete Prozesse und Entscheidungsgremien zu organisieren.

Regionalrat Ruhrgebiet

Ich schlage vor, dass ein aus den drei betroffenen Regionalräten gebildeter, gemeinsamer entscheidungskompetenter Regionalrat Ruhrgebiet einen gemeinsamen Gebietsentwicklungsplan auf den Weg bringt. Der Gebietsentwicklungsplan soll dabei Teil der staatlichen Planung bleiben und muss daher auf der Ebene der Bezirksregierung verantwortet werden. Er könnte durch gemeinsame Flächennutzungspläne untermauert und damit in seiner Wirkung ergänzt werden.

Was ich vorschlage, ist kein Selbstzweck, es ist das Mittel um das Ziel zu erreichen: Nämlich, dass sich das Ruhrgebiet als Gesamtheit versteht.

Ich weiß, ich stoße hier in eine heiße Diskussion um die Verfasstheit des Ruhrgebiets. Mir scheint aber, es ist an der Zeit, dass nach den vielen Kopfgeburten von oben, die Region sich endlich selbst finden muss. Und das kann man am besten mit dem, wofür man selber zuständig ist, nämlich mit der Planungshoheit.

Für mich lautet das Motto einer erfolgversprechenden Strategie: Auf die Städte kommt es an!

Ich denke, das Forum Baulandmanagement könnte den beteiligten Städten des Ruhrgebietes ein Motor in dieser Diskussion sein.

„Auf die Städte kommt es an!“

Wir alle haben gemeinsam die Chance, einen entscheidenden Beitrag zu einer verantwortungsvollen Umweltpolitik zu leisten, der Modellcharakter haben könnte. Das ist ermutigend. Wir haben die Chance erkannt, aus den so oft beklagten verkrusteten Strukturen heraus zu finden zu einer ergebnisorientierten Zusammenarbeit, selbst wenn es dem ein oder anderen im Einzelfall immer noch nicht schnell genug geht. Und das finde ich gut. Diese Ungeduld ist Beleg für das große Engagement vieler. Und Engagement entsteht vor allem dort, wo die politische Zielsetzung durch konkrete Erfolge für den Bürger sichtbar wird.

In diesem Geiste wünsche ich dem weiteren Verlauf dieser Veranstaltung aber auch der Arbeit der nächsten Monate viel Erfolg.

BAULANDMANAGEMENT AUS KOMMUNALER SICHT – ZIELE, MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN

**Oliver Wittke, Vorsitz
Oberbürgermeister
der Stadt Gelsenkirchen**

Zunächst darf ich Sie ganz herzlich in Gelsenkirchen willkommen heißen. Ich freue mich, dass das Forum Baulandmanagement seinen Ausgang hier in Gelsenkirchen nimmt. Ich freue mich darüber nicht nur, weil ich diesem Forum vorsitzen darf, sondern auch, weil Sie eine Stadt für diese Auftaktveranstaltung als Austragungsort gewählt haben, die wahrscheinlich wie keine andere in Nordrhein-Westfalen, vielleicht sogar in gesamt Westdeutschland, von einem der größten Probleme in der Kommunalpolitik der nächsten Jahrzehnte betroffen ist. Diese Stadt Gelsenkirchen hat in den vergangenen vierzig Jahren einhundertzwanzigtausend Einwohner verloren. Einhundertzwanzigtausend Einwohner weniger bedeuten einen jährlichen Einwohnerverlust von mittlerweile zweitausend. Welche Probleme damit verbunden sind, welche Auswirkungen diese Entwicklung auf das Gefüge einer Stadt hat, kann noch gar nicht ermessen werden. Mutige Schritte werden gebraucht, um die Stadtfucht zu verlangsamen oder sogar zu stoppen, insbesondere in dem größten europäischen Ballungsraum, dem Ruhrgebiet.

Demographische Veränderungen

Die Bevölkerung in Deutschland wird sich insgesamt rückläufig entwickeln. In den nächsten fünfzig Jahren wird in der Bundesrepublik Deutschland mit einem Einwohnerverlust von rund 12 Millionen gerechnet, also 14,7 %, was starke Konsequenzen für Infra-

struktur, Planung etc. haben wird. In Nordrhein-Westfalen wird, laut Prognosen, die Bevölkerung in demselben Zeitraum um 5,5 Millionen Menschen zurückgehen, also um etwa 14 %. Dieses Minus würde wesentlich geringer ausfallen, wenn man das Ruhrgebiet herausrechnen würde. Laut einer Prognose des RWI aus dem vergangenen Jahr wird die Bevölkerung des Ruhrgebiets allein bis 2015 um 374.000 Einwohner, sprich 6,9 % zurückgehen. Das wäre der höchste Bevölkerungsrückgang aller Ballungszentren der Bundesrepublik Deutschland.

Mit diesem Bevölkerungsrückgang geht auch eine Veränderung der Sozialstruktur einher, die berücksichtigt werden muss, wenn Flächenpolitik bzw. Stadtentwicklungspolitik vernünftig betrieben werden sollen. Die Sozialstruktur wird sich nicht nur bezüglich der Alterszusammensetzung dramatisch verändern. Experten rechnen damit, dass beispielsweise in Gelsenkirchen der Anteil der über Sechzigjährigen in den nächsten Jahren um weitere 10 % ansteigen wird. Der Anteil der unter Neunzehnjährigen wird sich bis 2015 um 15 % verringern. Die Konsequenzen, beispielsweise für die Bildungsinfrastruktur, sind absehbar. Bis 2015 wird jeder sechste Platz in Kindergärten und Schulen in Gelsenkirchen überflüssig sein.

Es wird nicht nur bei der Zusammensetzung der Altersstruktur eine neue Entwicklung geben. Auch die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt weiter zu. Hier liegt eine große Chance für die Belegung von Innenstädten, denn gerade kleinräumige Wohnungen in Innenstädten werden plötzlich wieder attraktiv.

Ein weiteres Phänomen, das uns in den nächsten Jahren betreffen wird, ist das Thema Stadtfucht. Wir werden eine

Ungleichverteilung des Bevölkerungsrückgangs in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland erleben. Die Städte und Ballungsgebiete werden von einem deutlichen Einwohnerverlust betroffen, die Ballungsrandzonen und der ländliche Raum werden Großteils zu den Gewinnern dieses Prozesses gehören.

Gemeindefinanzen

Die Folgen zeigen sich in wichtigen Bereichen: Als Oberbürgermeister einer Stadt in finanziell schwieriger Situation nenne ich diesbezügliche Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs zuerst. Bei den Diskussionen der vergangenen Monate über die Gemeindefinanzen wurde zu wenig Augenmerk auf die Bevölkerungsentwicklung gelegt. Streitpunkt war, ob Entscheidungen der Bundespolitik, der Landespolitik oder Veränderungen der Schlüsselzuweisungen ausschlaggebend dafür waren, dass sich die Finanzsituation der deutschen Städte so dramatisch entwickelt hat. Aber vor allem die Bevölkerungsentwicklung trägt einen Großteil der Schuld. Allein im Bereich der Schlüsselzuweisungen fehlen mit jedem Einwohner fünfhundert Euro im Jahr. Die Stadt Gelsenkirchen verliert demnach jedes Jahr rund eine Million Euro nur aufgrund des Bevölkerungsrückgangs. Diese Summe verdoppelt sich noch, wenn man die Effekte aus der Einkommenssteuer hinzu rechnet. Es ist also gerade auch aus finanziellen Gründen wichtig, auf kommunaler Ebene für eine Verlangsamung des Bevölkerungsrückgangs zu sorgen, ihn nach Möglichkeit zum Stillstand zu bringen.

Die Ausmaße des Bevölkerungsrückgangs ermöglichen kaum noch, die kommunale Infrastruktur anzupassen.

Theater oder Orchester können nicht zu 10 % oder 15 % geschlossen werden. Die großen Städte halten Infrastruktur vor für eine Bevölkerung, die nicht mehr in ihren Stadtgrenzen lebt. Auch deshalb ist es wichtig, dass wir zu mehr Kooperation in den Städten kommen. Besonders problematisch ist der Verkehrsbereich, zu sehen in Gelsenkirchen und anderen Städten des Ruhrgebiets. Die Straßenplanungen der 60er und 70er Jahre waren auf immer weiteres Wachstum ausgerichtet. Heute stellen wir aber fest, dass die Bevölkerung seitdem rapide zurückgegangen ist und Straßen zu groß dimensioniert sind. Nicht davon betroffen sind die großen Hauptverkehrsachsen im Ruhrgebiet wie Bundesfernstraßen. Diese sind heute stärker belastet als das früher der Fall gewesen ist. Gerade jedoch im kommunalen Bereich ist nicht klar, was mit diesen großen Verkehrsachsen innerhalb der Innenstädte, innerhalb der Städte des Ballungsraumes angefangen werden soll.

Stadtumbau

Weitere Folge des Bevölkerungsrückganges sind die Veränderungen im Städtebau. Ein Wissenschaftler der Ruhr-Universität Bochum hat vor einigen Wochen für große Aufregung gesorgt, als er dafür plädierte, ganze Stadtteile im Ruhrgebiet niederzulegen. So übertrieben eine solche Forderung klingen mag, alarmiert sie dennoch und legt die Finger in die Wunde. Viele Stadtteile des Ruhrgebiets, insbesondere auch die Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf weisen heute hohe Leerstände in den großen Wohnungsbaukomplexen vor. Es mangelt an Strategien zum Umgang mit diesen Wohnungsbeständen. Diese Problematik richtet sich nicht

nur an die Landes- und die Kommunalpolitik, sondern auch an die Eigentümer dieser Gebäude, insbesondere an die großen Wohnungsbaugesellschaften. Sie gehen häufig den leichtesten Weg, indem sie versuchen, solche Wohnungen zu verkaufen oder zu privatisieren. Auch wenn dieser Weg im Moment aus Sicht dieser Unternehmen erfolgsversprechend scheint, wird er dauerhaft nicht zielführend sein. Die Kommunen müssen mit den großen Wohnungsbaugesellschaften in einen Dialog darüber eintreten, wie intelligente Lösungen aussehen müssen, wie teils leerstehende Wohnungsbestände heute wieder genutzt werden können oder wie die Flächen, auf denen sich heute solche Wohnungsbestände befinden, folgegenutzt werden können. In Gelsenkirchen gilt zunächst Flächenrecycling, dann Baulückenschluss und erst als dritter Weg, den man nicht ausschließen darf, bleibt der Gang in die Freifläche.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten des Umgangs mit Bevölkerungsverlusten: Man kann die Dinge treiben lassen, um jeder Region und jeder Stadt die Chance zur Weiterentwicklung zu geben, insbesondere dem ländlichen Raum und kann die Menschen selbst entscheiden lassen, wohin sie wandern wollen. Bedingung muss jedoch Chancengleichheit sein. Es gibt Regularien, die den Wettbewerb verzerren, wie z. B. die Eigenheimzulage und die Entfernungspauschale. Nur durch Chancengleichheit kann es einen echten Wettbewerb zwischen den verschiedenen Wohnstandorten geben. Es gibt ja Regierungspräsidenten im Lande Nordrhein-Westfalen, die glauben, wenn das LDS eine Bevölkerungsprognose veröffentlicht, dann sei der Gebietsentwicklungsplan ein Instrumentarium zum Erreichen dieser Prognose. Planungsinstrumente sollten nicht da-

zu genutzt werden, um Prognosen in Erfüllung gehen zu lassen.

Reformbedarf

Es muss genau umgekehrt sein: Die Instrumentarien, d. h. beispielsweise auch die Gebietsentwicklungsplanung, müssen genutzt werden, um diese Prognosen nicht eintreten zu lassen, denn das ist der Gestaltungsanspruch von Politik. Darüber hinaus muss es ein gemeinsames Gegensteuern geben – in der Bundespolitik, in der Landespolitik, in der Kommunalpolitik, aber auch bei den privaten Akteuren im Bereich der Flächenentwicklung.

Bezogen auf die Bundespolitik stellt sich zunächst die Frage, warum ein Baugrundstück in Kattenvenne oder Kleinhückerwagen genauso gefördert wird wie in Essen oder Gelsenkirchen, obwohl die Grundstückspreise völlig unterschiedlich sind. Gleiches gilt für die Entfernungspauschale. Es ist nicht einzusehen, dass es lohnend ist, mindestens elf Kilometer vom Arbeitsplatz entfernt zu wohnen, weil dann die höhere Entfernungspauschale einsetzt. Hier gibt es Korrekturbedarf.

Auch im BauGB besteht Reformbedarf. Beispielsweise müssten die Planungsverfahren der Nachverdichtung oder der Blockinnenbebauung – Themen die Großstädte bzw. Ballungszentren ganz besonders bewegen, vereinfacht werden. Ein großes Wohngebiet im ländlichen Raum ist mit wesentlich niedrigeren Entstehungskosten und gleichem Aufwand wie das ganze Planverfahren einer Blockinnenbebauung mit wenigen neuen Wohneinheiten durchzuführen.

Bezüglich der Landespolitik ist nicht einzusehen, warum in einer Stadt, in der über 5.000 Wohnungen leer stehen, in der 120.000 Einwohner in den vergangenen vierzig Jahren verloren gegangen sind und in der der Schrumpfungsprozess anhält, das Thema Ausgleichsabgabe überhaupt noch ein Thema sein kann. Denn für einige Mieter ist es entscheidungserheblich für einen Wohnungswechsel, ob sie diese Ausgleichsabgabe bezahlen müssen. Steht der Entschluss eine Wohnung zu verlassen fest, ist ja nicht automatisch gesichert, dass der Bewohner in der gleichen Stadt bleibt. Es ziehen nicht nur diejenigen in die Ballungsrandzone, die den Wunsch nach einem Einfamilienhaus haben, sondern auch vermehrt Mieter. Der mittlerweile im beträchtlichen Umfang stattfindende Geschosswohnungsbau im suburbanen Raum verdeutlicht dies.

Gemeinsame Regionalplanung

Zum Thema Regionalplanung haben Sie, Herr Staatssekretär, die sehr wichtige und begrüßenswerte Aussage gemacht, dass es eine gemeinsame Regionalplanung für das Ruhrgebiet geben soll. Das ist ein ganz wichtiger Fortschritt, da wir eine Regionalentwicklung aus einem Guss für diesen großen europäischen Ballungsraum brauchen – nicht mit zusätzlichen Beratungsgremien, sondern mit Entscheidern in der Region. Diese Regionalplanung kann nur der erste Schritt sein. Die gemeinsame Flächennutzungsplanung und damit auch die Gemeinsamkeit auf der kommunalen Planungsebene muss ebenfalls aus einem Guss gemacht werden. Kollegen auf der Fachebene, die Bau- und Planungsdezernenten von Bochum, Essen und Gelsenkirchen haben auch erste

Gespräche geführt, denn Zeit haben wir nicht mehr viel.

Regionalplanung findet in weiten Teilen in Nordrhein-Westfalen derzeit überhaupt nicht statt. Sieht man sich die Neuaufstellung der Gebietsentwicklungspläne in Nordrhein-Westfalen an, erkennt man keinen Steuerungsmechanismus, was das Thema Stadt-Land-Beziehung und Stadtflucht angeht. Hier wäre die Landespolitik durchaus gefordert einzugreifen, denn die Regionalplanung ist eine landespolitische Aufgabe. Wenn Stadtflucht tatsächlich unterbunden werden soll, heißt das auch, dass man den Mut haben muss, Flächenneuausweisungen gegebenenfalls zu unterbinden. Es entsteht nicht der Eindruck, dass dieser Steuerungsmechanismus von den Regionalräten so genutzt wird, wie er genutzt werden müsste.

Im Folgenden noch einige Beispielsmaßnahmen gegen Stadtflucht in Gelsenkirchen: Gelsenkirchen ist mit 15,8 % die Stadt in Westdeutschland, mit der geringsten Eigentumsquote. Im Land NRW liegt sie bei 38 %, im Bundesdurchschnitt bei 49 %. Aufgrund dieses Nachholbedarfs wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für 5.000 Eigentumsmaßnahmen neue Möglichkeiten ausgewiesen. Problematisch gestaltet sich jedoch die rasche Umsetzung, um der Stadtflucht schnell entgegen zu wirken. Ich bin außerordentlich dankbar dafür, dass das Land NRW einem der wichtigsten städtebaupolitischen Projekten der Stadt, nämlich der Reaktivierung einer großen Brachfläche des ehemaligen Kraftwerkes Graf Bismarck, Förderung zugesagt hat. Dies ist von strategisch herausragender Bedeutung für die Fortentwicklung dieser Stadt. Seit geraumer Zeit nutzen wir auch neue städtebauentwicklungspolitische Instrumente, wie Vor-

haben- und Erschließungspläne und städtebauliche Verträge. Hier können sicherlich noch weitere Schritte nach vorne folgen.

Durch das Forum Baulandmanagement werden hoffentlich weitere Instrumentarien gefunden, die diejenigen, die von den Flächenentwicklungen profitieren, noch stärker einbinden und die zu schnelleren Ergebnissen kommen.

Wohnungswirtschaft

Als wichtiger Punkt sei nochmal betont, dass auch die großen Wohnungsbaugesellschaften gefordert sind. Sie dürfen nicht aus der Verantwortung entlassen werden. Wer über Jahrzehnte hinweg in den Großstädten gute Geschäfte gemacht hat, trägt nicht nur eine soziale Verantwortung, sondern muss auch in Zeiten zurückgehender Bevölkerung Strategien entwickeln, wie dennoch eine Fortentwicklung des Wohnungsbestandes möglich ist. Dazu zählen Modernisierung genauso wie Abriss und Neuentwicklung der Flächen, die dann zur Verfügung stehen. Der Weg, große Wohnungsbestände zu verkaufen kann kurzfristige Erfolge bringen, liegt langfristig jedoch weder im Interesse der Städte noch im Interesse der Gesellschaften. Zu diesem wichtigen Teilaspekt sollte eine gesonderte Veranstaltung unter maßgeblicher Beteiligung der großen Wohnungsbauunternehmen statt finden. In vielen Bereichen geht es nicht nur um Stadtentwicklungspolitik, sondern auch um wesentliche sozialpolitische Belange.

Meine Damen und Herren, Sie sehen, es gibt viele Aufgaben, denen wir uns stellen müssen. Ich erhoffe mir von diesem Forum Baulandmanagement,

dass wir gemeinsam versuchen, die Aufgaben anzugehen. Viel Zeit haben wir nicht, denn die Stadtflucht hält an und die Städte des Ballungsraumes haben große finanzielle Probleme. Wenn wir gemeinsam handeln – Kommunen, Land und die private Wirtschaft – können wir einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen die Stadtflucht leisten. Es wird nicht einfach und es sind noch große Konflikte auszutragen. Vieles wird im Montagshandeln anders aussehen als in so mancher Sonntagsrede. Klar ist auch, dass wir uns diesen Diskussionen jetzt stellen und schnell zu Ergebnissen kommen müssen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

FORUM BAULANDMANAGEMENT – ORGANISATION UND FINANZIERUNG

**Ralf Kampmann, Geschäftsstelle
Technischer Beigeordneter
der Stadt Unna**

Die Steuerung der Stadtentwicklung über den Bodenmarkt ist eine zentrale Aufgabe. Aus diesem Grund wird das Forum Baulandmanagement NRW initiiert.

Ich möchte Ihnen kurz darstellen, wie das Forum organisiert sein soll und was inhaltlich angedacht ist.

Akteure

Zur kurzen Erläuterung: Sie sehen die Darstellung des Forums. Den Vorsitz und den stellvertretenden Vorsitz haben die Städte Gelsenkirchen und Essen übernommen. Eine Lenkungsgruppe wird dieses Forum strategisch steuern. Die Koordinierungsstelle beim ILS übernimmt Organisation, Information und Dokumentation. Der Stadt Unna obliegt die Geschäftsstelle. Dort werden alle finanziellen Angelegenheiten des Forums geregelt. Die wissen-

schaftliche Begleitung übernimmt das Institut für Bodenmanagement in Dortmund.

Arbeitsgruppen

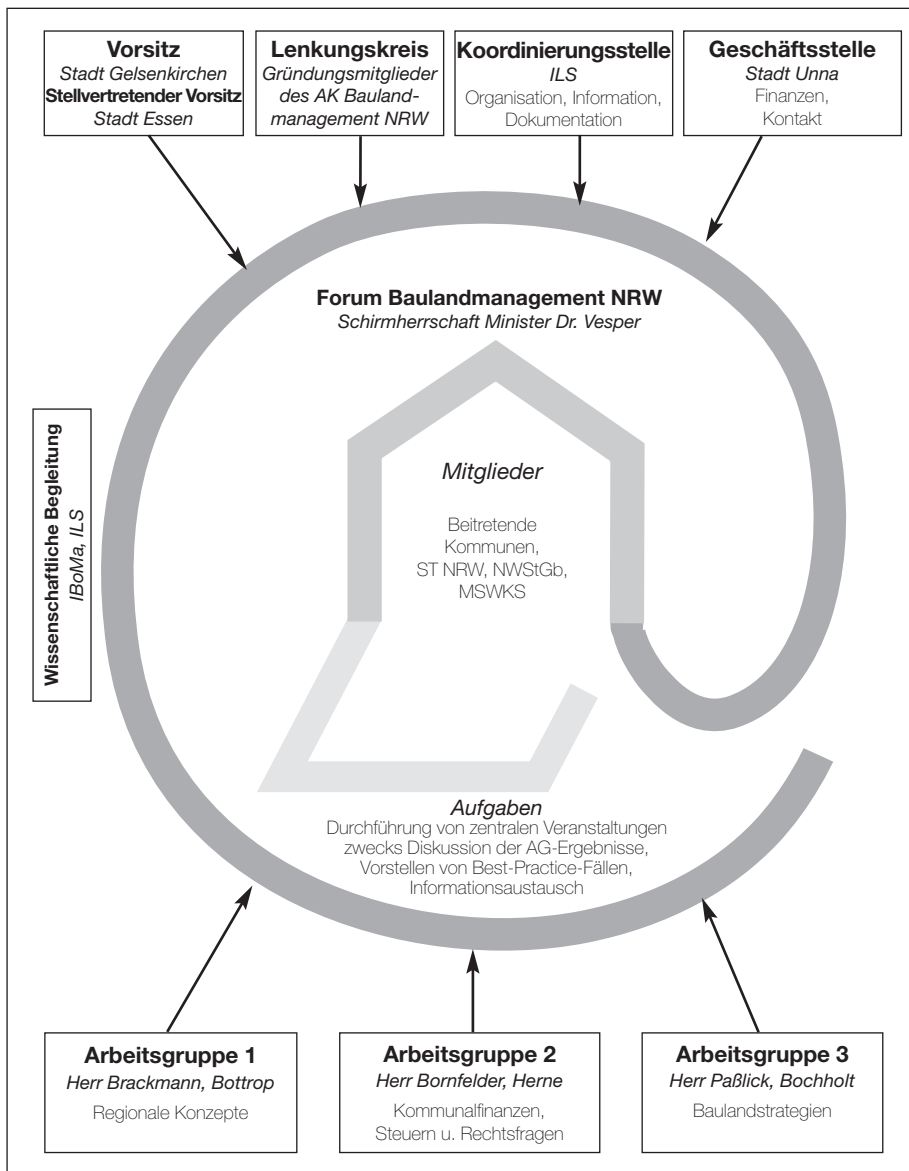
Inhaltlich wichtig sind die drei Arbeitsgruppen, die zunächst entstehen sollen. Zu den Themen der Arbeitsgruppe „Regionale Konzepte und Landesplanung“ hat Herr Wittke bereits einen kleinen Exkurs gewagt. Da in dem Forum sowohl große als auch kleine Städte sowie ländliche Gemeinden vertreten sind, wird in dieser Arbeitsgruppe sicherlich auch darüber geredet werden müssen, wie regionaler Konsens vor dem Hintergrund einer Konkurrenzsituation zwischen den Regionen erzeugt werden kann.

Bei der Vorarbeit im früheren Arbeitskreis Baulandmanagement hat sich immer wieder deutlich gezeigt, dass die Frage vom steuerlichen Umgang sowie die Rechtsfragen besonders gefragte Aspekte sind.

Die Arbeitsgruppe „Kommunal Finanzen, Steuern und Rechtsfragen“ soll sich demzufolge u. a. mit den Fragen der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Reinvestitionen, Zulässigkeit von Klauseln im städtebaulichen Vertrag etc. befassen.

Den Aspekt „Kommunal Finanzen“ wird sicherlich die Diskussion gleich auf dem Podium entsprechend aufgreifen. Insbesondere die Probleme der Auswirkungen der Einwohnerverluste auf die kommunalen Haushalte sollten ein zentrales Thema sein.

Natürlich widmet sich die Arbeitsgruppe „Baulandstrategien“ dann den eigentlichen Handlungsmöglichkeiten, die die Probleme lösen helfen sollen.



Am Ausgang liegt ein entsprechendes Beitrittsformular bereit, mit dem Sie wählen können, an welcher dieser Arbeitsgruppen Sie teilnehmen möchten. Ich darf darauf hinweisen, dass in diesen Gruppen nicht nur zugehört werden darf, sondern Ergebnisse sollen aktiv erarbeitet werden.

Finanzierung

Wie wird das Forum nun finanziert? Uns liegt bereits ein Bewilligungsbescheid des Landes NRW über 160.000 Euro vor. Die Mitgliedskommunen des Forums müssen demnach nur noch einen Eigenanteil von insgesamt 40.000 Euro aufbringen, um die entsprechende Förderquote zu erfüllen. Durch Ihren Beitritt und Ihre Mitarbeit sollte das Ziel erreichbar sein.

Herr Morgenstern sprach vorhin an, dass das Land dieses Forum finanziell unterstützen wird, um die Veranstaltungen, die Forschung und die entsprechenden Veröffentlichungen zu ermöglichen. Wir haben bereits ein wenig vorgearbeitet. Am Ausgang finden Sie die ersten, im Forums-Layout erschienenen Arbeitshilfen zur Baulandbereitstellung: „Zwischenerwerb“ und „Innovative Organisationsmodelle“. Die Expertise „Einwohnerveränderungen und Gemeindefinanzen“ wird in Kürze vorliegen. Diese und weitere Informationsmaterialien können bei der Koordinierungsstelle angefordert werden.

Wir hoffen, dass Sie nach den Referaten und der gleich anschließenden Podiumsdiskussion Lust bekommen und Interesse haben, im Forum mitzuarbeiten. Nehmen Sie sich die Unterlagen, melden Sie sich an, und machen Sie mit!

Baulandmanagement im Spannungsfeld stadtentwicklungspolitischer, fiskalischer und stadtregionaler Interessen

Peter Bornfelder
Kämmerer der Stadt Herne
interessiert, wie mit kommunalem Baulandmanagement den drängenden Problemen des Bevölkerungsrückgangs - sinkende kommunale Einnahmen und verringerter Spielraum kommunalen Handelns - begegnet werden kann.

Folkert Kiepe
Beigeordneter
des Deutschen Städtetags und
des Städtetags NRW
ist für den Aufgabenbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr zuständig.

Heinz Konze
Abteilungsleiter
der Bezirksregierung Düsseldorf
hat ein Interesse daran, dass sich die Durchschlagkraft von Regionalplanung tatsächlich so, wie sie Herr Wittke formuliert hat, entwickelt. Diese müsste gemeinsam mit der Städtebauförderpolitik zur Lösung der Probleme beitragen.

Ulrich Paßlick
Stadtbaurat der Stadt Bocholt
ist seit zehn Jahren Dezernent für Planen, Bauen, Umwelt und Liegenschaften in der 73.000 Einwohner zählenden Stadt im westlichen Münsterland. Darüber hinaus zählt er Bodenmanagement zu einem seiner Hobbies.

Stefan Raetz
Bürgermeister der Stadt Rheinbach
möchte stellvertretend für die Interessen und Probleme einer mit etwa 25.000 Einwohnern eher kleineren Stadt sprechen.

Dr. Horst Zierold
Kämmerer der Stadt Essen
hat das gleiche Interesse wie Herr Bornfelder.

Moderation:
Dr. Ulrich Pfeiffer,
Geschäftsführer Empirica
ist unter anderem in der Kommunalberatung tätig. Früher war er für das Wohnungswesen in der Bundesregierung zuständig.

Schrumpfung

Ulrich Pfeiffer:

Man könnte der Meinung sein, wenn zehn Deutsche jeweils sechs Kinder bekommen würden und vier Enkel haben werden, sei das Bodenproblem gelöst. Tatsächlich ist das aber nicht so, denn vorher gibt es einen lang anhaltenden Alterungsprozess. Mit der Alterung steigt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf, da die Ehepaare und am Ende die Witwen in den Familienwohnungen verbleiben. Eine alternde Bevölkerung benötigt also mehr Flächen und erzeugt Umstrukturierungen. Nach der Deindustrialisierung kommt der Rückzug aus bestimmten Wohngebieten. Diese Absterbeprozesse sind fürchterlich, langwierig und komplex. Das Ergebnis ist, dass die Kommunen nach wie vor Neuland für Wohnungsbau und für neue Arbeitsplätze bereitstellen müssen, sowie die

schwierigen Umstrukturierungen bewältigen müssen. Die klassische Finanzierung über Wertsteigerungen funktioniert nicht mehr, gerade für die Umstrukturierung herrscht in vielen Fällen ein Subventions- oder Förderbedarf, da die Umstrukturierungen über die Märkte nicht zu finanzieren sind, was bedeutet, dass für die Kommunen unter Umständen sogar fiskalische Mehrbelastungen hinzukommen.

Schrumpfung ist daher weder Erleichterung noch Entlastung für die Kommunen. Das ist der Konsens, der unserer Diskussion zugrunde liegt. Sind zu dem Thema „Bedarf und Bedeutung“ noch Anmerkungen oder eine Ergänzung, die das illustriert, was ich jetzt so abstrakt dargestellt habe?

Folkert Kiepe:

Die Haushaltszahlen kompensieren die sinkenden Einwohnerzahlen allerdings nicht. Darauf wollte ich nur hinweisen, denn die Zahl der Haushalte in NRW wird in den nächsten Jahren noch steigen und eine positivere Entwicklung zeigen als im Bundesdurchschnitt. Der Umbruch wird sich hier nicht so deutlich und schnell vollziehen, das ist sicher richtig. Aber die Zahl der Haushalte wird nicht so stark wachsen, dass sie den Einwohnerschwind kompensieren kann. Deshalb müssen wir uns mit diesen Fragen sehr wohl auch in NRW auseinandersetzen.

Es zeichnet sich andererseits bei den älteren Haushalten zunehmend die Tendenz ab, in kleinere Wohnungen umzuziehen und sich wieder in Stadtnähe zu begeben. Die frei gegebenen Flächen in Einfamilienhäusern können umgenutzt werden. Es sind immer die verschiedenen Seiten eines Prozesses zu betrachten.

Heinz Konze:

Wenn man die Entwicklungen als Regionalplaner langfristig betrachtet, haben wir eine Chance auf eine Art Flächenkreislaufpolitik. Darauf sollten wir gemeinsam hinwirken. Auch langfristig ist der Boden nicht vermehrbar und gerade in den Verdichtungsgebieten, in denen es kaum Freiflächen gibt, ist der Boden von besonderem Wert.

Handlungsfelder

Ulrich Pfeiffer:

Beginnen wir mit den Stadtbauräten oder denen, die die Detailarbeit machen müssen. Herr Paßlick, was sind die wichtigsten Handlungsfelder und die wichtigsten Instrumente, die sie derzeit nutzen? Wo liegen die besonders drängenden Probleme?

Ulrich Paßlick:

Zunächst einmal die Antwort auf die Frage, warum wir uns überhaupt in Bocholt mit dem Thema Bodenmanagement beschäftigen. In den 90er Jahren war ein starker Problemdruck zu spüren. Es wurden zwar Baurechte produziert, aber es kamen zu wenig Baugrundstücke an den Markt. Die Folge: die Preise für Wohnbauland stiegen dramatisch. Deshalb musste etwas unternommen werden, um bezahlbares Bauland zu schaffen. Die Eigentumsquote in Bocholt liegt bei ca. 50 %, das unterscheidet uns natürlich ganz wesentlich von Städten wie z. B. Gelsenkirchen. Es gibt einen breiten politischen Konsens, der nicht ideologisch vorgeprägt ist, dass man diesen Eigentumsanteil halten bzw. noch weiter steigern möchte.

Das können Sie natürlich nur mit einer Abkehr von der reinen Angebotsplanung – wie Herr Morgenstern ja bereits vorgetragen hat – hin zur kooperativen Planung erreichen. Wie ist das zu schaffen? Klare Vorgaben und Vorstellungen für die Stadtentwicklungsplanung, z. B. zum Thema Wohnen, Gewerbe und anderen sektoralen Planungen sind unverzichtbar. Wir brauchen auch den landesplanerischen Spielraum, um durchaus verschiedene Flächen entwickeln zu können. Wenn wir an der einen Stelle mal nicht weiter kommen, muss man Alternativen haben. Das heißt nicht, dass wir konzeptionslose Stadtentwicklungsplanung betreiben. Wir müssen aber diesen Spielraum haben, damit wir mit verschiedenen Eigentümern vor der Aufstellung der Pläne verhandeln können.

Natürlich kann man einen Teil des Planungsmehrwertes für städtische Infrastrukturaufwendungen nutzen, das setzt aber voraus, dass der Voreigentümer auch auf einen Teil des Planungsmehrwertes verzichtet. Bei der Entwicklung auf der sogenannten grünen Wiese, also für Stadterweiterungen, klappt dieses Prinzip ganz gut. Hier kann Baulandentwicklung einigermaßen kostendeckend erfolgen. Beim Flächenrecycling ist das schwieriger. Wir machen auch in einer Mittelstadt wie Bocholt mit 73.000 Einwohnern Flächenrecycling auf Flächen, die von der Textilindustrie aufgegeben worden sind. Ich kann mir durchaus vorstellen, dass man einen revolvierenden Bodenfonds speist, indem man auf der grünen Wiese erzielte Gewinne zur Subventionierung altlastenbehafteter Standorte einsetzt. Dies alles funktioniert heute nicht mehr in den traditionellen Organisationsformen der Stadtverwaltung. Die zersplitterten Zuständigkeiten sind zu träge, um Bauland schnell zu ent-

wickeln. Herr Wittke hat bereits darauf hingewiesen, dass es auf Zügigkeit ankommt. Wenn Sie heute ein Problem haben, müssen Sie es sehr schnell angehen. Schwerfällige Verfahren und starres Baurecht stehen dem vermeintlich entgegen. Meine These ist, dass ausreichende Instrumente durchaus zur Verfügung stehen. Man muss sie nur kreativ nutzen.

Zum Schluss meiner Ausführung sei noch der Hinweis erlaubt, dass die Umsetzung der Bodenmanagementideen auf der Ebene der Gemeinden nur mit einem breiten politischen Konsens möglich ist. Wenn also knappe Mehrheiten existieren und nur eine der staatstragenden Parteien das Konzept befürwortet, dann können Sie es eigentlich gleich wieder verwerfen. Spätestens zur nächsten Kommunalwahl würde ein nicht breit getragener Beschluss wieder einkassiert. Ich verstehe das Gremium heute, aber auch die Arbeitsgruppen in den nächsten Wochen, Monaten und Jahren so, dass wir unseren Politikern für solche Entwicklungen von Baulandmanagementkonzeptionen vor Ort Mut machen sollen:

Habt Mut Grundsatzbeschlüsse zu fassen, habt Mut Planungsmehrwerte abzuschöpfen! Das Instrumentarium ist da, lasst es uns kreativ nutzen!

Wertabschöpfung

Stefan Raetz:

In meinen Augen müssen wir noch konkreter werden, denn wir müssen die Flächen ja im Idealfall möglichst preiswert ankaufen, einen hohen Mehrwert schaffen und mit Gewinn veräußern. Wie kann man Grund-

stücke erwerben? In der Stadt Rheinbach haben wir die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme konsequent genutzt.

Dieses Vorgehen konnten wir einstimmig im Rat durchsetzen. Ob es heute nochmal einstimmig verlaufen würde, weiß ich nicht, aber wir sind konsequent vorgegangen.

Wir haben eine große Fläche entwickelt, auf der wir nicht nur eine Fachhochschule angesiedelt haben, nicht nur ein Gründer- und Technologiezentrum, sondern überwiegend auch Wohnbebauung. Sicherlich wurde dies auch durch die Bonn-Berlin-Entscheidung angestoßen. Rheinbach liegt im Umfeld von Bonn und wir haben regional abgestimmt gehandelt. Wir haben die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angewendet, wir haben parallel dazu Umlegungsverfahren in anderen Bereichen eingeleitet und wir haben bei kleineren Bereichen den städtebaulichen Vertrag eingesetzt.

Damit sind wir bereits dabei abzuschöpfen, was anders auch gar nicht mehr ginge. Wir haben diese Flächen erworben und entsprechend entwickelt, um uns finanziell soweit es geht als Gemeinde schadlos zu halten.

Ich finde die Diskussion über die Bedeutung von Baulandmanagement sehr interessant. Es scheint, dass es aus Sicht der größeren Städte zum Teil darum geht, den Schrumpfungsprozess zu organisieren. Bei den kleineren Gemeinden muss es vielmehr auch darum gehen, das Wachstum vernünftig zu steuern. Diese zwei Pole müssen immer im Blickfeld bleiben, denn anders erreichen wir keinen Konsens in der Gesamtdiskussion in NRW. Auch die kleinen Städte haben erkannt, dass

ihre Attraktivität von der Nähe zu starken Großstädten abhängt. Wir kleinen Gemeinden sind eigentlich ganz froh, dass wir keine Oper haben, kein Theater, keine überdimensionierten Freizeiteinrichtungen, aber sie dennoch nutzen können.

Finanziell gesehen haben wir das Geld zum Glück nicht immer angenommen, um solche Einrichtungen zu realisieren. Aber wir brüsten uns natürlich damit, dass wir diese Einrichtungen im Umfeld haben und nutzen können. Von daher wird sicherlich ein vernünftiger Ausgleich erforderlich werden. Dazu ist Konsens erforderlich – es darf aber nicht sein, dass sich die kleinen Städte bestraft fühlen.

Die Region Bonn stellt ein gutes Beispiel für freiwillige Kooperation dar. Wir haben in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler bereits 1990 eine Wohnbaulandstrategie aufgestellt, die aufzeigt, wo welche Baulandreserven in der Region bestehen. Wir sind jetzt dabei, diese nach und nach abzuarbeiten. Qualitäten zu schaffen, haben wir durch eine gewisse Regulierung erreicht. In einer Zuzugsregion, dies gilt auch für die Stadt Bonn, herrscht sicherlich eine etwas andere Situation als in anderen Regionen.

Von daher kann ich nur appellieren: Nutzen Sie die Möglichkeiten, die jetzt schon da sind! Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist eine hervorragende Möglichkeit, nur müssen dann auch alle konsequent bleiben.

Die Beschlüsse müssen tatsächlich umgesetzt werden und dürfen nicht auf halbem Wege kippen. Landwirte, die zu mehrfachen Millionären werden könnten, werden nicht übermäßig begeistert sein, aber der Stadt wird es gut tun.

Finanzielle Restriktionen

Peter Bornfelder:

Die Situation in der Stadt Herne ist etwas anders als in den beiden kleineren Städten. Herr Wittke hatte schon darauf hingewiesen, dass Herne die dicht besiedelste Stadt der Bundesrepublik ist, daraus ergeben sich naturgemäß Raumprobleme. Wir selbst als Stadt haben nur beschränkten Immobilien- und Flächenbesitz. Im Zusammenhang mit der Gründung unserer Gebäudemangementeinheit haben wir nach Wertgesichtspunkten unseren Liegenschaftsbesitz im unbebauten Bereich wertschätzen lassen und kamen auf eine Gesamtgrößenordnung von 25 Millionen Euro. Es ist ein relativ geringer Wert bezogen auf eine Stadtfläche von 50 Quadratkilometern und rund 170.000 Einwohnern. Die Instrumentarien, die vorhanden sind nutzen wir natürlich, auch den städtebaulichen Vertrag. Als ehemalige Montanstadt können wir dies nur im Flächenrecycling tun. Flächenrecycling ist teuer und quälend, weil sie mit Partnern zu tun haben, die sich ihrer Rechte und Interessen bewusst sind.

Für die Kommunen ist damit ein erhebliches finanzielles Risiko verbunden. So lange uns dieses finanzielle Risiko nicht ganz oder zumindest teilweise abgenommen wird, ist es schwierig. Unsere Fachleute in der Stadtentwicklung und Stadtplanung sagen, dass eine Beschränkung des Einwohnerrückgangs nur durch die Ausweisung von Flächen für Eigentumsmaßnahmen möglich ist. Dies wird in Herne nur mit einem erheblichen Maße an Eingriffen in den Freiraum gelingen. Damit hat man dann gleich ein Spannungsfeld zur allgemeinen Politik eröffnet, die sich in der gegenwärtigen Situation sehr schwer damit tut, überhaupt Freiraum für

Baulandausweisungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Zudem brauchen die Kämmerer Geld, um solche Maßnahmen mit finanzieren zu können. Ich will darauf hinweisen, dass die Stadt Herne seit 1991 Haushaltssicherungsgemeinde ist und einem strengen Kreditaufnahmediktat der Bezirksregierung unterliegt. Unser Spielraum, über Grundstückserwerbe und Grundstückszwischenerwerbe Bodenvorratspolitik zu betreiben, ist ausgesprochen gering. Wenn es durch eine Umgestaltung staatlicher Förderinstrumentarien möglich wäre, einen Fonds zur Verfügung zu stellen, aus dem Städte für solche Stadtentwicklungsmaßnahmen oder für bodenvorratspolitische Maßnahmen Mittel bekämen, dann muss ich mit Blick auf die Finanzsituation der Stadt Herne darauf hinweisen, dass die Mittel gerne genommen würden, aber Bedenken hinsichtlich der Finanzierung dieses Fonds bestehen.

Ein Blick auf die Einkommenssteuerstatistik der Stadt Herne zeigt, dass wir eine Stadt sind, die nicht nur unter starkem Einwohnerrückgang leidet, sondern auch drastisch unter dem ausgesprochen niedrigen Einkommenssteuerniveau, das die Einwohner in der Stadt Herne aufbringen. Die ausgesprochen niedrigen Einkommenssteuerleistungen haben zur Folge, dass ein großer Teil der Steuerkraft, die uns verloren geht oder gar nicht vorhanden ist, über den Gemeindefinanzausgleich zurück fließt. Der Glaube daran, dass die Wanderungsbewegungen in Herne durch Eigentumsmaßnahmen beeinflusst werden können, fällt schwer, gerade weil ich davon ausgehe, dass die Bevölkerung, die mit geringem Einkommen ausgestattet ist, auf eine Individualförderung im Wohnungsbaubereich verzichten soll, um daraus einen allgemeinen

Fonds zu finanzieren. In der Stadt Herne nähern wir uns bei der Finanzierung einer vernünftigen vorausschauenden Bodenvorratspolitik der Quadratur des Kreises.

Stadtflucht

Ulrich Pfeiffer:

Zunächst wurden uns die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen angepriesen, dann das Flächenrecycling. Hier sind wir aber gerade bezüglich der Organisation noch nicht sehr konkret geworden. Wir sind uns darüber einig, dass es nicht ganz billig wird. Die Reduzierung von Stadtflucht scheint wirklich das schwierigste und politisch ideologisch wichtigste Feld zu sein. Herr Zierold, versucht dies etwas zu vertiefen.

Horst Zierold:

Ich charakterisiere kurz die Ausgangslage in Essen. Wir sind eine der westdeutschen Großstädte mit dem stärksten Bevölkerungsverlust. Ursache sind Wanderungsverluste über Jahrzehnte. Seit den letzten drei, vier Jahren kommt der Sterbefallüberschuss in gravierendem Ausmaß hinzu. Wir sind nämlich auch die am weitesten überalterte Stadt. Man muss auch einmal sehr deutlich machen, wo eigentlich die Ursachen liegen, um dann daraus Konsequenzen zu ziehen. Die hat der Rat der Stadt bei uns gezogen, indem er das Thema als Leitprojekt für die Stadt Essen erkoren hat. Der Rat hat den Beschluss gefasst, dass zunächst die Wanderungsverluste gestoppt werden und etwas gegen die weitere Überalterung unternommen werden soll. Segregative Wanderungen, bei denen die jüngeren Familien aus der

Stadt gezogen und die Älteren zurückgeblieben sind, haben die Strukturen in Essen geschaffen.

Ein Programm zur Wohnbaulandausweisung muss gezielt auf Familien mit Kindern ausgerichtet sein. Das bedeutet, dass wir eine starke, auch kleinräumliche Umstrukturierung in Stadtteilen vornehmen müssen, mit allen Konsequenzen, z. B. für die soziale Infrastruktur, Kindergärten usw. Durch den überstrapazierten Haushalt setzen bei uns die Überlegungen ein, über die gängigen Instrumente der Bodenordnung hinaus mit einem Baulandbeschluss zu arbeiten. Ein Teil der Infrastrukturkosten ist danach von den durch die Entwicklung Begünstigten zu leisten. Man hat also versucht, empirisch nachzuvollziehen, welche Infrastrukturkosten pro Wohneinheit anfallen. Fünfzig Prozent soll der Begünstigte leisten. Dieses Vorgehen wird seit etwa einem Jahr in Essen praktiziert. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass es ganz schwierig ist, dies an die bisher unter anderen Voraussetzungen arbeitenden Akteure heranzubringen, aber es funktioniert Zug um Zug. Wir gehen davon aus, dass die Strategie auch eine Perspektive hat.

Sie haben das Thema Flächenrecycling angesprochen. Ich muss allerdings sagen, dass wir hier im Ruhrgebiet mit den Recyclingflächen mittlerweile recht gut umgehen können. Nun ist es von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich, welche Flächen dort existieren. Wenn ich bei uns an die Altlastenproblematik der Kruppschen Flächen denke, sind das eigentlich alles Dinge, die uns nicht mehr so schrecken. Das Flächenpotenzial für Wohnbauentwicklungen ist im Recyclingbereich durchaus vorhanden. Ich glaube, das sind Chancen, die eine Stadt wie Essen hat, um solche Umstrukturierungsprozesse zu vollziehen.

Ulrich Pfeiffer:

Herr Konze, die Vorredner prangern immer die sogenannte Stadtfucht, d. h. die Abwanderung an. Wenn ich das richtig sehe, hat sich die Masse der Abwanderung vollzogen, ohne dass irgendeine Wohnung in den Kernstädten oder größere Bestände leer standen. Die Abwanderung wurde angetrieben durch die steigenden Wohnflächenansprüche pro Kopf. Diese Wohnflächenansprüche steigen weiter, die Alterung wird das unabhängig vom Einkommen beschleunigen, d. h. wir brauchen Platz. Wie organisiert man das und wo ist der Platz? Selbst wenn man berücksichtigt, dass wir eine Menge Recyclingflächen haben, wird neues Bauland benötigt.

Rolle der Regionalplanung

Heinz Konze:

Ja, das sehe ich ähnlich. Die Frage, die sich hier stellt, ist die nach der Rolle der Regionalplanung. Wir alle wissen, Regionalplanung soll nur da antreten, wo die kommunale Planung überfordert ist. Dann kann auch für die Region das bessere Ergebnis erzielt werden. In diesem Sinne sind auch die Diskussionen zu verstehen, die eingangs geführt worden sind. Ich bin auch damit einverstanden, wenn die Qualitätsfrage in den Vordergrund gestellt wird: Wie kann man vor Ort Umfeldler schaffen, die tatsächlich dazu beitragen, dass Einwohner, die ja, wie wir gehört haben, gerne bleiben würden, auch bleiben können.

Wie können vor Ort Möglichkeiten geschaffen werden, die Qualitätsansprüche der Einwohner auch zu befriedigen? Geschieht das nicht, kann die Regionalplanung nur in zweiter Linie helfen kann. Die Regionalplanung

hat die Aufgabe, alle Daseinsgrundfunktionen im regionalen Konsens möglichst ausgleichend vorzuhalten. Dies kann dazu führen, dass eine Stadt wie Herne tatsächlich eine Situation vorfindet, in der weitere Eingriffe in den Freiraum aus regionalplanerischer Sicht und auch aus städtebaulicher Sicht, nicht mehr erwünscht sein sollten. Hier sollte man sich über das kommunale Blickfeld der eigenen Stadtgrenze hinaus mit Nachbarn zusammen tun und versuchen, Daseinsgrundfunktionen in funktionaler Kooperation zu erhalten. Konkret heißt das, auch über gemeinsame Wohngebiete nachzudenken. Warum wurde dieses Thema nur für das Gewerbe entdeckt? Es gibt doch Möglichkeiten, auch im Kleinen neue Wege zu gehen, unterhalb der Neustrukturierung der Finanzpolitik für die Kommunen.

Wenn Städte wie Herne und andere aus diesem Verdichtungsgebiet mit dem finanziellen Rücken an der Wand stehen, muss man die Frage stellen, ob es wirklich redlich ist, über Abgrenzungen von regionalplanerischen Gebietsentwicklungsplänen zu diskutieren oder ob es viel nötiger und auch problemorientierter ist, tatsächliche Probleme wie die Finanzstrukturen beim Namen zu nennen. Auch unabhängig davon müssen in kleinräumigen Zusammenhängen die planerischen Probleme analysiert und auf dieser Ebene mit gemeinsamen Lösungen Ursachen in den Griff bekommen werden. Die verantwortlichen Akteure müssen nicht erst auf „bahnbrechende“ finanzpolitische Lösungen warten; sie können sich bereits vorher an einem Tisch über vertragliche Vereinbarungen einigen. Ich denke, diese Basis reicht dann schon aus, um sogar dem Gesetzgeber Beispiele zu liefern, in welche Richtung die überkommenen Finanzstrukturen neu gestaltet werden können.

Subventionierung

Ulrich Pfeiffer:

Herr Kiepe, hier herrscht Konsens, dass man beim Flächenrecycling Geld in die Hand nehmen muss, weil für die Aufbereitung Subventionen benötigt werden. Aber die Erfahrung lehrt ja, wenn die Förderprogramme zu einer Massenerwartung führen, dann bleiben die Preise oben und es wird für uns Steuerzahler teuer. Ich möchte nur drauf hinweisen, dass es in Leipzig 60.000 leere Wohnungen gibt – eine Immobilie, die seit DDR-Zeiten leer steht und deren Ertragswert negativ ist, wird am Markt mit 100 Euro pro Quadratmeter gehandelt. Skandalös. Wie kommen wir aus dem Dilemma raus, dass die Fördererwartung das ganze Geschäft verteuert und wir als Steuerzahler bluten?

Folkert Kiepe:

Sie wissen, dass wir dafür plädieren, die Entscheidungsebene auf die kommunale Ebene zu verlagern, um die Entscheidungen zu vereinfachen, die aus unserer Sicht in einem großen Flächenland wie NRW zwischen Detmold und Aachen, Münster und Köln auf der Landesebene gar nicht richtig gefällt werden können, ohne dass ich irgendwelchen Ministerialbeamten zu nahe treten möchte. Ob Eigentumsförderung, ob Sanierung im Altbau, ob Neubau, ob in Maßen sozialer Wohnungsbau im Geschosswohnungsbau, alle diese Fragen sind zur Zeit durch zentrale Planungssysteme, aber auch durch Fördersysteme vorgegeben. Die Spielräume derjenigen, die als Akteure vor Ort eigentlich darüber zu entscheiden hätten, sind relativ gering. Deshalb würde sich das Extrembeispiel, dass Sie gerade aus Leipzig angeführt haben, so nicht stellen, wenn

wir hier andere Entscheidungsstrukturen hätten. Eine Stadt könnte die unterschiedlichen, oft gar nicht miteinander verzahnten Förderinstrumente, verbinden.

Eine solche Integration von Städtebau und Wohnungspolitik, aber auch Verkehrspolitik, setzt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept voraus. So könnten Spannungen im Stadt-Umlandverhältnis reduziert werden. Wir brauchen Stadtentwicklungskonzepte in gewachsenen Regionen. Eine Sache, die in den Städten der neuen Ländern gerade unter der Überschrift „Stadtumbau Ost“ geübt wird. Förderung wird nur da gewährt, wo sowohl fachlich wie auch räumlich integrierte Stadtentwicklungskonzepte auf dem Tisch liegen.

Bezüglich der Übertragbarkeit muss allerdings die kommunale Selbstverwaltung, insbesondere die Planungshoheit beachtet werden. In den Städten der neuen Länder handelt es sich um einen Modellversuch für den sich 200 Städte beworben haben und der zur Zeit mit einer ausgewählten Zahl von Städten läuft. Wollte man dieses Projekt jedoch flächendeckend für alle Städte in der Bundesrepublik Deutschland einführen, müsste man sich natürlich auch darüber klar werden, in wie weit diese Vorgabe die kommunale Planungshoheit beschränkt.

Wenn Sie mir noch zu der Finanzfrage, die Herr Konze angesprochen hat, eine Anmerkung erlauben: Natürlich ist sie das A und O. Wenn wir die Komplementärfinanzierung zu den derzeit vorhandenen Finanzierungsinstrumenten nicht leisten können oder wenn wir keine Eigenmittel mehr in den Städten haben, können wir alles, was wir hier diskutieren, vergessen.

Bisher gibt es zum ersten Mal seit 30 Jahren wieder eine Reformkommission, die die Gemeindefinanzen auf der Einnahmen- und Ausgabenseite untersuchen und Aufgabenzuweisungen und Finanzausstattung neu tarieren soll. Doch dazu könnte der gastgebende Oberbürgermeister viel mehr sagen, schließlich hatte er gerade in der vorherigen Woche eine Präsidiumssitzung, in der dieses Thema im Vordergrund stand.

Ich kenne viele Zuschriften aus unserem Mitgliederbereich, in denen die Städte sagen, dass sie gerne eine intelligente Bodenbewirtschaftung vornehmen und Mehrwert durch ihre Planungsleistungen erwirtschaften würden. Aber wenn sie das tun, kommen Kommunalaufsicht und Regierungspräsident und sagen, dass dieses Geld bitte erst einmal für bestimmte andere Zwecke eingesetzt werden soll, jedenfalls nicht für die Fortentwicklung der städtebaulichen Entwicklung, sondern zur Sanierung des Haushaltes. Dann werden die Städte öffentlich kritisiert, wieso sie die Baulandfrage vernachlässigen.

Die Städte sollten endlich mehr Bauland ausweisen, auch für die Familien an der unteren Einkommenskala, die möglicherweise aus finanziellen Gründen ins Umland abwandern wollen. Man sollte sie mit „Dumping-Preisen“ in der Stadt halten. Macht eine Stadt das, wird sie vom Kämmerer und von der Kommunalaufsicht angehalten, ihr Bauland nicht zu Preisen unter dem Marktwert zu veräußern. An dieser Stelle kommen wir nicht weiter, die Diskussion muss ehrlich geführt werden. Man darf die Städte nicht einerseits durch die Kommunalaufsicht drangsalieren und andererseits auf öffentlichen Veranstaltungen vorführen, dass sie zu wenig für die Baulandproduktion tun würden.

Heinz Konze:

Wichtig ist, Bauland gerade im Verdichtungsgebiet nicht „auf Teufel komm raus“ zu produzieren. Das hilft nicht weiter, da die Marktpreise von Bauland durch ein paar Hektar mehr oder weniger überhaupt nicht beeinflusst werden. Im Gegenteil, die Spekulation wird geradezu angeheizt. Ich habe nichts gegen Grundsatzbeschlüsse der Stadt Essen, aber wenn man eine Vielzahl von Einzelgrundstücken in den bisher immer gerühmten Regionalen Grünzug hinein plant und hofft, damit die Baulandentwicklung nach vorne zu bringen, ist das genau das Gegenteil von dem, was richtig ist. Es werden nämlich nicht die nennenswerten Zahlen an Rückwanderern erreicht, wie dies gewünscht wird. Statt dessen wird das Wohnumfeld vor Ort zusätzlich belastet. Das alles ist eine kurzfristige Betrachtung, die langfristig in weit größerem Maße bestraft werden wird. Ich verbinde dagegen mit der Neuplanung für den ehemaligen Krupp-Gürtel eine durchaus erfolversprechende Hoffnung. Ich würde mir allerdings wünschen, Herr Dr. Zierold, dass der Anteil an Wohnbebauung in diesem Bereich deutlich größer wäre als der Anteil der Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe. Für ein Oberzentrum wie Essen sind dies zwei entscheidende Zielsetzungen, nur ist die Fläche so immens groß, dass Sie für die Wohnbebauung mehr tun und damit die regionalen Grünzüge erhalten könnten.

Bodenvorratspolitik

Ulrich Pfeiffer:

Ich muss jetzt ein wenig an die banale Ökonomie erinnern. Wenn wir die Bodenpreise senken wollen, und das

müssen wir aufgrund sinkender Wohnungsbausubventionen, brauchen wir Flächen. Wir brauchen einen viel größeren Vorrat, als die tatsächlich jährlich bebauten Flächen. Die Kommunen müssen also die Freiheit haben, Flächen bereit zu stellen, damit das System funktioniert. Die Frage ist doch, wie kommen sie an die Flächen. Die Mehrwertfrage taucht immer wieder in ökonomisch unterschiedlicher Gestalt auf. Wenn ich in einem Fonds Grundstücke für 100 Euro pro m² kaufe, die einen Ertragswert von Null haben, also eigentlich keinen Marktpreis haben, habe ich Steuergeld von 100 Euro pro m² für die Rechtsablösungskosten bezahlt und nichts produziert. Die zentrale Frage ist also, wie ich preiswert an die Flächen komme und wie ich das Angebot innerhalb und außerhalb der Stadt erhöhen kann, so dass überhaupt Wettbewerb entsteht und die Preise sinken.

Ulrich Paßlick:

Ich bitte um eine etwas differenziertere Betrachtungsweise. Wir können nicht immer die Kernstadtproblematik mit der Problematik der Mittelstädte und der Kleinstädte auf dem Lande vergleichen. Die Ausgangssituation in Rheinbach ist wieder eine völlig andere als zum Beispiel in Bocholt.

Bocholt ist eine Mittelstadt mit Teilfunktionen eines Oberzentrums – ein kleines solitäres Verdichtungsgebiet. Wir können uns am ehesten mit Münster vergleichen. Wir haben einen Pendlerüberschuss, sind Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region und haben den Anspruch, dass derjenige, der in Bocholt arbeitet dort auch wohnen kann. Insofern müssen wir darauf achten, dass unsere kleineren Nachbargemeinden nicht günstigeres Bauland ausweisen als wir. Der Ausgangspunkt

für die Einführung des Bocholter Bodenmanagement war eine exorbitante Steigerung der Baulandpreise, die uns vor genau dieses Problem gestellt hätte. Wir haben diese Steigerung nicht nur kappen können, die immerhin zwischen 1989 und 1992 für eine Verdoppelung der Baulandpreise auf dem Bocholter Bodenmarkt geführt hat, sondern haben mittlerweile auch die Bodenrichtwerte deutlich nach unten korrigieren können. Dafür reichen ein paar kleine Vorzeige- oder Leuchtturmprojekte nicht aus, dazu müssen Sie schon in die Fläche gehen. Die Fläche hat uns die Regionalplanung freundlicherweise zur Verfügung gestellt, aber unter der Bedingung, dass wir nur ganz bestimmte Quoten ausnutzen und die Flächen bedarfsorientiert und zeitlich gestaffelt entwickeln.

Die wichtigste Voraussetzung war, dass wir sowohl der Politik als auch den Grundstückseigentümern deutlich gemacht haben, dass wir teuer angekaufte Grundstücke auch zum Selbstkostenpreis sehr teuer weiter verkaufen müssen. Unsere These war immer: „Wer baut, der bleibt!“ Wer also die Möglichkeit hat zu bauen und in Bocholt arbeitet, bleibt der Stadt als Einwohner erhalten. Im Rahmen der Zurückrechnung des Baulandpreises konnten wir dem Voreigentümer deutlich machen, dass wir ihm nicht mehr 50 Euro, sondern nur noch 30 Euro für Flächen zahlen, die wir zu Bauland entwickeln möchten. Er erfährt dadurch zwar noch eine deutliche Wertsteigerung seiner landwirtschaftlichen Fläche, diese Steigerung darf und kann aber nicht mehr so hoch sein, wie sie früher war. Wir haben früher auf diese Weise ein paar Landwirte ohne Gegenleistungen über Nacht zu Millionären gemacht. Nun werden sie in Bocholt vor die Wahl gestellt, ob sie noch 20 oder 30 Jahre weiter Mais an-

bauen wollen oder jetzt mit der zehnfachen Steigerung ihres Agrarlandes immer noch eine deutliche Einnahme realisieren wollen, wenn sie auch nicht mehr ganz so groß ist, wie früher. So haben wir immer noch die Möglichkeit, aus diesen Teilabschöpfungen des Mehrwertes Infrastruktur zu fördern und gleichzeitig das Bauland in Bocholt wieder bezahlbar zu machen. Erweiterungen auf der grünen Wiese sind die eine Seite. Uns hat die Erarbeitung eines „Entwicklungsplans Wohnen“, der weit über den Horizont des Flächennutzungsplanes hinaus reicht, sehr geholfen. Bei den Altlasten – wir haben viele Textilindustriebereichen auch in sehr zentraler Lagen – bedienen wir uns natürlich nicht nur des kommunalen Zwischenerwerbs, sondern arbeiten sehr intensiv mit Investoren zusammen. Und Investoren investieren nur, wenn sie auch einen gewissen Gewinn machen. Vieles hängt davon ab, ob der Voreigentümer bereit ist, sein Grundstück für eine Nachnutzung zu akzeptablen Bedingungen zur Verfügung zu stellen. Wir begleiten das selbstverständlich kommunalplanerisch, indem wir z. B. nur auf einigen wenigen Brachflächen große Einzelhandelsflächen zulassen, um unser Zentrenkonzept nicht zu gefährden. Natürlich zahlt der Baumarktbetreiber mehr als der Bauherr einer Reihenhaussiedlung, aber letztendlich regelt das, trotz der kommunalpolitisch Begleitung, bis zu einem bestimmten Grad der Markt.

Das funktioniert auch, daher möchte ich noch einmal abschließend für eine differenzierte Sichtweise plädieren. NRW besteht nicht nur aus dem Ruhrgebiet und seinem angrenzenden Umland, sondern auch aus vielen Mittelzentren und Grundzentren, die ihre jeweils landesplanerisch zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen haben.

Verhandlungsposition

Ulrich Pfeiffer:

In der ökonomischen Logik sagen Sie doch ganz simpel, ich nutze meine Planungshoheit am Markt. Sie sagen dem Eigentümer, Sie schaffen die Baurechte, die er nur bekommt, wenn er billig verkauft. Das ist die einfache Logik, die man auch im Neubau nutzen kann. Dann gibt es die Umlegung und den städtebaulichen Vertrag und alle möglichen rechtlichen Instrumente, aber Sie müssen doch die Chance haben, an andere Stellen zu gehen, wenn ein Eigentümer verweigert. Haben Sie da hinreichend Freiheit, um wirklich auf dem Marktklavier zu spielen, so dass die Preise runter gehen. Das ist das A und O. Wenn Sie nur zwei Eigentümer haben, mit denen Sie verhandeln, können Sie ausgetrickst werden. Wie können Sie spielen und wie erfolgreich ist das Spiel?

Ulrich Paßlick:

Wir haben die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zeitgleich mit der Entwicklung anderer Wohnbaugebiete vorbereitet. Nach der erstmaligen Teilabschöpfung des Planungsmehrwertes konnte kein anderer Eigentümer mehr erwarten, noch unverhältnismäßig viel für seine Flächen zu bekommen. Dadurch haben wir es hervorragend geschafft, die Preise nach unten zu zonen.

Stefan Raetz:

Wir werden als Stadt nicht selber aktiv, sondern holen uns Dienstleister, die heute ja auch zum Teil hier sind – ich denke da an BauGrund, LEG und viele andere. Sie sprechen im weiten Vorfeld mit den Eigentümern und sichern uns

die Grundstücke über gewisse Optionen. Dann wissen wir, dass wir in zwei, drei Jahren einen gesicherten Zugriff haben und nicht gesagt wird: Die Stadt hat ja Geld, die soll ruhig ordentlich zahlen. Wir machen zur Zeit gute Erfahrungen mit diesem Vorgehen. Wir sind auch eine der Städte, die noch große Gewerbeflächenreserven hat. Uns stehen noch etwa 120 ha Gewerbeflächen zur Verfügung, die wir nach und nach in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln werden, weshalb wir auch an die Grundstücke heran kommen wollen. Das werden wir auch entsprechend schaffen, nur müssen Sie einen langen Atem haben und sehr frühzeitig anfangen. Deswegen ist auch wichtig, was eben unter anderem von Herrn Kiepe gesagt wurde, frühzeitig ein integriertes Stadtentwicklungskonzept zu initiieren, danach aber auch Handlungskonzepte über politisches Kalkül hinaus zu entwickeln. Sie brauchen ein Papier, das Sie hinterher nicht weglegen, sondern an dem Sie arbeiten. Sie müssen die Defizite aufdecken und sich einen Partner zur Umsetzung holen. Anders kommen Sie nicht weiter. Bei uns ist diese Einsicht gereift. Ich habe einstimmige Grundsatzbeschlüsse des Rates, die der Verwaltung die Umsetzung ermöglicht, ohne mit irgendwelchen Gremien diskutieren zu müssen. Das ist ja auch das neue Steuerungsmodell. Bei uns heißen alle weiterhin Amtsleiter, aber sie handeln anderes.

In Bezug auf die Kleinstädte ist mir wichtig, dass es uns nicht zum Nachteil gereichen darf, dass wir keine Brachen haben. Die einzige Brache, die wir hatten, war ein Sportplatz. Den haben wir umgewidmet in Wohnbauland. Diese Flächen finden reißenden Absatz und die Interessenten überbieten sich gegenseitig. Wie bekommt

man den Grundstückspreis jetzt wieder ein bisschen gesenkt? Die Einnahmen, die wir erzielen, nutzen wir natürlich im Sinne des Kämmers um an anderer Stelle Verbesserungen einzufahren.

Für mich ist ganz wichtig, dass Konzepte, aber insbesondere auch Handlungskonzepte gefordert sind.

Ulrich Pfeiffer:

Würde noch mal jemand aus einer schrumpfenden oder eher stagnierenden Situation erläutern, wie dieses Klavierspiel mit den Eigentümern und das Herauskitzeln von Möglichkeiten für Investitionen funktioniert?

Heinz Konze:

Wir haben im Regierungsbezirk Düsseldorf – und nur für den kann ich kompetent sprechen – Kommunen, wie z. B. die Stadt Essen, die kaum noch wirklich belastungsfreie Flächenreserven haben, sondern eben „nur“ Brachen, die sich zwar flächenmäßig anbieten, allerdings zu äußerst aufwendigen Bedingungen. Wir haben andererseits Kommunen, denen ist das, wie Herr Raetz gesagt hat, vollkommen fremd. Weil dem so ist, kommt es darauf an, einen regionalen Ausgleich herzustellen. Hier muss sich ein regionales Steuerungssystem entwickeln, das tatsächlich in der Lage ist, den Kommunen bei diesem schwierigen Geschäft des Flächen-Recyclings zu helfen. Weil es das bisher nicht gibt, ist eine Aufgabenstellung dieses Baulandforums, darüber nachzudenken, wie man zwischen den einschlägigen vorhandenen Institutionen zu Lösungsmechanismen kommen kann. In der Regionalplanung haben wir ja ver-

sucht, durch Zuordnung von neuen Flächen steuernd einzugreifen. Aber es hat nichts an dem Marktpreisgeschehen für die Grundstücksflächen geändert. Ich darf hier nur beispielhaft sagen, dass die Preise in der Stadt Düsseldorf zur Zeit bei 430 Euro pro Quadratmeter Wohnbaufläche liegen. Dagegen beträgt in kleinen Gemeinden wie Weeze an der niederländischen Grenzen der Quadratmeterpreis 72 Euro. Das sind Dimensionen, die Sie mit keiner Bodenvorratspolitik für diese Regionen, die nur 35-45 Minuten voneinander entfernt sind, ausgleichen können. Wir sollten uns nicht selbst belügen und sagen, hier könnte man mit Bodenvorratspolitik entscheidend eingreifen, da müssten noch wesentliche andere Dinge hinzukommen.

Bei der Recyclingfragestellung ist natürlich die Schwerpunktsetzung in der Städtebauförderungspolitik des Landes gefordert. Abzuwarten ist, inwieweit man bei immer knapper werdenden Fördermitteln umso rigoroser sagt, wo es langgehen soll, wo wirklich noch gefördert werden kann und darf.

Bodenpreise

Ulrich Pfeiffer:

Herr Zierold, Herr Konze sagte eben, in Essen gäbe es viele, aber teure Flächen. Ist das ein absolutes Datum oder ist es beeinflussbar? In Manhattan beispielsweise sind die Expansionsflächen begrenzt und es wird teurer und teurer. Aber wenn ich es richtig sehe, haben wir praktisch nirgends in NRW absolute Flächengrenzen in den Kernstädten. Für mich ist nicht erklärlich, warum die Flächen so teuer sind, obwohl sie keine Ertragswerte haben.

Horst Zierold:

Für viele Städte gilt – jetzt bin ich wieder bei den Kernstädten im Ruhrgebiet – sie sind flächenmäßig verhältnismäßig klein, haben eine hohe Dichte und das ist das Problem. Deswegen, Herr Konze, wollen wir das Angebot erhöhen. Es kostet im Zweifel durchaus auch Freiflächen, das ist nicht abzustreiten. In Essen hat man sich dazu entschlossen und Konflikte auf sich genommen, um die Wohnbauandproduktion in einer Größenordnung von ca. 500 auf 2000 Wohneinheiten jährlich zu erhöhen. Dieser Mengeneffekt setzt mittelfristig tatsächlich etwas in Bewegung. Das ist der Ansatz der Stadt Essen. Der Konflikt mit der Behörde von Herrn Konze ist deutlich, aber auch der Konflikt in der Bürgerschaft mit Bürgerinitiativen usw. Wenn man das Thema anpacken will, dann muss man diese Konflikte auch eingehen.

Weiterentwicklung des Instrumentariums

Ulrich Pfeiffer:

Das bringt mich zu einer nächsten Runde. Das Baulandmanagement der Kommunen ist durch die Instrumente, die wir zur Verfügung haben, begrenzt. Ich weise darauf hin, dass es in Großbritannien, wo die Regierung das Ziel vorgegeben hat, 60 % des Neubaus auf „brownfields“, also auf Recyclingflächen zu realisieren, rechtlich möglich ist, dass eine „urban development cooperation“ zum „current use value“ enteignet, sprich: die docklands wurden zu einem symbolischen Preis einfach enteignet. Dieses Instrumentarium haben wir nicht. Aber es gibt Ersatzmöglichkeiten, z. B. kann man Alteigentümer steuerlich belasten.

Herr Kiepe, sehen Sie da Chancen, dass in dieser Legislaturperiode etwas passiert?

Folkert Kiepe:

Die sehe ich, ich hoffe jedenfalls darauf, denn wir als Städtetag haben bereits dem letzten Gesetzgeber zu Beginn seiner Tätigkeit Anregungen, Forderungen und Wünsche vorgetragen, die in diese Richtung zielen. Um das nochmal zu sagen, Herr Raetz, wir diskutieren ja nicht gegen die Städte und Gemeinden in ländlichen Räumen, sondern wir diskutieren hier ein bestimmtes Problem. Wir haben kein generelles Mengenproblem, sondern wir haben ein Mengenproblem an ganz bestimmten Standorten. Das ist für einen Ökonomen vielleicht nicht ohne Weiteres akzeptabel, aber Stadtplaner und auch die Städte selbst haben das Verständnis, dass sie diese Strukturen, dieses gestufte Zentralsystem, erhalten wollen. Dazu gehört auch die Entscheidung für eine bestimmte Stadtentwicklungsplanung, für eine bestimmte Regionalplanung. Ich hole jetzt ein wenig aus, weil die Ökonomen immer sagen, aus unserer Sicht sind das alles Marktrestriktionen. Nur gibt es eben die Planung, die von unserer Verfassung auch gewollte Entscheidungen für bestimmte städtebauliche Entwicklungen trifft. Dies gilt auch für die jeweils gesonderte historische Entwicklung einer Stadt und ihrem Erscheinungsbild – das ist einfach so und kann ökonomisch gerne als Marktrestriktion bezeichnet werden.

Ulrich Pfeiffer:

Nein, das ist nicht einfach so. Das ist ein Kollektivgut und das ist politische Entscheidung, die ordentlichen Ökonomen sind auf Ihrer Seite.

Folkert Kiepe:

Dann habe ich etwas dazu gelernt, dass das ein Kollektivgut ist. Aber das wollen wir auch bewahren und deshalb geht es in bestimmten, ganz konkreten städtebaulichen Situationen immer um das Mengenproblem. Manhattan wurde ja eben schon vom Diskussionsleiter angeführt. Dieses Problem kriegen wir auch bei allem Engagement der Städte. So wie Sie das machen in Rheinbach oder Herr Paßlick in Bocholt, haben wir viele andere Beispiele bundesweit: München mit einer extrem begrenzten räumlichen Situation, jeder stößt eben auf andere Schwierigkeiten.

Wenn alles gut liefe, bräuchten wir dieses Forum Baulandmanagement nicht. Wir wollen uns ja gerade um dieses Problem kümmern und zwar in der Reihenfolge, die bereits genannt wurde: Zunächst wollen wir uns um die Recyclingflächen kümmern. Zweitens wollen wir uns um die Lückenschlüsse und drittens eine wirklich verwaltungsvereinfachte Herangehensweise an neue Flächen vornehmen. Ich könnte mir eine Vereinfachung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorstellen. In dieser Reihenfolge haben wir bei den ersten beiden Kategorien große Probleme, weil die Städte in den seltensten Fällen selber Eigentümer sind. Weder bei den Brachflächen, noch bei den Lücken, die städtebaulich sinnvoll durchaus noch bebaut werden können. Die privaten Eigentümer sind ja nicht immer die „bösen“ kleinen Einzeleigentümer, sondern oft große Gesellschaften wie die Bahn. Im Kölner Norden beispielsweise liegen riesige Flächen dreier Firmen, die nicht mehr genutzt werden. Die Stadt Köln hat vor Jahrzehnten alles von der Rheinschiene bis zur Autobahn mit hochwertiger Infrastruktur erschlossen und

vorgeleistet und jetzt liegen die Areale brach. Im Kleineren kann man so etwas bis zu den Wohnflächen im inneren Bereich vorfinden. Wenn man die an den Markt bringen will, und das ist ja unser Ziel, muss man das Steuersystem ändern. Man darf dann nicht mehr wie bisher nach der geltenden Grundsteuer diesen Fall als sparkassenähnliches Verhalten laufen lassen oder sogar noch stützen, der das nicht tut. Und deswegen plädieren wir für eine Umgestaltung der Grundsteuer im Sinne einer Bodenwertsteuer, wobei nicht der Boden abstrakt besteuert wird, sondern die von der jeweiligen Stadt und Gemeinde jeweils festgelegte planerische Nutzungsmöglichkeit des Geländes.

Ulrich Pfeiffer:

Die Bodenwerte spiegeln ja die jeweiligen planerischen Möglichkeiten wieder.

Bodenwertsteuer

Folkert Kiepe:

Ich betone dass nur deshalb, um das Missverständnis zu vermeiden, es handelt sich um eine reine Flächensteuer, sondern es fließt ja gerade das hinein, was die Gemeinde an Infrastrukturvorleistungen mit erbracht hat. Ich sage das auch mit der Hoffnung, dass jetzt etwas passiert, weil eine starke Gemeindesteuer in der Folge einer reformierten Grundsteuer ja auch für unser Gemeinwesen insgesamt einen Sinn machen. Nicht ohne Grund ist das einer der Arbeitsaufträge für die Gemeindefinanz-Reformkommission. Das ist keine Theoriedebatte, sondern wir haben in dem kleinen Nachbarland Dänemark das Beispiel der Öresundbrücke. Die beiden funktionslos ge-

wordenen Häfen, wären nach unserem deutschen System Sanierungsgebiete. Es würde viel Geld und auch großes Engagement benötigt, um diese Hafenstandorte umzunutzen und aufzubereiten.

Das ist in Dänemark relativ schnell gelaufen, da dort die Bodenwertsteuer gilt. Der Eigentümer dieser Fläche hatte nach wie vor dieselbe Kostenbelastung, er musste nämlich für das hochwertige Gewerbegebiet Bodenwertsteuer zahlen und hatte deshalb ein hohes Interesse daran, möglichst schnell neue Nutzungen zu realisieren, um Einnahmen zu erzielen.

Wir hatten noch nie so viele Brachen in der BRD, aber wir hatten auch noch nie so viele Flächen in guten, städtebaulich integrierten und verkehrsmäßig voll erschlossenen Lagen. Allein die Bahn hat uns gesagt, dass sie 130 Millionen Quadratmeter anbieten, die sie möglichst zügig verkaufen will. 130 Millionen Quadratmeter Fläche nicht irgendwo, sondern in städtebaulich hochinteressanten Lagen. Jetzt brauchen wir natürlich auch öffentliche Mittel, um die Flächen so aufzubereiten, dass sie städtebaulich andere Nutzungen erfüllen können. Diese Forderung haben wir auch an den neuen Deutschen Bundestag herangetragen und hoffen gerade in dem Zusammenhang der Gemeindefinanzreform Gehör zu finden.

Ulrich Pfeiffer:

Herr Zierold, wenn Sie an Ihre teuren Flächen denken: Haben Sie die Hoffnung, dass sich eine Bodenwertsteuer darauf auswirken würde und zweitens haben Sie die Hoffnung, dass Sie aus einer Bodenwertsteuer genügend Einnahmen erzielen können?

Horst Zierold:

Ich muss die Hoffnung leider aus meiner Kenntnis der Diskussion etwas dämpfen. Ich spüre nicht, dass die Sicht der Kommunen und vor allem die Sicht des Städtetags der allgemeinen Auffassung der Reformkommission entspricht.

Ich möchte das jetzt nochmal sehr deutlich sagen: Das was wir zu Recht als einen Punkt sehen, der sich unbedingt bewegen muss, wird nicht im Land und schon gar nicht in Berlin akzeptiert. Von daher wird das ein erheblicher Kampf sein, dass das dort mit eingeht, denn es ist keineswegs so, dass dort der ganze kommunale Ausgaben- und Steuereinnahmenbereich auf dem Tisch liegt. Man versucht uns doch immer wieder auf das Thema Gewerbesteuer zurückzustutzen. Wenn ich dann daran denke, dass die Kommission ihre Arbeit bis zum Frühjahr nächsten Jahres abgeschlossen haben soll, dann kann ich mir das ehrlich gesagt nicht so richtig vorstellen. Das bedeutet jedoch Kampf, den die Kommunen in diesem Fall auch gegen die Länder und vor allem auch den Bund durchstehen müssen.

Wir haben ein Verfassungsgerichtsurteil, dass eine Grundsteuerreform statt finden muss, aber ich sehe nicht, wer sie voran treibt. Vielleicht gibt es hier andere Informationen oder Auffassungen, aber ich habe den Eindruck, dass dieses Thema zwar immer wieder benannt wird, aber bisher keinen Rückhalt gefunden hat.

Ulrich Pfeiffer:

Dann empfehle ich den Kommunen und dem Städtetag dringlich, der Öffentlichkeit klar zu machen, dass der riesige Recycling-Städtebau, den wir

brauchen, nur dann realisierbar ist, wenn die Altflächen preiswert an den Markt kommen.

Peter Bornfelder:

In der Gemeindefinanzreform-Diskussion geht es in der aktuellen Situation nur darum, der dramatischen Finanzenge, der Finanzschwäche und der geringen Finanzausstattung der Kommunen ein Lösungskonzept entgegen zu stellen. Dieses ist ein rein einnahmen- und ausgabenorientiertes Konzept. Bodenwertsteuer ist dagegen ein Lenkungsinstrument, dass mit dieser Diskussion nur höchst vorsichtig verbunden werden kann. Ich als Steuerrechtler würde sagen: Jede Steuer, die zu mehr als zur fiskalischen Einnahmeerzielung benutzt wird, ist eine schlechte Steuer, weil sie das Steuerrecht verkomplizieren wird. Sie werden eine Reihe von Ausnahmen und Lenkungsregelungen finden müssen.

Alle Gebietsebenen mit Ausnahme der Gemeinden haben gesagt, es soll zu keiner Verschiebung der Ebenen kommen. Damit ist klar, dass die Gemeinden nicht Gewinner zu Lasten von Bund und Ländern sein können, sondern es wird nur dann zu Entlastungen kommen, wenn der Topf erweitert wird, sei es in Form einer Modifikation der Gewerbesteuer oder anderer ausgabenorientierter Regelungen.

Heinz Konze:

Ich denke, die derzeitige politische Lage läuft eher auf Steuersenkungen hinaus – das heißt, die Einnahmen werden sich verringern. Vereinfacht dargestellt, werden sich die Probleme vergrößern und wir werden immer weniger traditionelle Lösungsmöglich-

keiten haben. Steuern sollten aus meiner Sicht nicht nur zu dem Zweck der Einnahmen erhoben werden, sondern sie sollten, wie der Name sagt, auch helfen zu steuern.

Wenn die Steuereinnahmen also weiter sinken und daher keine Fördermittel im notwendigen Umfang bereit stehen, um damit Steuern zu können, muss man den Blick auf das Steuergesetzgebungsinstrument richten. Die Entfernungspauschale oder die Eigenheimförderung, die ja aus sozialpolitischen Gesichtspunkten flächendeckend angewendet wird, haben deutliche räumliche Konsequenzen. Deshalb kann es nicht sein, dass wir Steuerpolitik nur noch zur fiskalischen Einnahmeerzielung betreiben. Angesichts der knapper werdenden Mittel ist es zwingend, dass genau diese „Nebenwirkungen“, die ja auch bei Medikamenten manchmal das größere Problem sind, ausgeschaltet werden. Die Nebenwirkungen sind entscheidend und dafür braucht gerade „Berlin“ einen Blick. Ich kann Herrn Kiepe nur weiter unterstützen: das muss man thematisieren und zwar sehr laut und deutlich.

Ulrich Pfeiffer:

Nur einen ganz banalen ökonomischen Hinweis: Wenn Sie millionenschwere Subventionsprogramme für Recycling aufsetzen, erzeugen Sie garantiert höhere Bodenpreiserwartungen als Sie investieren. Und das heißt, je höher das Programm, um so ineffektiver werden Sie. Sie wecken Subventionserwartungen und die Alteiligentümer haben eine starke Position. Das ist die üble Mechanik des Bodenmarktes, in der wir gefangen sind, weil wir nicht die Möglichkeit haben, wie andere Länder zu enteignen, was keinen Marktwert mehr hat.

Sie haben jetzt so lange geduldig ausgeharrt, der ein oder andere hat vielleicht noch irgendein wichtiges Anliegen, Kritik, vielleicht auch eine Belobigung. Wer meldet sich freiwillig um hier noch die eine oder andere Facette anzubringen oder zu ergänzen?

Chancen durch Baulandpolitik

**Hans-Ulrich Schwarzmann
(Städte und Gemeindebund NRW)
aus dem Auditorium:**

Ich war am Anfang, als Staatssekretär Morgenstern seine Einführungsworte gesprochen hat, der Meinung, wir seien auf einer Veranstaltung, auf der es darum geht, Stadtflucht zu verhindern. Mit Sicherheit ist dieses ein wichtiges Argument. Wenn dieses aber das einzige Argument ist, dann besteht die Gefahr, dass man kontrovers diskutiert. Kontrovers diskutieren ist wichtig, aber wenn wir uns nicht einigen, dann reden wir nur gegen einander und kommen zu keiner Lösung. Für mich ist es außerordentlich wichtig, dass die Diskussion um das Baulandmanagement nicht verkürzt wird zu der Diskussion, wie wir die Stadtflucht aus den Zentren verhindern können.

NRW hat 396 Kommunen und Baulandmanagement ist in jeder dieser 396 Kommunen ein ganz wichtiges Argument, vor allem zur Senkung der Baulandpreise. Wenn wir der Spekulation nicht, wie in den vergangenen Jahrzehnten, Tür und Tor öffnen, dann ist das die größte soziale Tat in der Baulandpolitik. Diese Erkenntnisse aus der Arbeit des Forums müssen wir an alle Kommunen weitergeben. Selbstverständlich müssen die Stadtfluchtprobleme auch angepackt werden, das sehe ich genauso. Nur möchten wir eins für die mittleren und kleineren

Kommunen deutlich sagen: Wir haben die Leute aus den Großstädten nicht abgeworben. Die Leute sind zum größten Teil nicht wegen des Baulandpreises gegangen, sondern weil das Angebot in den Großstädten leider über viele Jahre, auch Jahrzehnte nicht da gewesen ist, insbesondere für den Bereich der Einfamilienhausbebauung.

Ich persönlich sage noch ein Letztes: Das Sinken der Einwohnerzahlen in den Zentren ist nicht an sich etwas Negatives, sondern nur dadurch – und da habe ich großes Verständnis für die Bürgermeister der großen Städte – dass daran diese Finanzkonsequenzen geknüpft werden, dass die Aufgaben bleiben aber die einwohnerbezogenen Finanzzuweisungen teilweise derart sinken, dass die großen Städte in den Bankrott getrieben werden. Das kann man ändern, indem man das System der Finanzzuweisungen des Staates ändert, denn was ist für eine große Stadt wie Herne oder Mülheim schlimm, wenn brach gefallene Flächen zu mehr Begrünung in diesen Städten verwendet werden. Es tut einer Stadt solcher Struktur außerordentlich gut, wenn wieder etwas mehr Grünland entsteht. Dass etwas geändert werden muss, wenn Sie im Laufe der Zeit 100.000 Einwohner verlieren und das Geld für diese Einwohner fehlt, obwohl ihre Aufgaben bleiben, gestehe ich Ihnen zu. Aber für mich das Wichtigste, dass wir weg kommen sollten, dass dies das einzige Problem ist, sondern wir sollten das Baulandmanagement als ein Angebot und eine Empfehlung für 396 NRW-Kommunen sehen.

Ulrich Pfeiffer:

Wenn Sie die Diskussion hier verfolgt haben, dann waren die Zielsetzungen

durchaus sehr viel komplexer – in der politischen Debatte wird aber auch immer sehr vereinfacht, nun gut. Dann gebe ich aus einer allgemeinen ökonomischen Position zusammenfassend eine Antwort.

Die Menschen werden selbst entscheiden, wo sie wohnen wollen und jede Kernstadt tut den Menschen etwas Gutes, wenn sie versucht, so attraktiv wie möglich zu sein. Solange die Wohnflächen pro Kopf steigen, sinkt die Zahl der Einwohner in gegebenen Wohngebieten und an anderer Stelle muss Platz geschaffen werden. Wenn der Platz in den Städten nicht da ist, gehen sie raus aus den Städten. Das ist keine Stadtflucht, sondern einfach eine Suche nach Flächen.

Im Kern geht es um eine ökonomische Optimierung: erschlossene Brachflächen in der Kernstadt sind ein ökonomischer Unfug. Es geht darum, Flächen zu schaffen, die attraktiv sind, so dass Menschen freiwillig bleiben. Nur dann haben alle gewonnen, vielleicht bis auf eine Gemeinde, die ein paar Einwohner nicht bekommen hat, aber die Volkswirtschaft und die Gesellschaft insgesamt gewinnen.

Oliver Wittke:

Vielleicht darf ich eine Bemerkung anschließen: Ich glaube, es geht vornehmlich darum, Chancengleichheit sicher zu stellen. Und diese Chancengleichheit sehe ich im Moment nicht. Es gibt große Disparitäten zwischen den Möglichkeiten, die man im ländlichen Raum hat, und den Möglichkeiten, die in den großen Ballungsgebieten, insbesondere des Ruhrgebietes, bestehen. Darum meine ich, sollte sich ein Forum Baulandmanagement darum kümmern, wie man Chancengleichheit wieder herstellt.

Und eine weitere Bemerkung: Sicherlich würde mehr Grün den Städten im Ballungsraum gut tun und nichts hindert uns daran, eine brach gefallene Fläche dem Grün zu widmen. Es ist aber volkswirtschaftlicher Unsinn, wenn wir mit hohem Aufwand im Freiraum erschließen und gut erschlossene Flächen, die wir in den Großstädten haben, für eine Grünnutzung einsetzen. Und darum noch einmal: Da, wo die Vorleistungen bereits durch die öffentliche Hand erbracht worden sind, müssen wir die Flächen auch hochwertig und möglichst intensiv nutzen. Es zeichnet sich ab, dass es an der ein oder anderen Stelle sicherlich Streit geben wird. Dieser Streit ist jedoch notwendig, denn unter dem Strich wird uns die zurückgehende Bevölkerung insgesamt treffen. Die einen sind heute schon betroffen, das sind die Großstädte, aber auch die Ballungsrandzone und der ländliche Raum werden davon in absehbarer Zeit erfasst sein. Und darum ist es gut, sich zum jetzigen Zeitpunkt mit Strategien auseinander zusetzen. Vielleicht werden diese Strategien primär in den großen Städten und Ballungsräumen Anwendung finden, aber sie werden zu einem späteren Zeitpunkt für heute noch wachsende Regionen von Nutzen sein.

Regionale Zusammenarbeit

Stefan Raetz:

Zur Ehrenrettung der kleineren Gemeinden und Städte, möchte ich betonen, dass wir doch ganz ähnliche Ansichten haben. Wir erkennen die Tendenzen und sehen bei den großen Städten deutlich die Bevölkerungsentwicklung, wie wir sie insgesamt vor uns haben. Es wird irgendwann auch die kleineren Gemeinden und Städte

treffen. Jetzt haben wir, als kleinere Städte und Gemeinden die große Chance, von den Beispielen der großen Städte zu lernen. Das ist vielleicht ein Vorteil, den wir dann haben. Aber gerade diejenigen, die auch aus diesen kleineren Gemeinden und Städten kommen, wissen, dass es auch nicht schön ist, immer wieder darüber zu diskutieren, wo der nächste Kindergarten gebaut werden soll, wie die Schulen erweitert werden können und Ähnliches. Auch dafür fehlt uns zunehmend das Geld. Und wenn man weiß, das dann in der Nachbarstadt, der Nachbargemeinde Kapazitäten frei sind, dann muss man auch darüber nachdenken, ob es nicht vernünftige Kooperationen gibt, bevor man selbst etwas baut, was in einigen Jahren auch nicht mehr benötigt wird. Auch da ein Beispiel: Wir haben unseren Erweiterungsbauprojekt am Städtischen Gymnasium so konzipiert, dass er in 15 Jahren für Altenwohnungen zu nutzen ist. So muss man heute einfach weiterdenken, es geht gar nicht anders.

Wir müssen auch sehen, dass nicht jede Zuwanderung automatisch etwas Erfreuliches ist, denn sie birgt auch Probleme. Im regionalen Kontext, kann man diese Probleme minimieren. Freiwillige Kooperation, Eifersüchteleien vergessen, energisch daran arbeiten und im Vertrauen auf die Region das Thema angehen, dann können Sie das schaffen. Das ist auf jeden Fall das, was wir aus dem Bereich Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler nach zehn Jahren mit diesen Konzepten lernen und als Resümee auch sehen können.

Klaus Erzigkeit (Stadt Minden) aus dem Auditorium:

Die Stadt Minden ist etwas größer als Bocholt, hat sehr viele parallele Funktionalitäten, wie sie Herr Paßlick schon

beschrieben hat. Die Stadt hat allerdings über Jahrzehnte einen Fehler gemacht, den sie jetzt aufholen müsste – sie möchte nämlich jetzt anfangen, und das Problem ist „anfangen“, Baulandmanagement zu betreiben, was insbesondere deshalb schwierig ist, weil dafür ja erst mal eine größere Menge Geld gebraucht wird. Das ist unter Bedingungen des Haushaltssicherungskonzeptes, in dem die Stadt Minden auch schon ein paar Jahre ist, natürlich ein großes Problem. Ich frage mich, ob es nicht möglich wäre, auf der Landesebene eine kleine Anschubfinanzierung dafür zu erlangen, ein Baulandmanagement aufbauen zu können. Uns fehlt tatsächlich eine größere Menge Geld im Haushaltssicherungskonzept, um das Baulandmanagement überhaupt initiieren zu können.

Ulrich Pfeiffer:

Das Land fördert ja das heute initiierte Forum Baulandmanagement NRW. Wir haben unsere Zeit nun nahezu erschöpft. Hat einer der Diskutanten noch eine Anmerkung?

Heinz Konze:

Gestatten Sie mir eine abschließende Bemerkung. Ich möchte gerne den Appell von Herrn Raetz zur Kooperation aufgreifen. Regionalplanung hat ja auch die Aufgabenstellung, im Konfliktfeld tätig zu werden und Konsens zu ermöglichen. Es ist deutlich geworden, dass wir im Flächenland Nordrhein-Westfalen sehr unterschiedliche Verhältnisse haben. Daher ist nicht jedes Problem mit dem gleichen Instrumentarium zu lösen. Deswegen ist der schöne Überbegriff Baulandmanagement in den unterschiedlichen Städten durchaus unterschied-

lich auszugestalten. Dass Baulandmanagement zwingend wichtig ist, daran kann es keinen Zweifel geben.

Die regionalplanerische Komponente spielt für mich deshalb eine wichtige Rolle, weil ich nicht ein Anhänger einer Regionalplanung bin, die nur Pläne macht, die an die Wand gehängt werden als hätte es sich damit erledigt.

Mir geht es statt dessen darum, umsetzungsorientierte und auf fachplanerische Zusammenarbeit ausgerichtete Planung zu betreiben, die insbesondere mit der Städtebauentwicklung auch zu konkreten Maßnahmen führt. Deswegen ist auch die ökonomische Betrachtungsweise für die Regionalplanung absolut wichtig und notwendig. Ich wäre daher froh, wenn wir gemeinsam mit dem Städtebauministerium und der Staatskanzlei als Landesplanungsbehörde zu gemeinsamen Strategien für die künftige Landes- und Regionalplanung und Stadtentwicklung kommen könnten.

Hier können Landesplanung, Regionalplanung und Stadtentwicklungspolitik wirklich beweisen, dass sie im Interesse unserer Kommunen die „Dinge“ voranbringen können. Das Zusammenfügen von Flächennutzungsplänen kann ein interessantes Thema sein. Aber wer in Großstädten einmal einen Flächennutzungsplan gemacht hat, der weiß, was das arbeitsmäßig bedeutet.

Wenn drei Großstädte einen gemeinsamen Flächennutzungsplan machen wollen, würde man sehr viel Men- und Womenpower benötigen. Diese Verwaltungskraft würde ich mir stattdessen, gerade im Interesse unserer gemeinsamen Arbeit für die Bürgerinnen und Bürger, für eine umsetzungsorientierte Raumplanung und Stadtentwicklung wünschen.

Stadtumbau

Ulrich Pfeiffer:

Bevor Herr Wittke das Schlusswort der Veranstaltung spricht, versuche ich mich an einer Zusammenfassung dieser Podiumsdiskussion. Aus meinen, auch internationalen Analysen weiß ich, dass der Stadtumbau objektiv schwieriger als Expansion zu organisieren ist. Wenn man den Stadtumbau nicht bewältigt, können die volkswirtschaftlichen Schäden allerdings riesig sein. Wenn die Schrumpfung noch drastischer wird, wird das Umnutzen von der Lage her wertvoller Flächen immer schwerer, das heißt, es geht hier auch um Rationalität im Sinne der rationalen Verwendung von knappen Ressourcen. Zeit, Kapital und Natur sind knapp. Wenn wir die Städte nicht richtig organisieren, werden sie Zeit fressen, wir stehen im Stau oder auch in langen S-Bahnfahrten. Wenn wir nicht recyceln und erschlossene Flächen wiedernutzen, verschwenden wir Kapital, und wir verschwenden Natur. Diese Verschwendungen sind Unfug. Dagegen muss man etwas unternehmen, man muss sich frühzeitig wappnen. Wenn die Bodenwertsteuer nicht in dieser Legislaturperiode kommt, dann ist die Chance wahrscheinlich für lange Zeit weg. Dann wird der Stadtumbau teuer. Wir werden nicht genug Steuerzahlungen haben und die Irrationalitäten bei der Verschwendung von den Ressourcen Zeit, Kapital und Natur werden weiterlaufen. Dies ist keine linke, rechte, grüne oder rote Politik. Dies ist blanke Vernunft.

Dieses war eine etwas persönliche, emotionale Schlussposition, aber dahinter steht jahrzehntelange Erfahrung. Es steht viel auf dem Spiel, und das sollte man nicht unterschätzen. Die Prozesse beschleunigen sich irgendwann, und dann sind sie nicht mehr zu beherrschen.

RESÜMEE

**Oliver Wittke, Vorsitzender
Oberbürgermeister
Stadt Gelsenkirchen**

Herr Pfeiffer, meine Herren, zunächst einmal ganz herzlichen Dank für die Diskussionsrunde. Sie scheint mehr Fragen aufgeworfen als Antworten gegeben zu haben. Doch genau dies ist ein hervorragender Auftakt für das neue Forum Baulandmanagement in Nordrhein-Westfalen. Wir wollen uns darum bemühen, mit Ihnen allen gemeinsam die aufgeworfenen Fragen zügig abzarbeiten. Ich nehme vier ganz wichtige Dinge aus dieser Veranstaltung mit:

Zum einen müssen wir uns darüber unterhalten und vor allem voneinander lernen, wie wir vorhandene Instrumente sinnvoller und innovativer anwenden können, als wir es bisher getan haben.

Zum anderen hat sich heraus kristallisiert, dass wir neue Instrumente benötigen. Das ist eine gemeinsame Position sowohl der großen als auch der kleinen Städte, der Kommunen aus dem Ballungsraum ebenso wie aus den ländlichen Regionen.

Drittens hat die Diskussion gezeigt, dass wir gemeinsam handeln müssen: Gemeinsam innerhalb der kommunalen Familie - denn die Problematik, die einige Städte schon heute bewegt, wird zu einem späteren Zeitpunkt ländliche Räume ebenso treffen - gemeinsam aber auch auf den unterschiedlichen staatlichen Ebenen. Die Kommunen brauchen zur Bewältigung der Probleme die Bezirksregierungen, die Landesregierung, den Landtag als Landesgesetzgeber und auch die Bundesebene.

Und eine vierte, besonders wichtige Konsequenz, die die heutige Veranstaltung verdeutlicht hat, ist, dass wir schnell handeln müssen. Ob wir die Probleme, die sich heute in den allermeisten Städten unseres Landes stellen, bewältigen können, hängt vor allem davon ab, wie schnell wir uns ihnen entgegen stellen.

In diesem Sinne sollten wir gemeinsam ans Werk gehen.

Ich danke Ihnen ganz herzlich für die Aufmerksamkeit und die Teilnahme. Ich danke dem Podium ganz herzlich für diese Diskussion und ich danke all denjenigen, die geholfen haben, die heutige Auftaktveranstaltung vorzubereiten und die zu ihrem Gelingen beigetragen haben. Herzlichen Dank.

TEILNEHMER/INNEN

Ackermann, Edgar
Stadt Bedburg

Adam, Klaus
Stadt Kamp-Lintfort

Arens, Clemens
Stadt Gelsenkirchen

Arndt, Kerstin
Stadt Gütersloh

Bachmann, Bert
Stadt Kaarst

Bandow, Karin
ILS Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW

Bartmann, Hartmut
Stadt Münster

Baumhoer, Ewald
Stadt Bergneustadt

Blochwitz, Bernd
Stadt Dormagen

Blüge-Boysen, Ludwig
Stadt Voerde

Boecker, Wolfgang
Stadt Menden

Böhm, Peter-Maria, Dr.
Stadt Herford

Börger, Klaus
Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport des Landes NRW

Bornfelder, Peter
Stadt Herne

Brackmann, Helmut
Stadt Bottrop

Burbulla, Frank, Dr.
Stadt Hattingen

Burdenski, Hans-Joachim
Stadt Gelsenkirchen, Rathaus Buer

Bußhoff, Joachim
Stadt Bocholt

Clemens, Bernd
Gemeinde Wenden

Collinet, Hans-Dieter
Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport des Landes NRW

Cremers, Karl-Heinz
Ministerium für Städtebau und Wohnen,
Kultur und Sport des Landes NRW

Dahmen, Alexander
Landtag NRW

Dapper, Walter
Stadt Münster

Denn, Lorenz
Dt. Bau- und Grundstücks AG BauGrund

Diekmann, Helmut
Kreis Lippe

Dieminger, Volker
Stadt Dülmen

Dobrindt, Heiko
Stadt Castrop-Rauxel

Dodenhoff, Sven
Stadt Emsdetten

Dodt, Harald
Stadt Iserlohn

Döhlert, Cornelia
Stadt Recklinghausen

Dohmen, Florian
Landtag NRW

Dransfeld, Egbert, Dr.
Institut für Bodenmanagement

Dübbert, Peter
Ingenieurkammer-Bau NRW

Einig, Klaus
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Emonts, Doris
Stadt Stolberg

Erben, Richard
Stadt Düsseldorf

Erzigkeit, Klaus-Georg
Stadt Minden

Fiedler, Klaus
Gemeinde Leopoldshöhe

Fischer, Hagen
Landeshauptstadt Düsseldorf

Fischer, Joachim
Stadt Ennepetal

Flügge, Harald
Stadt Heiligenhaus

Freckmann, Jennifer
ILS Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW

Fredebölling, Volker
Bezirksregierung Düsseldorf

Gass, Thomas
Stadt Aachen

Geist, Olaf
Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft

Genge, Werner
Stadt Frechen

Gerte, Guido
Stadt Arnberg

Gieselstein, Dieter
Stadt Bottrop

Giesen, Ingrid
Stadt Wesel

Ginski, Reinhold
Stadt Telgte

Gonschorek
Städte- und Gemeindebund NRW

Goppold, Reiner
Stadt Bottrop

Hallfarth, Christin
(TU Berlin)

Hanelt, Roland
Umlegungsausschuss Castrop-Rauxel

Hauck, Peter
Stadt Hagen

Heinlein, Günther
Stadt Ratingen

Heller, Elmar
Stadt Olpe

Hertweck, Burkhard
LEG NRW Büro Bonn

Hesterberg
Stadt Wetter

Heyer, Albrecht
Stadt Neuss

Heyer, Bernd
Stadt Grevenbroich

Hiltrop, Ralph
Stadt Witten

Himmelmann, Josef
Stadt Olfen

Hoffmann, Werner
Stadt Grevenbroich

Hoffmans, Dieter
Stadt Korschenbroich

Höltermann, Carsten CDU-Fraktion Unna	Kolfenbach, Axel Universität Dortmund	Müller, Michael Thalen Entwicklungsgesellschaft
Holzapfel, Jörg Stadt Recklinghausen	Konze, Heinz Bezirksregierung Düsseldorf	Mutzenbach, Reinhard Stadt Arnberg
Hölzle, Michael Stadt Ratingen	Köppen, Jörg Stadt Gladbeck	Nakelski, Sabine Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW
Houx, Michael Stadt Oberhausen	Kramer, Paul Stadt Dülmen	Nandelstädt, Dietmar Stadt Herten
Hubben Stadt Wetter	Kreft-Kettermann, Helga, Dr. Stadt Münster	Nienaber, Andreas Stadt Bocholt
Hußmann, Jörg Stadt Selm	Kreis, Henrik Stadt Kamp-Lintfort	Ochmann, Herbert Bezirksregierung Münster
Iserloh, Hubert Stadt Herten	Kubiak, Thorsten Stadt Waltrop	Ohlig, Lars Stadt Sundern
Isselmann, Michael Bundesstadt Bonn	Kurowsky, Hans-Joachim Stadt Hilden	Paßlick, Ulrich Stadt Bocholt
Jansen, Wolfgang Kommunalbetrieb der Stadt Goch (KBG)	Kursawe, Wolfgang Stadt Castrop-Rauxel	Peterburs, Siegfried Stadt Heiligenhaus
Jentzsch, Hans-Jürgen Stadt Datteln	Lange, Beate Universität Bonn	Pfänder, Erwin Wohnungsbauförderungsanstalt NW
Jost, Maria Stadt Gladbeck	Laqua, Josef A. Stadt Bad Münstereifel	Pfeiffer, Petra Institut für Bodenmanagement
Jung, Alexandra Landeshauptstadt Düsseldorf	Lasar, Andreas, Dr. Stadt Castrop-Rauxel	Pfeiffer, Ulrich, Dr. Empirica
Kalscheuer, Rainer Dt. Bau- und Grundstücks AG BauGrund	Lehmann, Bernd Bündnis 90/Die Grünen Gladbeck, Stadtverband und Ratsfraktion	Pleuser, Herbert Stadt Remscheid
Kampmann, Ralf Stadt Unna	Leitloff, Klaus Stadt Remscheid	Prior, Martin Stadt Wesel
Kiepe, Folkert Deutscher Städtetag	Lennertz, Thomas BEG NRW mbH	Prümen, Franz-Josef Stadt Nettetal
Kinzel, Hildegard Stadt Hennef	Loske, Gerhold Stadtverwaltung Datteln	Raetz, Stefan Stadt Rheinbach
Kirchberger, Hannelore Stadt Beckum Der Bürgermeister	Luerweg, Heinz Stadt Bottrop	Rahmann, Johannes Stadt Arnberg
Klessa, Michael Stadt Wesel	Lummer, Helmut Stadt Menden	Rasche, Dirk Gemeinde Wenden
Knocke, Manfred Geno Immobilien GmbH	Lurweg, Ansgar Stadt Erkelenz	Rasche, Ludwig Gemeinde Finnentrop
Koch, Detlev Stadt Leverkusen	Maas, Karl-Ulrich Stadt Kevelaer	Ratay Stadt Emmerich am Rhein
Koch, Michael Stadtverwaltung Attendorn	Marks, Carlo Kommunalbetrieb der Stadt Goch (KBG)	Reinholz, Anette Stadt Aachen
Kolender, Thomas Gemeinde Uedem	Meuter, Manfred, Stadt Kaarst	Reiske-Walter, Silke Stadt Castrop-Rauxel

Rindel, Birgit Stadt Menden	Stall, Martina Stadt Willich	Wolf, Gerhard Stadt Gütersloh
Röger, Wolfgang Stadt Lohmar	Stermann, Birgit, Dr. Landtag NRW FDP-Fraktion	Zenses, Gerd Stadt Willich
Röhrig, Andreas LEG NRW	Stiegen, Heinz Stadt Korschenbroich	Zölffel Thalen Entwicklungsgesellschaft
Ruhmann, Wilhelm Stadt Hamm	Stöcker, Heinz Gemeinde Erndtebrück	zum Kolk, Kornelia Stadt Moers
Schaffert, Niels-Christian Stadt Radevormwald	Stöcker, Ludwig Stadt Lennestadt	
Schemmel, Gerhard Gemeinde Leopoldshöhe	Stojan Stadt Gladbeck	
Schlottmann, Guido Stadt Bonn	Terhoeven, Jan Stadt Herne	
Schmeck, Joachim Stadt Solingen	Tischler, Bernd Stadt Bottrop	
Schneiders, Friedhelm Bezirksregierung Düsseldorf	Trappmann, Hans-Werner Stadt Herford	
Schnitzler, Gottfried Grundstücks- und Entwicklungsges. der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG	Uehlecke, Hans-Ulrich Stadt Essen	
Schommer, Wolfgang Stadt Hattingen	Voge, Andreas Stadt Gelsenkirchen	
Schulz, Heike Stadt Menden	Völler, Raphael Stadt Gelsenkirchen	
Schulze Böing, Rita Stadt Werne	Vornweg, Hermann Stadt Sundern	
Schwamberg, Erich Stadt Datteln	Vossschulte, Marcel Stadt Kaarst	
Schwarzmann, Hans-Ulrich, Dr. Nordrhein-Westfälischer Städte- und Gemeindebund	Warnecke, Claudia Stadt Bielefeld	
Seidenfaden, Joachim Stadt Viersen	Weber, Aloys Gemeinde Finnentrop	
Sell, Manfred Stadt Wetter	Weber, Johannes Gemeinde Ense	
Selmoser, Jürgen Stadt Moers	Wewer, Dieter Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR)	
Sinhuber-Schotte, Birgit Stadt Recklinghausen	Wilde, Ludger Stadt Dortmund	
Sprünken, Bernd Stadt Grevenbroich	Wißelmann, Manfred CDU-Fraktion Unna	
Stahr, Gerold Stadt Krefeld	Wittke, Oliver Stadt Gelsenkirchen	
	Wöhler, Maike Stadt Herford	