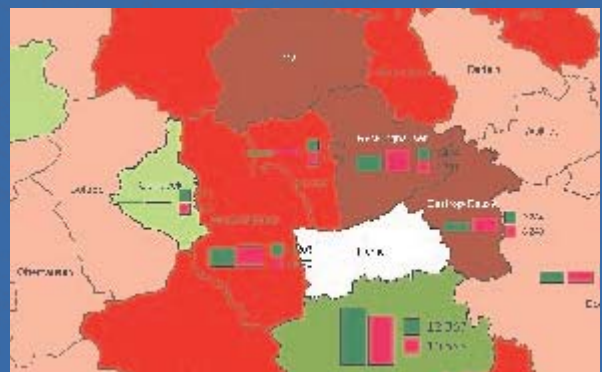


Baulandmanagement auf neuen Wegen

strategisch – kooperativ – finanzierbar

–Veranstaltungsdokumentation–



Impressum

BAULANDMANAGEMENT AUF NEUEN WEGEN STRATEGISCH – KOOPERATIV – FINANZIERBAR

07. Januar 2004 in Essen
Veranstaltungsdokumentation

Herausgeber

Forum Baulandmanagement NRW

Bearbeitung

Jennifer Müller-Freckmann

unter der Mitarbeit von
Stefanie Goedecke

Kontakt zur Koordinierungsstelle

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung
und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)
Fachbereich Stadtplanung und Wohnungswesen
Deutsche Straße 5
44339 Dortmund

Telefon: +49 (0)2 31 / 90 51-2 54

Telefax: +49 (0)2 31 / 90 51-2 57

E-Mail: jennifer.mueller-freckmann@ils.nrw.de

Internet: <http://www.forum-bauland.nrw.de>

© ILS NRW, 2004. Alle Rechte vorbehalten.

Diese Veröffentlichung darf – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung des ILS NRW vervielfältigt werden.

Es ist ausdrücklich untersagt, ohne schriftliche Zustimmung des ILS NRW, Kopien dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus an anderer Stelle öffentlich zu präsentieren (z.B. durch „Spiegeln“ dieser Datei auf anderen www-Servern) oder diese inhaltlich zu verändern.

Die Anfertigung einer beschränkten Anzahl gedruckter Kopien für den persönlichen Gebrauch ist unter der Bedingung der Nennung der Urheberschaft ohne ausdrückliche Genehmigung des ILS NRW gestattet. Dies gilt auch für die Anfertigung einer beschränkten Anzahl gedruckter Kopien, um diese in den Bestand einer öffentlich zugänglichen Bibliothek zu integrieren.

Dortmund, März 2004



Inhalt

Begrüßung und Statement aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Vorstandsvorsitzender RA Hermann Marth, RAG Immobilien AG

Baulandmanagement und nachhaltige Siedlungsentwicklung

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

Baulandmanagement im Fokus der Wissenschaft

Prof. Dr. Volker Eichener,
Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS)

Podium I Baulandmanagement unter veränderten Bedingungen – Chancen erkennen

Moderation: Ulrich Paßlick, Technischer Beigeordneter der Stadt Bocholt,
Leiter der Arbeitsgruppe Baulandstrategien des Forums

Martin zur Nedden, Stadtbaurat der Stadt Bochum

Dr. Andreas Potthoff, Potthoff Baubetreuungs- u. Treuhandgesellschaft mbH

Dr. Christian Schramm, Vizepräsident der Architektenkammer NRW

Podium II Baulandmanagement auf regionaler Ebene – Möglichkeiten nutzen

Moderation: Helmut Brackmann, Technischer Beigeordneter der Stadt Bottrop,
Leiter der Arbeitsgruppe Regionale Konzepte des Forums

Michael Isselmann, Planungsamtsleiter der Stadt Bonn

Henrik Krieger, Zweckverband Raum Kassel

Helga Sander, Beigeordnete der Stadt Mülheim

Diskussion

Podium III Baulandmanagement trotz leerer Kassen – Alternativen schaffen

Moderation: Peter Bornfelder, Kämmerer der Stadt Herne, Leiter der Arbeitsgruppe
Kommunalfinanzen, Steuern und Rechtsfragen des Forums

Ralf Consoir, Geschäftsführer der Exner Steuerberatungsgesellschaft mbH

Franz Meiers, Geschäftsführer der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG

Gottfried Schnitzler, Prokurist der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Erkelenz

Gerold Stahr, Fachbereichsleiter Vermessungs- und Katasterwesen
der Stadt Krefeld

Baulandmanagement im Planungsalltag – Strategien umsetzen

Oliver Wittke, Oberbürgermeister der Stadt Gelsenkirchen
Vorsitzender des Forums

Begrüßung und Statement aus Sicht der Wohnungswirtschaft

Vorstandsvorsitzender RA Hermann Marth, RAG Immobilien AG

Sehr geehrter Herr Collinet, meine sehr geehrten Damen und Herren, ich freue mich Sie heute im Hause der RAG Aktiengesellschaft sehr herzlich zur Fachtagung des Forums Baulandmanagement NRW begrüßen zu dürfen.

Das Forum Baulandmanagement hat sich das Ziel gesetzt im Bereich der Baulandstrategien den Kommunen und anderen Marktteilnehmern eine Plattform zum Meinungs- und Erfahrungsaustausch zu bieten. Hierbei haben Sie als vorrangiges Ziel die „Mobilisierung von Bauland“ und die Entwicklung hierzu passender Strategieansätze formuliert. Der Austausch von best-practice Ansätzen ist hierbei genauso angestrebt wie der Einstieg in regionale Kooperationsmodelle.

Durch die Koordinierungsstelle des Forums, das „Institut für Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen“ bin ich gebeten worden, zum Baulandmanagement aus Sicht der Wohnungswirtschaft Stellung zu nehmen. Dieser Bitte komme ich sehr gerne nach, sehe ich doch hierin zum einen die Möglichkeit unsere eigenen Ansätze zum Boden- und Baulandmanagement und zum anderen unsere Wahrnehmung des kommunalen Baulandmanagements einem breiten Kreis von Interessierten vorzustellen.

Erfolgreiches Baulandmanagement hat für die Städte und Gemeinden - gerade hier im Ruhrgebiet - eine existentielle Bedeutung, sei es zur Bindung von Einwohnern, der Gewinnung neuer Bürgerinnen und Bürger, zur Gestaltung des Städtebaus und des Wohnum-

feldes oder schlicht zur Verbesserung der kommunalen Finanzsituation.

Bevor ich mich jedoch dem heutigen Thema zuwende, möchte ich die Gelegenheit nutzen und Ihnen kurz die RAG Immobilien AG vorstellen. Die RAG Immobilien AG ist ein Teilkonzern der RAG Aktiengesellschaft. Wir verstehen uns als diversifiziertes, integriertes Immobilienunternehmen mit den Geschäftsfeldern Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Flächenentwicklung und Immobiliendienstleistungen, das damit das gesamte Spektrum immobilienwirtschaftlicher Aktivitäten abdeckt.

Wir haben im Jahr 2002 mit ca. 2.600 Mitarbeitern einen Konzernumsatz von rund 800 Mio. Euro erreicht. Im Geschäftsfeld Wohnimmobilien bewirtschaften unsere neun regionalen Wohnungsbaugesellschaften rund 70.000 eigene Wohnungen mit Schwerpunkt im Ruhrgebiet, am Niederrhein und in der Aachener Region. Wir definieren uns hierbei als langfristig bestandshaltendes Unternehmen. In dieser Kombination erzielen wir gute Ergebnisse und sind auch für die Zukunft gut aufgestellt. Wir errichten und verkaufen knapp 300 Eigenheime pro Jahr als Bauträgermaßnahmen und sind auch in diesem Segment in großen Teilen Nordrhein-Westfalens aktiv.

Neben dem Geschäftsfeld Wohnimmobilien sind wir im Geschäftsfeld Flächenentwicklung / Gewerbeimmobilien mit rund 17.000 ha Flächen und rund 400.000 m² gewerblicher Mietfläche vorrangig als



corporate real estate - Dienstleister aktiv. Aus unserer Konzernhistorie heraus liegt der Schwerpunkt unserer Flächenentwicklung auf der Revitalisierung von ehemals industriell genutzten Brachflächen. Diese Aufgabe wird für das Ruhrgebiet durch die Montan Grundstücksgesellschaft (MGG) und für das ehemalige Aachener Revier durch die EBV AG wahrgenommen. Aus dieser Aufgabe heraus ist die Nachhaltigkeit der Flächenentwicklung im Sinne der Revitalisierung von Brachflächen und der schonende Umgang mit Naturflächen ein Teil unserer Konzernphilosophie.

Im Geschäftsfeld Immobiliendienstleistungen positionieren wir uns mit rund 1.000 Mitarbeitern als bundesweit erfolgreicher und expandierender Anbieter von facility-management Leistungen rund um die Immobilie. Wir gestalten unser gesamtes Immobiliengeschäft nach dem strikten Prinzip „business is local“. Hierbei treffen unsere Kunden und Partner am Niederrhein, im Ruhrgebiet und in der Region Aachen auf neun regional aktive und in das jeweilige Netzwerk eingebundene Wohnungsunternehmen.

Im Bereich der Flächenentwicklung haben wir erst im vergangenen Jahr einen weiteren Schritt zur Regionalisierung unserer Aktivitäten durch die Einrichtung von Regionalbüros der Montan Grundstücksgesellschaft in Moers, Essen und Dortmund vollzogen. In diesen drei Regionalbüros bündeln wir die regionalen Flächenentwicklungsaktivitäten und arbeiten unmittelbar mit der Betriebsdirektion für die Sanierung von Bergbauflächen der Deutschen Steinkohle AG zusammen. Kommunen und andere Interessierte finden in diesen Regionalbüros kompetente Ansprechpartner für den gesamten Entwicklungs- und Vermarktungsprozess der Flächen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, nach der Vorstellung der RAG Immobilien AG darf ich Ihnen nun einige Gedanken zum Thema „Baulandmanagement im Fokus der Wohnungswirtschaft“ vorstellen. Aufgrund der begrenzten Zeit darf ich mich auf die folgenden Themenbereiche beschränken:

- Soziodemographische Faktoren mit Einfluss auf das Baulandmanagement
- Erwartungen an das kommunale und regionale Baulandmanagement aus Sicht der Immobilienwirtschaft
- Projekte der RAG Immobilien AG im Bereich der Revitalisierung und der Baulandbereitstellung unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich zum ersten Themenbereich, der Betrachtung der soziodemographischen Rahmenbedingungen kommen. Hierzu wird Herr Prof. Eichener im weiteren Verlauf des Forums sicher noch Stellung beziehen. Ich möchte jedoch einige Aspekte anführen, die für die Beurteilung des Baulandmanage-

ments aus Sicht der Wohnungswirtschaft bedeutsam sind:

Eindeutig und unbestritten wird die Bevölkerung in Deutschland mittelfristig zurückgehen, die Unterschiede zwischen einzelnen Regionen sind hierbei jedoch genauso erheblich wie die Unterschiede zwischen Städten und Kreisen. Zurzeit verzeichneten Städte wie Duisburg, Essen oder Gelsenkirchen spürbare Rückgänge, verursacht einerseits durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die anhaltende Suburbanisierung und nur zum Teil gebremst durch Zuwanderung.

Langsam findet dieser - seit Jahren erkennbare - Prozess nun auch Eingang in die öffentliche Diskussion. Jedoch genauso wie die Diskussion vor fünf Jahren überwiegend durch Beschwichtigung und Untertreibung verfälscht war, wird sie nun teilweise von Übertreibungen begleitet. Doch trotz erheblicher Bevölkerungsverluste und unverkennbarer, anspruchsvoller Aufgaben im Strukturwandel bestehen auch im Immobilienmarkt des Ruhrgebietes gute Chancen. Die Zahl der Haushalte bleibt noch für über zehn Jahre weitgehend konstant und ein ordentlich im Markt positionierter Wohnungsbestand hat hier erkennbar mehr Chancen als Risiken. Natürlich müssen die Unternehmen ihre Hausaufgaben machen, die Märkte spreizen sich und der Wettbewerb wird über die Qualität des Angebotes, die Effizienz der Organisation, die Kundenbindung und die wohnungswirtschaftliche Kompetenz gewonnen oder verloren.

Besonders verdeutlicht hat den Prozess des demographischen Wandels die bereits seit 1999 bekannte 9. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Diese prognostizierte in ihrer Basisvariante gerade für die Städte des Ruhrgebietes zum Teil dramatische Bevölkerungsverluste.

Heute zeigen alle Studien, angefangen von der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, über Veröffentlichungen des Pestel-Institutes und die Studien der Bausparkassen und der Deutschen Bank Research, dass die Prognosen des Jahres 1999 in der Tendenz richtig aber in der Stärke überschätzt worden sind. Nach dem heutigen Stand handelt es sich um einen merklichen Rückgang der Bevölkerung, dieser wird jedoch wohnungswirtschaftlich noch für längere Zeit durch verkleinerte Haushalte, internationale Zuwanderung, erhöhten Wohnflächenverbrauch und durch abnehmende Suburbanisierungstendenzen ausgeglichen.

Die demographischen Veränderungen kann man dabei im Ruhrgebiet wie in einem Brennglas beobachten. Die erkennbaren Herausforderungen kommen jedoch auf praktisch alle deutschen Großstädte zu, auf manche früher auf manche später. Der Bevölkerungsrückgang wirkt sich hierbei für die Städte in mehrfacher Hinsicht negativ aus, die Haushaltssituation wird arg in Mitleidenschaft gezogen, die Kosten der kommunalen Infrastruktur verteilen sich auf weniger Schultern und die Nachfrage im Einzelhandel und im Dienstleistungssektor sinkt.

Das kommunale Baulandmanagement reagiert aus verständlichen Gründen auf diesen Bevölkerungsrückgang mit dem Versuch, die Verluste von der eigenen Stadt abzulenken. Was liegt hier näher, als über die massive Bereitstellung von Bauland attraktive Bevölkerungsschichten in die Stadt zu holen oder dort zu halten.

Diese Reaktion auf kommunaler Ebene beinhaltet jedoch auch erhebliche Gefahren:

- Die Bereitstellung von Bauland soll schnell erfolgen und möglichst noch ein Ergebnis für den kommunalen Haushalt

bringen, daher werden zu Lasten der Nachhaltigkeit und zu Lasten des Wohnumfeldes Naturflächen herangezogen anstatt bestehender Brachflächen.

- Die Kommunen begeben sich ohne ausreichende regionale Steuerung in eine erhebliche interkommunale Konkurrenzsituation hinsichtlich Preis und Menge der Baulandbereitstellung.
- Die Pflege und Erhaltung der bestehenden Wohnquartiere droht zugunsten von Neuausweisung und neuer Erschließung vernachlässigt zu werden.

Zuletzt wird sich jedoch zeigen, dass ohne regionale Steuerung des Baulandmanagements zwangsläufig die Kommunen ohne Brachflächen, mit großen Potenzialen von Naturflächen und ohne Erneuerungsbedarf in bestehenden Wohnquartieren diesen Wettbewerb für sich entscheiden werden.

Ergebnis einer solchen „ungesteuerten“ Konkurrenzsituation wird die weiter fortschreitende Suburbanisierung, der Verzicht auf die Revitalisierung von Brachflächen und der Funktionsverlust von Stadt und Land sein, da beide sich hinsichtlich der Bevölkerungsdichte immer weiter angleichen.

Die wichtigste städtebauliche Aufgabe der nächsten Zeit stellt daher die Stabilisierung unserer Städte und des sozialen Gefüges in unseren Städten dar. Gelingt uns dieses nicht, werden wir in der Zukunft schmerzhaft erfahren, dass es ohne attraktive Zentren keine attraktiven Ränder geben kann. Zur Schaffung und Erhaltung attraktiver Zentren gehört auch die kontinuierliche Weiterentwicklung der städtebaulichen Situation, diese bedarf der Bestandserhaltung, der Pflege des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, aber auch des Neubaus. Voraussetzung für Neu-

bau ist jedoch die Bereitstellung ausreichender Baulandpotenziale in den Städten. Die Bereitstellung sollte dabei möglichst auf Revitalisierungsflächen erfolgen. Nur wo diese nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind, sollte auf Naturflächen zurückgegriffen werden.

Beispielhaft für die anhaltende Verunsicherung auf dem Immobilienmarkt ist die Entwicklung der Bauleistung. Diese ist in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen von erheblichen Rückgängen geprägt, seit 1995 haben sich die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau hier in NRW von rund 100.000 WE auf heute unter 50.000 WE p.a. halbiert. Allein hierdurch entgehen der Bauwirtschaft in NRW jedes Jahr Aufträge im Wert von rund 8 Mrd. € und der öffentlichen Hand fehlen Sozialabgaben und Steuern in Höhe von überschlägig 3 Mrd. €.

Nimmt man die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die aktuell entspannte Situation auf dem Wohnungsmarkt als Maßstab, dann ist eine solche Entwicklung der Bauleistung nicht überraschend und die Prognose, dass sich die Bauwirtschaft vor 2005/2006 nicht erholen wird um so verständlicher. Allerdings werden unsere Städte ohne Neubau und ohne zeitgemäße Wohnungen in 20 Jahren im wahrsten Sinne des Wortes „alt“ aussehen. Ohne entschlossenes Handeln fehlen unserer Volkswirtschaft wichtige Impulse und die Zukunftsaufgabe „lebenswerte Städte zu schaffen und zu erhalten“ droht ungelöst zu bleiben.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, lassen Sie mich nun zu den Erwartungen der Wohnungswirtschaft an das kommunale und regionale Baulandmanagement kommen.

Die erste und wichtigste Erwartung an das kommunale Baulandmanagement muss es sein, dass die Kommunen klare Ziel-

setzungen im Bereich Baulandmanagement definieren und diese Zielsetzungen interkommunal koordinieren. Hierbei stehen Ihnen verschiedene Ziele zur Auswahl:

- Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere und Stabilisierung der sozialen Strukturen.
- Vermeidung von Wanderverlusten aus Suburbanisierung oder Gewinnung „neuer“ Einwohner.
- Verwirklichung städtebaulicher Ziele und Revitalisierung ehemaliger Brachflächen.
- Stabilisierung des kommunalen Finanzhaushaltes.

Ich möchte dies - in Anlehnung an das Stabilitäts- und Wachstumsgesetz - als das magische Viereck des Baulandmanagements bezeichnen. Man kann sich auch - wie wir es leider häufig beobachten - alle vier Ziele gleichzeitig auf die kommunale Fahne schreiben, aber spätestens bei einem „Forum Baulandmanagement“ sollte man so ehrlich sein, dass man alle vier Ziele nicht gleichzeitig bzw. nicht in einem hohen Maße erreichen kann.

Das in den Zielen liegende Konfliktpotenzial muss meines Erachtens frühzeitig politisch entschieden werden, für potenzielle Investoren wie z.B. die RAG Immobilien AG ist es im Sinne von Investitionssicherheit notwendig, die kommunalen und regionalen Prioritäten in diesem magischen Viereck zu kennen.

Lassen Sie mich diesen Konflikt - der sich auf regionaler Ebene fortsetzt - an einem Beispiel erläutern: Die soziale Stabilität von vorhandenen Wohngebieten ist überwiegend von der dort lebenden Bewohnerschaft abhängig. Wenn wir - was durchaus in Ordnung ist - immer mehr Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen das Wohnen in den Einfamilienhausgebieten auf der grünen Wiese ermögli-

chen, müssen wir im Umkehrschluss akzeptieren, dass in den „alten“ städtischen Wohnquartieren die Konzentration von sozial auffälligen Bewohnergruppen steigt und damit die Akzeptanz dieser innerstädtischen Quartiere immer weiter sinkt, oder kurz gesagt: „Positive Ghettoerbildung führt an anderer Stelle zwingend zu wahrer Ghettoerbildung“.

Als weiteres Beispiel sei der Zielkonflikt zwischen der Revitalisierung ehemals industriell genutzter Flächen und der Verwirklichung städtebaulicher Ziele einerseits und der Erzielung kommunaler Einnahmen andererseits genannt. Wir sind uns sicher alle einig, dass ein erfolgreiches Baulandmanagement die Revitalisierung ehemaliger Brachflächen unterstützten sollte. In einem völlig freien Wettbewerb zwischen grüner Wiese und ehemaliger Industriebrache steht der Sieger auf kommunaler und regionaler Ebene von vornherein fest. Hierin unterscheiden sich dementsprechend auch die Kommunen. Auf der einen Seite Kommunen, deren Flächenpotenziale überwiegend in Brachflächen zu erkennen sind und andererseits eher ländliche Gemeinden mit ausreichenden Naturflächenpotenzialen. Selbst wenn dieser Konflikt innerhalb einer Kommune gelöst wird, so tritt er unmittelbar auf regionaler Ebene wieder auf.

Offensichtlich liegt es bereits nicht mehr im Kompetenzbereich einer einzelnen Kommune die beiden beispielhaft aufgezeigten Zielkonflikte wirksam zu entscheiden oder zu lösen. Bei der heute erreichten Mobilität und Flexibilität wird sich schon eine Nachbargemeinde finden, welche die eher vernachlässigten Ziele des Baulandmanagements zu ihren Gunsten umzusetzen weiß. Zur Lösung und Moderation dieser Zielkonflikte bedarf es offensichtlich regionaler Planungs- und Entscheidungsansätze.

Wenn ein solcher regionaler Planungsansatz nicht gelingt, dann entwickelt sich zwischen den Kommunen ein ruinöser Wettbewerb im Bereich der Baulandbereitstellung und auf diesem Wege drohen alle vorgenannten Ziele des Baulandmanagements auf der Strecke zu bleiben.

Eine solche Entwicklung ist auch nicht im Sinne der Investoren oder der zukünftigen Erwerber einzelner Baugrundstücke oder Eigenheime. Für Investoren ist die Verlässlichkeit und Planbarkeit der Rahmenbedingungen in Frage gestellt, da das Baulandmanagement in diesem Szenario permanent nur durch Aktion und Reaktion der kommunalen Akteure bestimmt würde. Für zukünftige Erwerber ist sowohl die Werthaltigkeit als auch die Funktion des erworbenen Eigentums in Frage gestellt. Auch hier ein Gedanke zur Veranschaulichung der Problematik:

Wenn die RAG Immobilien AG sich in der Revitalisierung einer ehemals industriell genutzten Brachfläche engagiert, dann reden wir von der Konzeption über die Sanierung der Fläche bis zur Anschlussnutzung häufig über Zeiträume zwischen fünf und zehn Jahren. Ändert sich in dieser Zeit die Zielsetzung des kommunalen Baulandmanagements zum Beispiel durch die weitere Mobilisierung von Freiflächenpotenzialen, so werden alle wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dieser Investition in Frage gestellt.

Ausgehend von diesem Konfliktpotenzial darf ich folgende Anforderungen an ein kommunales und regionales Baulandmanagement formulieren, die meines Erachtens nicht nur für die Wohnungswirtschaft Geltung besitzen:

- Kommunales und regionales Baulandmanagement muss sich Ziele mit unterschiedlichen Prioritäten setzen, diese

sollten offen kommuniziert und als nicht beliebig veränderbar angesehen werden.

- Baulandmanagement sollte auf regionaler Ebene der Stabilisierung vorhandener Siedlungsstrukturen dienen, d.h. es müssen strukturelle und funktionale Unterschiede zwischen Ballungsraum, Ballungsrand und ländlichen Gebieten erhalten bleiben.
- Baulandmanagement dient nicht zur Realisierung der kommunalen Bevölkerungsprognosen, sondern als Steuerungsinstrument zur Erreichung wünschenswerter demographischer Entwicklungen.
- Kommunales Baulandmanagement erfüllt autonom die Siedlungsbedürfnisse der vorhandenen Bevölkerung und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinausgehende Bereitstellung von Baulandpotenzialen muss im regionalen Kontext abgestimmt werden.
- In den Großstädten muss das kommunale Baulandmanagement sich entscheiden zwischen einem Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Sozialstruktur einerseits oder der Erzielung möglichst hoher Erlöse für den kommunalen Haushalt.
- Die Suburbanisierung sollte auf ein verträgliches Maß verlangsamt werden. Heute wird die „Suburbanisierung aus Überzeugung“ ergänzt und verstärkt durch eine Kombination aus Anreizen (Hebelwirkung der Eigenheimzulage, Pendlerpauschale) und Preisvorteilen beim Bauland. Aus einer weiteren Suburbanisierung resultieren nennenswerte negative Effekte.
- Der Begriff des Baulandmanagements darf kein leerer Begriff sein, wir unterstützen und begrüßen die Schritte der kommunalen Planungsinstanzen auf dem Weg zu einem modernen Dienstleister mit

strategischer Ausrichtung, aber hier bestehen noch erhebliche Optimierungspotenziale.

Vor den abschließenden Thesen zum Baulandmanagement aus wohnungswirtschaftlicher Sicht darf ich Ihnen anhand von zwei Beispielen die Chancen und Schwierigkeiten der Baulandbereitstellung und des Baulandmanagements aus Sicht unseres Konzerns vorstellen.

Zunächst zu unserem bereits abgeschlossenen Entwicklungsprojekt „Prosper III“ in Bottrop. Auf einer 29 ha großen ehemaligen Bergbaufläche ist uns im Zusammenspiel mit Stadt und Land die Entwicklung eines gänzlich neuen Stadtteiles gelungen. Die Größe der Fläche ermöglichte es, einen ausgewogenen Mix aus Wohnen mit fast 400 Wohneinheiten, einem attraktiven Nahversorgungszentrum und einem 60.000 m² großem Gewerbeareal zu realisieren. Gleichzeitig konnten wir die Wohnqualität dieses Bereiches und der benachbarten Stadtteile durch die Schaffung eines 11 ha großen innerstädtischen Grünzuges erheblich verbessern.

Die gelungene Revitalisierung dieser Fläche integriert die städtischen Funktionen Wohnen und Arbeit und bietet heute mehr als 1.000 Menschen ein Zuhause. Wir schonen Ressourcen in dem wir vorhandene Infrastruktur weiterhin nutzen können und den gewachsenen Bezugspunkt des Stadtteils wiederherstellen.

Zur Stabilisierung der Städte und ihrer sozialen Struktur beteiligen wir uns an einer ganzen Reihe von koordinierten Projekten zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Wir sehen in diesen umfassenden Ansätzen und in dem darin liegenden Zusammenwirken von Kommune, Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümern und Bewohnern einen wichtigen Baustein für die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes.

Auch in solchen Projekten stecken ungeahnte Baulandpotenziale, wie unser Vorgehen in Essen-Vogelheim beweist.

Hier besitzen die kommunale Gesellschaft Allbau Essen, die THS und RAG Immobilien zusammen 56% aller Wohnungen. Der Stadtteil weist bei den 3.000 Bewohnern eine hohe Wohnzufriedenheit auf, allerdings bestehen hinsichtlich des Erscheinungsbildes, der Immissionsbelastung und der sozialen Struktur des Stadtteils und der Infrastruktur auch spürbare Mängel. Grünflächenpotenziale bestehen im Stadtteilzentrum. Die Defizite werden durch die stadträumliche Lage Vogelheims zwischen verschiedenen Gewerbeflächen und umrahmt durch zwei Hauptverkehrsachsen der Stadt Essen noch verstärkt.

Zwischen den Unternehmen wurde ein koordiniertes Vorgehen im Stadtteil verabredet und die Unternehmen werden diesem Stadtteil in den nächsten Jahren gemeinsam mit erheblichen Investitionen neue Impulse geben. Im Zuge der Umstrukturierung haben die Unternehmen bereits den Abriss von Teilbeständen verabredet. Auf den freierwerdenden Flächen realisieren wir Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Wir vermindern die Anzahl der Wohnungen im Stadtteil trotz Neubaus und erhöhen gleichzeitig die Wohnfläche und -qualität.

Mit dieser Maßnahme steigern die beteiligten Unternehmen die Attraktivität des Wohnumfeldes und des Wohnungsmixes, wir stabilisieren die Sozialstruktur des Stadtteils und werden ein erhebliches Bauflächenpotenzial realisieren. Das alles geht aber nur, meine Damen und Herren, in engster Zusammenarbeit mit den Kommunen und den sonstigen Akteuren. Gerade ein Projekt wie in Essen-Vogelheim stellt eine neue Dimension wohnungswirtschaftlicher Entwicklungen dar, weg von der Betrachtung einzelner

Standorte hin zu einer ganzheitlichen Stadtteilentwicklung. Das wird eine wichtige Aufgabe der Zukunft sein.

Nach diesen Projektbeispielen darf ich zum Abschluss die wichtigsten Thesen nochmals kurz zusammenfassen:

- Baulandmanagement ist eine wichtige und richtige Aufgabe der Kommunen und sollte auch in Konkurrenz zueinander erfolgen. Ohne einen regionalen Handlungsrahmen kommt es jedoch zu erheblichen Fehlentwicklungen, welche die Existenz unserer Städte und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Infrastruktur gefährden.
- Die Kommunen müssen im kommunalen Baulandmanagement Prioritäten setzen zwischen den genannten Zielen. Die notwendige städtebauliche Erneuerung ist hierbei zwar mühsam, schafft aber mittelfristig ausreichende Baulandpotenziale.
- Aus Bevölkerungsprognosen lässt sich nicht der Auftrag zu deren Realisierung ableiten, sondern vielmehr der Auftrag zur Steuerung der Entwicklung über Anreize und regionale Kooperation.
- Die widerstreitenden Interessen zwischen Ballungszentren und Ballungsrandern müssen landesplanerisch aufgegriffen und so gelöst werden, dass die Zukunft der Städte und ihre Funktionalität nicht beschädigt wird.
- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und dem ressourcenschonenden Umgang mit Naturflächen sollte der Revitalisierung von Brachflächen in aller Regel Vorrang eingeräumt werden.

Abschließen möchte ich diesen Vortrag mit einem Bekenntnis zu unseren Städten. Es muss uns gelingen die Attraktivität

unserer Städte zu erhalten.
Hierzu gehören attraktive Angebote auch für mittlere und gehobene Einkommensschichten. Nur wenn deren Abwanderung in das Umland verhindert werden kann, lassen sich die heute

erkennbaren Tendenzen der sozialen Entmischung vermeiden.

Meine Damen und Herren, haben Sie herzlichen Dank für Ihre

Aufmerksamkeit. Ich wünsche Ihrer heutigen Tagung des Forums Baulandmanagement einen guten Verlauf und vor allem gute Ergebnisse.

Baulandmanagement und nachhaltige Siedlungsentwicklung

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

Sehr geehrter Herr Marth,
meine Damen und Herren,

wie in keinem anderen Land der BRD vollzogen sich unterhalb der auch im letzten Jahrzehnt noch gewachsenen Bevölkerung in NRW tatsächlich sehr unterschiedliche Entwicklungen in den verschiedenen Teilräumen und Siedlungstypen des Landes.

Während die Bevölkerung entlang der Rheinschiene oder in Ostwestfalen-Lippe immer noch wächst, nimmt sie im Ruhrgebiet immer weiter ab. Hier noch stärker als in den anderen Großstädten registrieren wir teilweise kräftige Bevölkerungsverluste in den Innenstädten während die Kommunen an den Ballungsrändern und im ländlichen Raum ein Wohngebiet nach dem anderen, zwiebelschalen gleich, neu ausweisen.

Längst haben wir die Hoffnung aufgegeben, dass selbst die bedarfsorientierte Landesplanung diesen Suburbanisierungsprozess hätte stärker aufhalten können. Z.Zt. ist sie ja dabei, sich schrittweise abzuschaffen, indem sie die Verantwortung für die regionale räumliche Entwicklung den Kommunen übertragen will. Aber das ist heute nicht unser Thema.

Die Folgen der Schrumpfungsprozesse durch Arbeitsplatzverluste, Überalterung und Abwanderung wie Zunahme des Pendlerverkehrs, also entspannte Wohnungsmärkte bis hin zu Leerstandsphänomenen, soziale Polarisierung und Segregation, Unterauslastung öffentlicher Infrastruktur und Zusammenbruch der Kommunalfinanzen sind im nördlichen Teil des Ruhrgebiets schon seit geraumer Zeit viru-

lent und insoweit Vorreiter, dessen, was anderen Städten noch bevor steht. Allmählich hat es sich herumgesprochen, dass den Kommunen nicht nur durch den Weggang von Arbeitsplätzen sondern auch von Einwohnern Steuereinnahmen verloren gehen.

An dieser Stelle sollte, auch in Bezug zu dem Vortrag von Herrn Marth, darauf hingewiesen werden, dass die eigentliche Problematik nicht der Bevölkerungsrückgang in der BRD, sondern die Bevölkerungszusammensetzung der zukünftigen Gesellschaft ist. Gerade eine Wissensgesellschaft wie die unsere braucht Kinder als „nachwachsenden Rohstoff“.

Die IBA versuchte in dieser Region ohne Wachstum schon in den 90er Jahren neue Ideen und Impulse für eine nachhaltige und zukunftsfähige Strukturpolitik zu geben, indem sie neben die Bestandsorientierung neue städtebauliche Akzente bei der Mobilisierung von Brachflächen für neues Wohnen und Gewerbe setzte.

Schrumpfung in einer sich perforierenden Stadtlandschaft ist eben nicht nur Rückbau und Rückgabe von Flächen an die Natur sondern auch gezielter Neubau mit hoher architektonischer wie städtebaulicher und landschaftsräumlicher Qualität an Schlüsselstandorten. Denn nur Qualität sichert auf Dauer Rendite, dass zeigen die unmaßstäblichen und hässlichen Wohnungstürme der 60er und 70er Jahre, die jetzt allmählich dem Leerstand entgegengehen.



Die heutige Veranstaltung steht auch in diesem Kontext. Sie stellt sich einer besonderen Facette auf der Suche nach neuen Wegen des Baulandmanagements und zwar unter Berücksichtigung des stadträumlichen wie regionalen Nebeneinanders von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen.

Im Jahr 2000 haben sich zehn Städte und Gemeinden zum Arbeitskreis Baulandmanagement zusammengeschlossen, um den Erfahrungsaustausch über strategische ebenso wie über Einzelfragen der Baulandentwicklung zu intensivieren. Inzwischen arbeiten neben 34 Städten und Gemeinden, das ILS, der Städte- und Gemeindebund, der Städtetag, der Kommunalverband Ruhrgebiet, die Bezirksregierung Düsseldorf, die Wohnungsbauförderungsanstalt und als Gast die hessische Stadt Bürstadt im Forum Bauland NRW.

Diese Kooperation war vor allem motiviert durch die Erkenntnis, dass ein unzureichendes Baulandangebot die Abwanderung bauwilliger Haushalte aus den Städten in Umlandgemeinden beschleunigt und eine Angebotsplanung allein nicht ausreicht, um die Verfügbarkeit ausreichender, bezahlbarer Baulandangebote, dort wo sie

erforderlich sind, zu gewährleisten.

Lange wurde seitens der Wohnungsbaukonzerne Wohneigentumsbildung als Konkurrenz zu den eigenen Wohnungsbeständen vermieden, um so die eigenen Bestände zu sichern. Dabei wurde jedoch die Mobilität der Bevölkerung unterschätzt, die aufgrund des unzureichenden Wohnungsangebotes in das Umland abwanderte. Inzwischen hat hier, wie der Vortrag von Herrn Marth gezeigt hat, jedoch ein deutlicher Umdenkungsprozess stattgefunden.

Der Zusammenschluss zu einem Forum, um den gemeinsamen Erfahrungsaustausch zu organisieren und praxisnahe Wege des Baulandmanagements zu entwickeln und auszutauschen, sucht bundesweit seinesgleichen. Diese Form der Zusammenarbeit steht in der Tradition nordrhein-westfälischer Stadterneuerungspolitik, die immer großen Wert auf den themenbezogenen vertikalen wie horizontalen Erfahrungsaustausch gelegt hat.

Ich erinnere nur an die schon historischen Arbeitsgruppen der Historischen Stadt- und Ortskerne, das Netzwerk Soziale Stadt oder das Forum Bahnflächen. Dadurch werden Bündnisse unglaublicher Überzeugungs- und Durchsetzungskraft geschmiedet.

Ich möchte behaupten: unabhängig von den konkreten Ergebnissen der Arbeit im Forum, hat schon allein die Tatsache, dass hier Kollegen und Kolleginnen aus der Planungs- und der Liegenschaftsverwaltung, aus den Kämmereien und den Wirtschaftsförderungsämtern ihre Erfahrungen austauschen und von- und miteinander lernen können, unschätzbaren Wert.

Wir alle beklagen immer wieder Kirchturmdenken und lokales

Konkurrenzen: dieses Forum ist ein wichtiger Ansatzpunkt für lokale und regionale Kooperationen, die bisher nicht genutzte Möglichkeiten für qualifizierte Baulandstrategien bieten. Ja, wenn Sie so wollen, auch gewollte Berufungsfälle für den einzelnen Akteur in der isolierten Auseinandersetzung vor Ort bieten.

Über diesen kommunikativen Charakter hinaus hat das Forum aber auch handfeste Ergebnisse vorzuweisen.

- Das Forum hat in den letzten Monaten eine stattliche Zahl an Publikationen fertig gestellt, die konkrete Hilfestellungen bei der praktischen kommunalpolitischen Arbeit geben, den Diskussionsprozess im lokalpolitischen Raum versachlichen und die Akzeptanz baulandpolitischer Aktivitäten verbessern können.
- Die Koordinierungsstelle beim ILS hat eine empfehlenswerte Homepage aufgebaut, die sich in kürzester Zeit einer erstaunlich hohen Nachfrage erfreut hat.
- In drei Arbeitsgruppen wurde in den letzten Monaten der aktuelle Stand der Fachdiskussion aufgearbeitet, unter dem Gesichtspunkt der Praktikabilität im kommunalen Verwaltungsalltag geprüft und dokumentiert.

Mit dieser Veranstaltung will das Forum diesen Diskussionsstand kommunizieren und ich darum werben, dass Sie in Ihrer stadtentwicklungspolitischen Arbeit die hier erarbeiteten Instrumente des Baulandmanagements verstärkt anwenden.

Wenn hier und da Kritik gegen die artikuliert wird, die aktive Baulandpolitik betreiben wollen, so wundert das doch. Die Einen halten Baulandmanagement für ein Marterwerkzeug sozialistisch angehauchter, eigentumsfeindlicher Bodenpolitik. Die

Anderen werfen dem Baulandmanagement vor, es sei lediglich eine Beteiligung der öffentlichen Hand an Grundstücksspekulationen, die vorrangig der Sanierung der öffentlichen Haushalte dienen. Gleichzeitig nimmt aber kaum jemand Anstoß daran, dass die Preise für Gewerbeflächen auf einem hoch subventionierten Bodenmarkt gebildet werden, der selbstverständlich zum Zweck der Wirtschaftsförderung beeinflusst wird.

Die Kritiker verkennen, dass die Bodenfrage auch in den anderen stadtentwicklungspolitischen Zusammenhängen und besonders im Segment des Wohnbaulandes ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist. Sie dient letztendlich dazu, die Stadt als Akteur neben privaten Akteuren als ernst zunehmenden Partner noch positionieren zu können.

Der erste Blick auf die vorliegenden Prognosen zur demographischen Entwicklung könnte zum Schluss führen, dass abnehmende Bevölkerungszahlen praktisch automatisch zu einer Trendumkehr der Bedarfe führen müssten. Das ist aber nicht der Fall:

1. Die demographische Entwicklung ist, wie schon gesagt, regional sehr unterschiedlich: abnehmende Einwohnerzahlen stehen mittelfristig noch Einwohnerzuwächse in anderen Teilen des Landes gegenüber.
2. Unabhängig von der Altersentwicklung ist eine Differenzierung der Lebensstile festzustellen, die zu einer weiteren Zunahme kleiner Haushalte führt.
3. Solche veränderten Lebensstile sowie der Wunsch, bis ins hohe Alter selbstständig wohnen und leben zu können, finden nicht überall ein entsprechendes Wohnungsangebot.

4. Ein stadtnahes familiengerechtes Angebot für eine bezahlbare Eigentumsbildung ist in den Großstädten immer noch Mangelware.

5. Das nordrhein-westfälische Wohnungsangebot ist wie in keinem anderen Bundesland durch Bestände der unmittelbaren Nachkriegsjahre geprägt. Diese dienten dem Zweck, schnell und preiswert große Flüchtlingsströme versorgen zu können und Kriegsschäden in den Städten auszugleichen. Diese Bestände sind für die heutige und erst recht für die zukünftige Wohnungsnachfrage nur bedingt geeignet und können häufig nur mit einem unakzeptablen Kostenaufwand umgebaut werden.

Wir müssen daher davon ausgehen, dass trotz landesweit mittelfristig rückläufiger Einwohnerzahlen, weiterhin Wohnungsneubau erforderlich und sinnvoll ist.

Die Bodenfrage ist in diesem Zusammenhang eine der zentralen Stellschrauben. Ausreichend verfügbare und bezahlbare Bauflächenangebote an den städtebaulich richtigen Standorten sind eine zentrale Voraussetzung, dass Stadtentwicklungsprozesse unter Berücksichtigung städtebaulicher, ökologischer, sozialer und volkswirtschaftlicher Ziele ablaufen und nicht nur den ökonomischen Gesetzen des Marktes folgen. Mehr als deutlich, um nicht zu sagen hilflos, haben wir das in den neuen Ländern beobachten müssen. Wir müssen also neben das Planungsrecht eine aktive Bodenpolitik setzen.

Im Forum Baulandmanagement hatten sich zunächst vorrangig die Kommunen zusammengefunden, die ihre Bemühungen, vor allem aktive, junge Haushalte in der Stadt zu halten, verstärken und die für diese Situa-

tion geeigneten Instrumente herausarbeiten wollten. Inzwischen ist die Diskussion in diesem Forum auf eine wesentlich breitere Basis gestellt worden. Es ist festzustellen, dass es nicht die eine, richtige Baulandstrategie gibt, sondern dass je nach Ausgangslage differenzierte Zielsetzungen zu formulieren sind und darauf abgestimmte Baulandstrategien angewandt werden müssen.

In Abhängigkeit von der Frage,

- ob Bevölkerungszuwächse bewältigt, Abwanderungen entgegengewirkt und für bestimmte Alters- oder Einkommensgruppen ein Defizit ausgeglichen werden soll,
- ob die Gemeinde noch Handlungsspielraum innerhalb des Haushaltes hat oder
- ob Wanderungsbewegungen in oder aus den Nachbargemeinden eine signifikante Rolle spielen,

ist zu entscheiden, ob z.B. kommunale Baulandbeschlüsse gefasst, aktive Bodenvorratspolitik betrieben, das Baulandmanagement außerhalb des kommunalen Haushaltes finanziert oder regionale Kooperationen gestärkt werden müssen.

Im Hinblick auf den erforderlichen Schutz der Ressource Boden muss aus Sicht der Landesregierung in jedem Falle die Wiederverwendung aufgelassener Standorte Vorrang vor Neuerschließungen haben. Wir konzentrieren deshalb einen beträchtlichen Anteil unserer Städtebauförderungsmittel auf das Flächenrecycling und ermuntern alle Städte und Gemeinden, im Rahmen ihrer jeweiligen Baulandpolitik der Aktivierung solcher Flächen besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der öffentlichen Wahrnehmung bleibt die Verwandlung von Acker- zu Bauland so etwas wie ein Lottogewinn, auf den

man einerseits einen Anspruch glaubt zu haben, um dann selbst entscheiden zu können, ob man ihn realisiert. Zahlreiche Brachflächen, Baulücken und Grundstücksreserven, deren steuerliche Belastung für den Eigentümer nicht zu einem nennenswerten Verwertungsdruck führen, belegen diese Haltung.

Diese Bauflächen sind mit erheblichem öffentlichen Kostenaufwand entstanden; die beträchtlichen Infrastrukturaufwendungen, die die Städte und Gemeinden erbringen müssen, damit Land zu Bauland wird, d.h. Straßen, Kanäle, Kläranlagen, Mülldeponien usw., müssen letztlich von allen Steuerzahlern bezahlt werden.

Das Forum Baulandmanagement leistet mit seiner Öffentlichkeitsarbeit einen wichtigen Beitrag, Transparenz über diese Zusammenhänge zu schaffen und im kommunalpolitischen Raum parteiübergreifend die erforderlichen Mehrheiten für entsprechende Aktivitäten zu gewinnen. Nutzen und verbreiten Sie die Veröffentlichungen des Forums und helfen Sie dadurch mit, die Diskussion zu versachlichen.

Wir mussten alle erkennen, dass die Instrumente, die uns das Baugesetzbuch zur Mobilisierung von Bauland anbietet, nur bedingt greifen. Wir müssen uns daher in der weiteren Arbeit des Forums verstärkt mit dieser Frage auseinandersetzen: sie ist in Nordrhein-Westfalen wegen der umfangreichen Brachflächen von besonderer Bedeutung für den Strukturwandel.

Neue Fragen brauchen neue Antworten:

- Wie können Werteverluste so umgelegt werden, dass sie positive Stadtentwicklungsprozesse nicht behindern?
- Wie kann durch Baulandmanagement die Auslastung der

Infrastruktur stabilisiert werden?

- Wie können über die kommunalen Grenzen oder über Investoreninteressen hinweg Kooperationen organisiert und Schwerpunkte zukünftiger Flächennutzungen verabredet werden? Wie kann der finanzielle Ausgleich solcher Kooperationen erfolgen?

Ob in der Planungs-, der Bau- oder der Wirtschaftspolitik: un-

sere Instrumente sind immer noch überwiegend auf Wachstum ausgerichtet. Im Forum Baulandmanagement hat ein Diskussionsprozess begonnen, der zur Entwicklung geeigneter Instrumente des Baulandmanagements führt, mit denen nicht nur Wachstum, sondern auch Stagnation oder gar Schrumpfung intelligent gestaltet werden könnten. Selbst Schrumpfung kann zur Zukunftsgestaltung genutzt werden. Ich bin davon überzeugt, dass es gut ist, wenn als Partner in diesem Prozess

sowohl die Kommunen untereinander besser kooperieren als auch eine fachliche Kooperation zwischen Land und Kommunen erhalten bleibt.

Ich lade Sie dazu ein, an diesem Prozess mitzuwirken und dabei das Forum Baulandmanagement als Wissensbörse des Stadtumbaus zu nutzen.

Glück auf !

Baulandmanagement im Fokus der Wissenschaft

Prof. Dr. Volker Eichener, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS)

Lieber Herr Marth, Herr Collinet, meine Damen und Herren,

ich bin eigentlich kein Experte für Bauland. Ich bin weder Jurist noch Planer, sondern Sozialwissenschaftler und beschäftige mich mit Menschen. Das ist auch der Fokus meines heutigen Vortrags – aus Sicht des Marktes zu argumentieren und insofern einige Anforderungen an das Baulandmanagement zu formulieren.

Über die demographische Entwicklung ist schon mehrfach gesprochen worden. Interessanter als die Prognosen für die gesamte BRD sind die Bevölkerungsprognosen des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik bis 2015. Die Kernstädte des Ruhrgebietes werden massiv an Bevölkerung verlieren. So werden für die Städte Essen, Wuppertal und Bochum dramatische Entwicklungen prognostiziert, für die Stadt Sprockhövel hingegen verlaufen die Prognosen sehr positiv (s. Folie 3).

Wir haben uns mit der Stadt Herne beschäftigt. Warum die Stadt Herne? Sie ist die Kernstadt par excellence. Es gibt im ganzen Ruhrgebiet, wahrscheinlich in ganz NRW, keine Stadt, welche die Kernstadtcharakteristik besser erfüllt. Die Einwohner wandern ab, vor allem in die nördlichen Umlandgemeinden Castrop-Rauxel, Recklinghausen, Marl, aber auch nach Haltern, Dorsten, Olfen. Nur aus Bochum gewinnt Herne noch Bevölkerung. Im Ergebnis dieser selektiven Wanderungsprozesse entstehen Pendlermuster, die auch die Verkehrsadern stark belasten.

Wovon hängt nun die Bevölkerungsentwicklung ab? Bei einer

Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre mit den Bodenpreisen lässt sich ein klarer Zusammenhang erkennen. Dort, wo die Bodenpreise hoch sind, sind die Bevölkerungsverluste besonders hoch – dort wo die Bodenpreise niedrig sind, wie im Kreis Recklinghausen, Kreis Wesel und Kreis Unna können Bevölkerungsgewinne verzeichnet werden. Baulandentwicklung ist also ein Instrument der Stadtverjüngung.

Was sind die Gründe für die hohen Baulandpreise? Wir haben eine Expertenbefragung durchgeführt und diese Antworten bekommen:

- Planungsbedingte Baulandverknappung in den Kernstädten.
- Starke planerische Eingriffe in die Baugebiete und hoheitlichen Planungsabläufe in den Kernstädten, während in den Umlandgemeinden die Interessen und Wünsche der Investoren eine viel größere Rolle spielen.
- Hohe kostentreibende Anforderungen der Träger öffentlicher Belange – Kanalschlüsse, Straßenbreite, Müllabfuhr. Dies alles ist in den Umlandgemeinden kostengünstiger.
- Kostentreibende ökologische Anforderungen in den Kernstädten, die einen paradoxen ökologischen Gesamteffekt hervorrufen. Denn die Suburbanisierung ist, aufgrund der Landschaftsversiegelung und des Pendleraufkommens, extrem unökologisch, wird aber auch durch hohe ökologische Anforderungen an die Baulandausweisung in den Kernstädten vorangetrieben.



- Aber auch wohnungspolitische Anforderungen in einem Baugebiet, z.B. Anforderungen bezüglich bestimmter Mietwohnungs- und Sozialwohnungsquoten, tragen ihren Teil zur Abwanderung bei.

Wir haben in Schwerin, der Stadt mit der höchsten Suburbanisierungsquote in der ganzen Bundesrepublik, eine Befragung der Haushalte durchgeführt, die in das Umland ziehen. Dabei wurden nur die Haushalte berücksichtigt, die beabsichtigen innerhalb der nächsten zwei Jahre umzuziehen. In der Befragung zeigte sich, dass sowohl diejenigen die eine Mietwohnung, als auch diejenigen die Wohneigentum anstreben, mehrheitlich in der Kernstadt wohnen wollen. Trotz ihrer Präferenz für die Kernstadt ziehen sie ins Umland, da ihnen die Kernstadt kein konkurrenzfähiges Wohnungsangebot zu akzeptablen Kosten bieten kann. Auch nach Haushaltstypen differenziert stellt sich heraus, dass fast alle Haushaltstypen das Wohnen in der Kernstadt präferieren. Es gibt nur einen einzigen Haushaltstyp, bei dem das Umland tatsächlich eine höhere Präferenz genießt – die kinderlosen älteren Paare.

Am Beispiel der Stadt Herne wird deutlich, dass es die Älteren sind, die den höchsten

Wanderungsverlust aufweisen. Es sind eher die Jüngeren, die in die Kernstädte zurückkehren, so vor allem Studierende und Auszubildende, die sich kleine Wohnungen in den Kernstädten nehmen. Gerade ältere Menschen wandern jedoch sehr stark aus den Kernstädten ab, in denen sie jahrzehntelang gewohnt haben, da sie sich hier nicht mehr wohlfühlen, die Nachbarschaften und Wohnumfelder sich verändert haben und im Umland eine höhere Wohnqualität zu gleichen Kosten realisiert werden kann.

Warum ist die Suburbanisierung so problematisch? Sie verläuft in verschiedenen Phasen. Die erste Phase ist die Suburbanisierung der Wohnbevölkerung. Die Leute ziehen nach Sprockhövel oder nach Olfen, aber behalten alle anderen Aktivitäten in den Kernstädten. Die nächste Phase ist die Suburbanisierung des Gewerbes, welches ins Umland zieht, weil dort u.a. der Verkehrsstau deutlich geringer ist. Die Suburbanisierung des Einzelhandels stellt eine Folge der Abwanderung der Wohnbevölkerung dar. Auch der hochwertige Bedarf wird dann nicht mehr nur in der Kernstadt, sondern auch in den Umlandgemeinden gedeckt. So siedeln sich z.B. anspruchsvolle Modeboutiquen inzwischen in den Vorstädten an und nicht mehr in den Zentren. Die nächste Phase ist die Suburbanisierung der sozialen Infrastruktur, der Bildungseinrichtungen, der Schulen, der Vereine und der Volkshochschulen. Ein ganz typischer Indikator in unseren Immobilienmarktprognosen hinsichtlich wachsender, prosperierender Standorte ist die Zahl der Teilnehmer an Volkshochschulkursen. Wenn die Menschen, die aus Bochum nach Sprockhövel gezogen sind, in Sprockhövel auch zur Volkshochschule gehen, bedeutet das, dass sie auch ihren kulturellen Lebensmittelpunkt verlagert haben.

Die Suburbanisierung der Bürostandorte und Firmensitze ist

die fünfte Phase. Sie lässt sich im Raum Frankfurt am Main mit den Städten Eschborn oder Bad Vilbel, aber auch im Rhein-Ruhr-Raum erkennen. Beispielsweise hat eines der größten deutschen Softwarehäuser, die Thyssen-Krupp-Tochter Traton, ihren Standort in Krefeld und nicht in Düsseldorf, Essen oder Duisburg genommen. Am Ende des Suburbanisierungsprozesses steht die Suburbanisierung der kulturellen Infrastruktur: Wo siedeln sich in Zukunft Opernhäuser, Theater oder Musical-Theater an? Zunehmend dort, wohin die einkommensstarken Bevölkerungsgruppen hinwandern und das ist der suburbane Raum, beispielsweise der Kreis Neuss, wo Theater neu eröffnet wurden, während sie anderswo geschlossen werden. In Nordamerika ist es längst gang und gäbe, dass Standorte der Hochkultur in den suburbanen Ringen liegen.

Diese Prozesse der Suburbanisierung sind, im Gegensatz beispielsweise zu den USA, in Deutschland zwar erst ansatzweise zu erkennen, aber die Tendenz ist auch hier klar. In der Konsequenz führt die Suburbanisierung zu einer demographischen, sozialen, ökonomischen und städtebaulichen Erosion der Kernstädte. Sie führt zur demographischen Erosion, weil die jüngeren Menschen, die in die Umlandgemeinden abwandern, dort auch ihre Kinder zur Welt bringen. Sie führt zur sozialen Erosion, weil die soziale Entmischung gefördert wird. So hat die Pisa-Studie eindeutig belegt, dass die schlechten Bildungsleistungen der deutschen Schulen im Wesentlichen eine Konsequenz der Stadtentwicklung sind. Denn der stärkste Einfluss auf die Bildungsleistungen einer Schule ist der Einfluss der sozialen Struktur des Wohngebietes, in dem die Schule liegt. Suburbanisierung führt zur ökonomischen Erosion, weil sich mit der Verlagerung der Kaufkraft und

der Steuerkraft auch die Wachstumspole der ökonomischen Entwicklung in die neu entstehenden Städte verlagern, in „edge cities“ bzw. „exocities“, wie die Amerikaner sie nennen. Suburbanisierung führt zur städtebaulichen Erosion, weil den Neubausiedlungen in den Vorstädten die innerstädtischen Problemgebiete entgegenstehen, in denen wachsende Leerstände Verslummungserscheinungen nach sich ziehen. Schließlich führt die Suburbanisierung aufgrund der Landschaftszersiedlungen und des Pendleraufkommens zu einer negativen ökologischen Gesamtbilanz.

Was sind die finanzpolitischen Konsequenzen der Suburbanisierung für die Kernstädte? Die Abwanderung führt zu Verlusten bei praktisch sämtlichen Einkommensquellen der Kommunen. Verluste bei der Grundsteuer und der Gewerbesteuer entstehen, weil die Kaufkraft abfließt. Der Einkommenssteueranteil geht verloren sowie der Anteil an der Umsatzsteuer, der ja über Schlüsselzahlen auch an die Kaufkraft gebunden ist. Die Schlüsselzuweisungen reduzieren sich, Gebühren und Beiträge gehen verloren. Die Einnahmen aus wirtschaftlicher Betätigung bei den Entsorgungs- und Versorgungsbetrieben oder bei den Stadtparkassen gehen zurück. Und nicht zuletzt sind auch die kommunalen Wohnungsunternehmen von zunehmenden Leerständen wirtschaftlich betroffen. Eine Gemeinde profitiert wirtschaftlich nicht, indem sie an der Baulandausweisung mit verdient, sondern indem sie die Bevölkerung in ihren Stadtgrenzen hält. Die fiskalischen Verluste werden darüber hinaus ja dadurch multipliziert, dass die Kinder der Abwandernden im Umland aufwachsen und auch dort Bürger werden.

Einige demographische Anmerkungen noch: Auf der Abbildung zum „Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 1998“ zeigt

sich ein dicker Speckgürtel der geburtenstarken Jahrgänge (s. Folie 13). Das sind die Jahrgänge, die in den letzten Jahren v.a. die Nachfrage nach Eigenheimen getragen, aber auch die Suburbanisierung aufgrund der erwähnten Mechanismen wie der Eigenheimzulage verstärkt haben. Wie wird sich das in Zukunft entwickeln? Die geburtenstarken Jahrgänge sind inzwischen weitgehend mit Wohneigentum versorgt, während die geburtenschwachen Jahrgänge nun in das Alter kommen, in dem man Wohneigentum erwirbt. In den nächsten Jahren wird sich also die Nachfrage nach Wohneigentum sukzessiv verringern und sich dann auf einem neuen Niveau einpendeln, das um 40% unter dem Spitzenniveau aus den Jahren 1999/2000 liegt.

Aus dieser Entwicklung sind insbesondere folgende Konsequenzen zu ziehen:

Der Kampf um Eigenheimwerber und die Konkurrenz zwischen den Kommunen, auch zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden, nimmt zu. Die klassische Zielgruppe, die jungen Familien, wird als wohnungswirtschaftlich aktive Gruppe an Bedeutung verlieren. Es müssen andere Zielgruppen gesucht werden, z.B. kinderlose Jüngere. Inzwischen leben schon 31% der 30-35 Jährigen dauerhaft ohne Kinder. Darüber hinaus wird die klassische wohnungswirtschaftliche Zielgruppe, nämlich die jungen Familien, in den nächsten Jahren als quantitativ stärkste Gruppe von einer ganz anderen Zielgruppe überholt, den über 60jährigen. Darunter fallen nicht nur die, die seniorengerechtes Wohnen wollen, was erst mit etwa 75 Jahren beginnt, sondern auch sozial aktive, mobile Haushalte im Alter von 55 bis 65 Jahren, die in der nachberuflichen Phase ihre Wohnsituation noch einmal ändern. Gerade diese Gruppe suburbanisiert in besonderem Maße. Um sie in den Kernstäd-

ten zu halten, müssen attraktive Angebote gemacht werden.

Die Gesellschaft wird bunter, die Haushaltstypen differenzieren sich aus, die Familien verlieren an Bedeutung. Der Anteil der Zugewanderten steigt, was jedoch nichts mit der weiter erfolgenden Zuwanderung zu tun hat, sondern eine Konsequenz der unterschiedlichen Altersstruktur der Zuwanderer und der Einheimischen ist. Die Lebensstile differenzieren sich aus. Wir haben inzwischen Bevölkerungsgruppen, wie z.B. die „Postmateriellen“, das „grün-alternative Milieu“, die „modernen Performer“, die „Experimentaldenken“. Das alles sind Gruppen mit ganz unterschiedlichen Wohn- und Standortpräferenzen.

Welche Konsequenzen haben diese Entwicklungen für die Wohnungsnachfrage? Wir haben mit Bevölkerungsrückgängen zu rechnen. Wir haben damit zu rechnen, dass sich die Haushaltstypen differenzieren, was Konsequenzen für die Wohnungsmärkte hat. Wir erwarten ein wachsendes globales Wohnungsüberangebot in einer wachsenden Zahl von Städten, trotzdem weiterhin Neubau und als Folge einen gnadenlosen Qualitätswettbewerb. Überall wo wir eine solche Marktsättigung haben, liegen die Chancen in den Nischen: altersgerechtes Servicewohnen, urbanes Wohnen für einkommensstarke Singles, freizeitorientiertes Wohnen sowie bestimmte Eigenheimtypen. Leerstände treten dagegen in den Massenbeständen auf, z.T. allein deshalb, weil es Massenbestände sind, die der Differenzierung der Nachfrage nicht Rechnung tragen.

Wie werden sich die Leerstände auf den Wohnungsmärkten entwickeln? Hier eine Prognose bis 2015 für einige Ruhrgebietsstädte: Wohnungsüberschüsse in Herne von 3.500 Wohneinheiten (WE), in Gelsenkirchen von fast 7.000 WE, 3.000 WE in Bo-

chum und in Essen fast 30.000 WE. Das ist u.a. die Quittung für die Baulandpolitik der letzten Jahre.

Wo werden die Leerstände auftreten? Leerstände werden in den Siedlungen aus den 50er Jahren, mit zum Teil problematischer Bausubstanz und veralteten Grundrissen auftreten, in den Großsiedlungen aus den 70er Jahren, aber auch in den überwiegend im Privatbesitz befindlichen Altbaubeständen entlang der Durchgangsstraßen mit ihren hohen Verkehrsbelastungen.

Die Szenarien für die Wohnungsmärkte sprechen von zunehmenden Leerständen, Verschlummung, sinkendem Mietniveau, zurückgehenden Immobilienpreisen und zunehmenden Abrissen. Auch das selbstgenutzte Wohneigentum wird betroffen sein. Auch hier werden die Preise sinken, weil das Angebot an Gebrauchsobjekten demographisch bedingt wächst (die Erwerber der 60er Jahre vererben ihre Eigenheime) und die Nachfrage, wie gezeigt, gleichzeitig sinkt.

Der Markt wird sich in immer kleinere Nischen differenzieren, wobei sowohl die vertikale Spreizung nach Preis- und Qualitätsniveaus zunehmen wird als auch die horizontale Differenzierung nach immer neuen Produkttypen: Familienwohnungen, Mieteinfamilienhäuser, Alleinerziehendenwohnungen, Singlewohnungen, Singlewohnungen mit Service, Freizeitwohnungen, Studierendenwohnungen, Loftwohnungen, Ökohäuser, Freizeitwohnungen oder ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnformen für alte Menschen.

Wer wird in Zukunft die primäre Zielgruppe wohnungswirtschaftlicher Aktivitäten einschließlich des Baulandmanagements sein? Junge Familien werden zwar zahlenmäßig an Bedeutung verlieren, gleichwohl bleiben sie eine sehr wichtige Gruppe. Denn sie sind es, die Kinder in die Welt setzen und

aufgrund der hohen Nachfrage auch in ökonomischer Hinsicht sehr aktiv sind. Gerade junge Familien mit Migrationshintergrund werden zukünftig eine wachsende Zielgruppe darstellen. Die Zuwanderer der zweiten und demnächst der dritten Generation treten zunehmend als selbstbewusste Nachfrager für Eigentumsmaßnahmen mit zum Teil ganz anderen Standortpräferenzen auf. Sie akzeptieren auch Standorte, die aufgrund der hohen Ausländeranteile allgemein als „schlechtere“ Standorte gelten. In Dortmund-Eving haben wir ein erfolgreiches Projekt mit einem Drittel türkischstämmiger Käufer begleitet, ebenso wie in Duisburg-Marxloh, auch hier mit außerordentlich hohem Erfolg, da wir das richtige Produkt mit dem richtigen Preisniveau anbieten konnten.

Auch junge Starterhaushalte werden quantitativ zunehmen. Als Folge der geburtenstarken Jahrgänge werden unsere Kinder demnächst in das Alter kommen, in dem sie Haushalte gründen. Das ist eine Chance, relativ preiswerte und qualitativ nicht so hochwertige Wohnungen wieder an den Markt zu bringen.

Die am stärksten wachsende Gruppe sind die Singles und Paare zwischen 30 und 50 Jahren, insbesondere die modernen Milieugruppen: die „Hedonisten“, die „modernen Performer“ und die „Experimentalisten“ – das sind Menschen, die ganz bestimmte Anforderungen an ihr Wohnumfeld haben. Sie wollen Urbanität, Szene und Milieu. Das muss man ihnen bieten, um sie zu halten, ebenso wie den älteren Paaren zwischen 50 und 60, die ebenfalls wohnungswirtschaftlich aktiv sind.

Welche Chancen haben wir hier für Immobilienprojekte? Eine Chance liegt in dem Gentrification-Prozess. Innerstädtische Altbauquartiere, die einen gewissen morbiden Charme ha-

ben, werden zunächst durch eine Pioniergruppe, z.B. Migranten, Studierende oder Jungakademiker, besiedelt, worauf die Gentrification folgt, d.h. der Zuzug einkommensstärkerer Ein- und Zweipersonenhaushalte. Das haben wir gut in Berlin beobachten können, z.B. in der Oranienburger Straße, wo sich inzwischen auch eine hochinteressante Gewerbeszene angesiedelt hat. Gentrification kann künstlich geschaffen werden wie z.B. in den Docklands in London. Solche Prozesse können zielgruppengerecht in die Wege geleitet werden, wie in Duisburg, wo die THS den Stararchitekten Norman Foster engagiert hat, um milieuspezifischen Wohnungsbau für eine bestimmte Milieugruppe, nämlich für die modernen Performer, zu betreiben, der trotz (oder wegen) hoher Preise außerordentlich erfolgreich ist.

Ein weiteres Beispiel für milieuspezifischen Wohnungsbau sind Angebote, die auf das grün-alternative Milieu abzielen, einschließlich blau gestrichener Holzfensterrahmen (s. Folie 33). Warum taubenblaue Holzfensterrahmen? Diese Milieugruppe verbringt ihren Urlaub in einem Ferienhaus in der Bretagne und ein bisschen davon können wir auch nach Münster in Westfalen importieren. Das ist viel wichtiger als der K-Wert, der in den Wänden steckt, da auf diese Weise das Milieu angesprochen wird. Andere Objekte wie das Reihenhhaus mit Klinkerfassade, Erker und Sprossenfenstern erfüllen das Bedürfnis des aufstiegsorientierten Milieus nach Statusdemonstration. Viele Architekten bezeichnen so etwas als kitschig. Geschmack ist jedoch relativ.

In Münster haben wir im Auftrag des Stadtplanungsamtes 1.000 Haushalte in Neubauwohnungen befragt, was sie attraktiv finden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Menschen individuelle Häuser bevorzugen, nicht Häuser, die sich gleichen wie ein Ei dem anderen. Sie wollen

schmale und geschwungene Straßen, was natürlich nur schwer mit der Müllabfuhr zu vereinbaren ist. Sie wollen abwechslungsreiche Quartiere, konsumorientierte Treffpunkte, Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, Infrastruktur im Quartier und gute Kindergärten und Schulen. Es reicht nicht zu sagen, dass es einen Kindergarten in einem Baugebiet gibt. Statt dessen fragen die Käufer zunehmend, wo der nächste Montessori-Kindergarten liegt. Darüber hinaus sind Treffpunkte für Jugendliche und ein sauberer, gepflegter Zustand des Wohnumfeldes von Bedeutung.

Monotone Reihenhaussiedlungen sind Produkte von gestern, die in Zukunft nicht mehr verkaufbar sein werden, es sei denn sie sind sehr preiswert. Die Amerikaner zeigen uns, wie man auch in Großserien individuelle Objekte herstellen und gleichwohl ein einheitliches Quartiersbild schaffen kann. Warum müssen unsere deutschen Architekten immer Ästhetik aus Monotonie herauslesen? Warum kann man nicht auch Ästhetik aus Vielfalt, aus Individualität herauslesen. Das kann gelingen, wie das Beispiel der Glückauf Wohnungsgesellschaft in Moers zeigt (s. Folie 39). Hier wurden Typenhäuser variiert, mal traufständig, mal giebelständig, mal mit Putzfassade oder mal mit Klinkerfassade. Auf diese Weise wird ein abwechslungsreiches Siedlungsbild erzeugt, wodurch dem Käufer ein Gefühl der Individualität gegeben wird. Auch ein anderes Beispiel aus dem RAG Immobilien-Konzern, bei dem gleich mehrere dieser Anforderungen, wie schmale gewundene Straßen und Variation der Objekte, erfüllt wurden, zeigt, dass eine anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung den Bedürfnissen der Menschen entgegen kommt.

Ein Platz ohne Aufenthaltsqualität ist reine Geldverschwendung, da ihn kein Mensch nutzt (s. Folie 41). Ungepflegte Plätze werten Standorte ab, was Milli-

onen kostet, da jedes Objekt nur noch mit Preisabschlägen verkauft werden kann. Ein positives Beispiel für Milieueffekte ist ein preisgekrönter Kindergarten (s. Folie 45), der einen Standort aufwertet, weil man genau deshalb in das Quartier zieht, um seinen Kindern zu ermöglichen, den besten Kindergarten der Stadt zu besuchen. Deshalb kann es sich für einen Bauträger durchaus lohnen, einen Kindergarten zu sponsern, um seine Objekte zu verkaufen. Das Ambiente wird immer wichtiger, gerade auch um teure Objekte zu verkaufen.

Baulandmanagement ist eine Überlebensstrategie für die Städte. Wir brauchen eine Baulandoffensive in den innerstädtischen Bereichen, wobei jedoch nicht nach den Statistiken bezüglich der Siedlungsfläche in der Stadt gegangen werden darf. Eine Stadt ist dadurch definiert, dass sie einen hohen Anteil Siedlungsfläche hat. Außerdem brauchen wir eine Preissenkung für Bauland in den Kernstädten. Das Bauland muss preiswerter werden, auch indem wir auf preistreibende Auflagen

verzichten. Auch die Umlandgemeinden verzichten darauf und das ist der einzige Grund, warum Bauland dort preiswerter ist. Hohe städtebauliche Qualität und Infrastruktur müssen als Voraussetzung für Attraktivität geschaffen werden. Wir müssen nachfragegerechte und zielgruppenorientierte Planungen durchführen. Es müssen Nischenprodukte und dafür geeignete Grundstücke entwickelt werden, da die einzelnen Nischen ganz unterschiedliche Standortpräferenzen aufweisen. Im Wohnungsbestand muss ein Portfoliomanagement durchgeführt werden, um Überkapazitäten abzubauen.

Wenn die Kernstädte überleben wollen, müssen sie drei Strategien simultan verfolgen: Erstens müssen sie im innerstädtischen Bereich, am besten dort, wo bereits Infrastruktur vorhanden ist, attraktives und zugleich preiswertes Bauland für Einfamilienhäuser ausweisen. Zweitens müssen sie in citynahen Bereichen Flächen für hochwertigen Geschosswohnungsbau mobilisieren, der sich an einkommensstarke Ein- und Zweiper-

sonenhaushalte richtet. Und drittens müssen die Problemgebiete revitalisiert werden, was auch den Abriss von Überkapazitäten einschließt.

Sicherlich sind diese Strategien zunächst kostspielig. Aber Mobilfunkunternehmen verschenken Mobiltelefone, damit sie Einnahmen über Gebühren erzielen. Die Analogie für das kommunale Baulandmanagement liegt nahe: Um Einnahmen zu erzielen, müssen wir die einkommensstarke Bevölkerung halten. Und dafür lohnt es sich, in das Baulandmanagement zu investieren.

Das Management der Schrumpfung muss also ein Gleichklang aus Abbau, Reduzierung, Abriss und auch aus Neubau sein. In Zukunft werden wir immer mehr in diesen Kategorien denken müssen: Reduzierung von Überkapazitäten, um neue Qualitäten schaffen können. Dann kann es uns auch gelingen, den demographischen Wandel zu steuern, ohne dass wir von ihm überrollt werden.

Podium I: Baulandmanagement unter veränderten Bedingungen – Chancen erkennen

Ulrich Paßlick, Technischer Beigeordneter der Stadt Bocholt

Guten Tag meine Damen und Herren,

wir haben bisher schon hoch interessante Beiträge gehört. Einige der bereits erwähnten Aspekte, werde auch ich noch aufgreifen. Es zeigt sich, dass wir in verschiedenen Kreisen durchaus auf einem ähnlichen Stand der Diskussion sind.

Ich möchte zunächst die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Baulandstrategie zusammenfassen, die sich im letzten Jahr in mehreren Arbeitsgruppensitzungen mit dem Thema beschäftigt hat. Die Ergebnisse sind auch in die Veröffentlichung eingeflossen, die Sie hier erwerben können. Ich werde in diesem Zeitrahmen sicherlich nicht alles vorstellen können, möchte aber versuchen, es in ein paar Schlagworten zusammenzufassen.

Unser Thema heißt „Baulandmanagement unter veränderten Bedingungen – Chancen erkennen“. Natürlich haben wir uns in der Arbeitsgruppe gefragt „Quo vadis Baulandmanagement?“. Was wir wollen, steht eigentlich seit Jahren fest. Ob wir uns mit dem Thema Innen- oder Außenbereich beschäftigen, es bleibt immer die eine Kernforderung bestehen: Zur richtigen Zeit am richtigen Ort und zu einem moderaten Preis Bauland bedarfsgerecht anzubieten.

Dies ist jedoch leichter gesagt als umgesetzt.

Heutiges Baulandmanagement ist grundsätzlich vom Innenbereich als gefragtem Wohnstandort geprägt. Seit 1995 beschäftigen wir uns in der Stadt Bocholt mit Baulandmanagement – schwerpunktmäßig mit dem sogenannten Außenbereich und Siedlungserweiterungen. Bocholt ist eine Mittelstadt mit 75.000 Einwohnern. Sie liegt nicht im suburbanen Raum, sondern ist ein solitäres Mittelzentrum mit einem großen Einzugsbereich. Es hat verstärkte Ausweisungen von Baugebieten am Stadtrand gegeben, die allein jedoch die Einwohner auf Dauer nicht in der Kommune halten können. Die Strategie muss nicht „entweder Außen- oder Innenentwicklung“ sondern „sowohl Außen- als auch Innenentwicklung“ lauten. Das große Hemmnis bei der Innenentwicklung stellt jedoch heute im Wesentlichen die Knappheit an bezahlbarem Bauland im Innenbereich dar.

Die Arbeitsgruppe hat sich sehr intensiv mit der Frage beschäftigt, ob der Außen- oder der Innenbereich bei der Baulandmobilisierung im Vordergrund stehen soll. In Bocholt waren wir in den letzten Jahren sehr mit Vorhaben im Außenbereich beschäftigt. Es ging um im Gebietsentwicklungsplan abgesicherte, an den Siedlungsraum angrenzende Flächen,



die für eine weitere Baulandentwicklung geeignet sind. Dort haben wir mit den Eigentümern verhandelt. Ein für unsere Verhältnisse großes Umsetzungsbeispiel ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit 900 Wohneinheiten auf der grünen Wiese, aber nur 1,5 km vom Stadtkern entfernt. Hier ist ein kompletter Stadtteil mit sehr differenzierten Wohnformen entstanden, mit einer neuen Schule, mit Kindergärten, mit einem neuen Versorgungszentrum - ein Stadtteil, der auch die vorhandenen Siedlungsansätze umfasst. Solche Entwicklungsstrategien beherrscht der Baulandmanager heute eigentlich mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten gut.

Angesichts unterschiedlichster Wohnwünsche muss man sich heute allerdings fragen, ob der Kunde überhaupt das Einfamilienhaus im Grünen oder eine andere Wohnform will. Eine Untersuchung der LBS kommt zu folgender Kernaussage: „Nach Erfahrungen der LBS haben 40% der aus der Dortmunder Innenstadt abgewanderten Be-

Zur **richtigen Zeit** am **richtigen Ort**
und
zu einem **moderaten Preis** Bauland
bedarfsgerecht anbieten.



wohner zuvor vergeblich versucht, in der Innenstadt eine passende Wohnung zu finden.

Viele der Abgewanderten beziehen eine Mietwohnung, nur zu einem geringeren Teil wird das klassische freistehende Einfamilienhaus bezogen.“

Das „entweder - oder“ kann es hier eigentlich nicht geben. Herr Dr. Dransfeld hat die Arbeitsgruppen-Ergebnisse in der vorliegenden Schrift so zusammengefasst: „Im Interesse einer wachsenden Zielgruppe steht somit weniger das Einfamilienhaus im Grünen, sondern vielmehr auch das Haus in der Stadt, das den spezifischen Anforderungen der Nachfrager gerecht wird und gleichzeitig zentrale Lage und private Atmosphäre verbindet.“ Das ist sicherlich ein gefragtes Produkt, mit dem wir uns auseinander setzen müssen.

Ein Investor will Rendite erzielen und muss in Erwägung ziehen, nicht mehr bedarfsgerechte Teile des Portfolios umzunutzen oder abzureißen. Die Stadt hat zu überlegen, wie sie die Flächen mobilisiert, die Finanzierung durchführt und die

Infrastrukturauslastung optimiert.

Stadtentwicklungskonzepte bilden immer häufiger den Rahmen des Handelns. Projektsteuerung muss optimiert werden – auch diesbezüglich haben wir in den letzten Jahren in den Kommunen eine Menge dazu gelernt. Flächenressourcen müssen identifiziert und die Eigentumsverhältnisse beleuchtet werden, was insgesamt dazu führt, dass sich das Verhältnis von Außen- und Innenbereichsentwicklungen nicht ausgewogen entwickelt.

Das Pendel der Waage schlägt vielmehr ein paar Jahre zu der einen Seite, dann wieder zu der anderen Seite. In Umlandgemeinden schlägt es vielleicht nach wie vor in Richtung Außenbereich, in Kernstädten mehr Richtung Innenbereich.

Je nach Nachfrageentwicklung sind die kommunalen Voraussetzungen zu beurteilen. Dazu müssen sämtliche Potenziale betrachtet werden, um mögliche Chancen zu erkennen. Um die Betrachtung des Innenbereichs

kommen auch Mittelstädte nicht mehr herum. Außerdem müssten Querfinanzierungen zwischen renditeträchtigen Außenbereichsentwicklungen und zuschussbedürftigen Innenbereichsentwicklungen möglich sein, was ein sehr interessanter Ansatz sein kann. Und letztendlich sitzen wir als Beteiligte alle in einem Boot. Wer meint, es heute alleine zu schaffen, der wird sicherlich scheitern.

Ein weiteres Kernergebnis der Arbeitsgruppe ist auch, dass es kein Patentrezept geben kann. Insofern ist auch die Schrift, die wir Ihnen heute an die Hand geben kein Kochbuch sondern eher ein Lehrbuch, in dem der Stand der Diskussion zusammengefasst wird. Daraus lassen sich aber keine rezeptartigen Lösungen für die sehr unterschiedlich gelagerte Fälle ableiten.

Flächen für die Innenentwicklung geraten auch in Mittelstädten immer stärker in den Fokus. So hat z.B. Bocholt einen sehr leicht zu identifizierenden historischen Ortskern. Nahe am Ortskern sind in den letzten 150 Jahren sehr viele Textilbetriebe entstanden und zwischenzeitlich wieder aufgegeben worden. Heute sind viele Flächen schon umgenutzt, z.B. für Gewerbe- oder Handelsimmobilien in der Innenstadt. In anderen Bereichen gibt es jedoch bereits Leerstände oder es zeichnen sich solche mittelfristig ab. Insofern werden wir uns mit diesen sehr interessanten Flächen in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen müssen. Auch für die immer inhomogener werdende Kundschaft der Wohnungssuchenden sind das sehr interessante Wohnlagen.

Im Innenbereich hat der Flächenmanager viele Flächen im Angebot: Baulücken, Industrie- und Gewerbebrachen, Wohnbaubrachen, Konversionsbrachen, Bahn- und Postbrachen, Nachverdichtungsflächen im Wohnungsbau. Hinzu kommen immer wieder Potenziale durch Rück- und Umbaumaßnahmen, mit denen die Planer gar nicht langfristig rechnen können, sondern sehr schnell reagieren müssen. Aber auch die Risiken sind bekannt. Hier haben wir es mit Altlasten zu tun, mit Altbau-substanz, zum Teil mit Denkmalschutzaufgaben, mit Kampfmitteln usw. Bei der Umnutzung dieser Flächen, wenn es überhaupt zu Wertsteigerungen kommt, haben wir es mit geringeren planungsbedingten Zuwächsen zu tun als im Außenbereich. Manchmal erzeugen wir durch Überplanung sogar Entschädigungspflichten. Eine reduzierte Grundstücksausnutzung, wenn man stadtnah gelegene Flächen z.B. von Gewerbeflächen in Richtung Wohnen umnutzen möchte, kann durchaus eine Abwertung darstellen, wenn dort zuvor großflächiger Einzelhandel nach der alten BauNVO zulässig gewesen wäre. Die Bauträger haben auch ein größeres Vermarktungsrisiko als im Außenbereich, da die Nachfragegruppen sehr viel inhomogener sind als die klassische Zielgruppe der jungen Familie mit Kindern. Ein zunehmendes Problem ist das der überhöhten Buchwerte eingebrachter Grundstücke. Selten bildet die Wertermittlung das ab, was der derzeitige Zustand des Grundstücks rechtfertigen würde.

Der Handlungsbereich „Nicht-nachfragegerechte Wohnungsbestände“ wurde ja bereits von Herrn Marth angesprochen. Wir

haben es auch in kleineren Städten mit Wohnungsbeständen der 50er oder 70er Jahre zu tun, bei denen die Wohnungszuschnitte nicht mehr zeitgemäß sind, wo Technik und Baumaterial oder die Architektur veraltet sind, Großsiedlungen mit defizitärem Wohnumfeld, strukturellen Leerständen und sozialer Entmischung. Der Handlungsdruck wird aus der Sicht des Portfoliomanagements der Immobilienwirtschaft immer größer. Selbst städtische Wohnungsbaugesellschaften prüfen ihren Bestand, indem sie die Objekte je nach Qualität und Lage in gute und schlechte aufteilen, was in einer Matrix komprimiert dargestellt wird. Demgemäß wird derjenige, der eine gute Objektqualität in einer guten Lage hat, versuchen, diese Bestände vorerst zu halten, nur laufende Instandhaltung vorzunehmen und die sogenannten „cash cows“ nicht wesentlich fortzuentwickeln – das sind die „Kühe“, die man melken kann. Wenn das Objekt gut ist, die Lage jedoch schlecht, sind Investitionen in diese „poor dogs“ häufig schon nicht mehr sinnvoll. Dies ist natürlich auch im Einzelfall zu prüfen. Zum Teil wird auch privatisiert, was aus unserer Sicht ein gewisses Problem darstellen kann. Denn wenn dort zeitverzögert der Strukturwandel einsetzt, haben wir es mit sehr viel mehr Eigentümern zu tun, als wenn wir heute mit einigen wenigen Wohnungsbaugesellschaften konferieren müssen.

Ist das Objekt schlecht, die Lage aber gut, wird dort vorrangig investiert und Bestandsentwicklung betrieben. Wenn sowohl die Objektqualität als auch die Lage schlecht sind, wird häufig das Mittel des Abrisses, eine städtebauliche Lageverbesserung

oder auch der Stadtumbau gewählt. Gerade solche Objekte wirken so lageprägend, dass sich dies durchaus rechnen kann. In diesen Bereichen muss sich der Baulandmanager sehr frühzeitig einschalten und im Rahmen der Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und dem kommunalen Bodenmanagement Allianzen schmieden.

Wohnungswirtschaft und Kommunen müssen partnerschaftlich getragene Konzepte für den Umstrukturierungsprozess im Wohnungsbestand erarbeiten. Bezüglich der Entschädigungspflicht ist immer Vorsicht geboten. Es liegt auf der Hand, dass dies nur kooperativ funktioniert. Es gibt auch kooperationsunwillige Vertreter der Immobilienwirtschaft und nicht jede Wohnungsbaugesellschaft hat die Zeichen der Zeit schon verinnerlicht. Manche versprechen sich sogar Marktvorteile dadurch, dass sie, in einer Phase, in der andere bereits durch Abriss tätig werden, um die Leerstandsquoten in ihren schlechten Beständen abzufangen, nicht abreißen. Auch hier stellt sich wieder die Frage der Buchwerte und der Wertermittlung als Kooperationsbarriere. Ich habe als Geschäftsführer eigene Erfahrungen in einer vormals städtischen Wohnungsbaugesellschaft gemacht, in der zum Teil Objekte mit Buchwerten zu finden sind, die nicht mehr widerspiegeln, was das Objekt heute im Wert determiniert.

Zum Wohnungsbedarf kann ich mich relativ kurz fassen. Wie sieht heute eine nachfragegerechte Wohnung aus? Sie liegt natürlich zentral, in einem durchgrünten Wohnumfeld inmitten stabiler Nachbarschaften mit einer ausgewogenen Eigen-

tumsquote und einer möglichst geringen Fluktuation. Sie ist architektonisch und stadtgestalterisch ansprechend und bietet Spielraum für die individuelle Gestaltung. Sie darf durchaus in verdichteten Wohnsiedlungsformen eingebunden sein, wenn die weichen Standortfaktoren passen, und bildet einen gelungenen Kompromiss zwischen städtischer Wohnqualität und Wohnen mit Garten.

Zum Vergleich eine 20er Jahre-Textilarbeiter-Siedlung aus meiner Heimatstadt Bocholt: heute eine gefragte Wohnlage mit Qualität, Stil und ein Stück weit, Herr Prof. Eichener, monoton. Sie hat aber eine städtebauliche Struktur, die heute stark nachgefragt wird. Hier hat eine Privatisierung stattgefunden. Da sie aber auch unter Denkmal-

schutz steht, konnten die Qualitäten gerettet werden. Heute wird versucht mit dem Typus des Stadthauses etwas ähnliches zu erzeugen. Über die Frage der Architektur kann man trefflich streiten. Ein weiteres

Bocholter Beispiel stammt von den Baufröschen aus Kassel.

Das sind Objekte im neuen Stadtteil Bocholt Feldmark, direkt am Zentrum gelegen, mit Nahversorgungsmarkt, darüber liegenden Wohnungen, zum Teil Mietreihenhäuser aber auch Eigentumsmaßnahmen, die in einer durchaus zentralen Lage auch noch kleine Gärten, Dachterrassen und ähnliche Freiräume haben.

Wie bereits erwähnt, hat die LBS Thema Stadthaus aufgegriffen. Schon in den 80er Jah-

ren wurde der Typ des Stadthauses wieder thematisiert – es ist sozusagen die Wiederentdeckung der Wiederentdeckung. In den Städten und Gemeinden wird sehr intensiv darüber gesprochen, wie man die Qualitäten der gründerzeitlichen Wohngebiete, die in den Großstädten stark nachgefragt sind, heute erzeugen kann.

In der Arbeitsgruppe haben wir versucht, die Chancen für ein Bodenmanagement im Innenbereich zusammen zu fassen. Dies kann ein Beitrag zur Auslastung der kommunalen Infrastruktur in den zentralen Lagen sein, weil der Außenbereich normalerweise einen höheren infrastrukturellen Aufwand bei der Entwicklung erfordert. In den Kernstädten sind Nahver-

Forum 07.01.2004
Stadtmanagement auf neuen Wegen
strategisch-kooperativ-finanzierbar

Das einfache Einfamilienhaus
- ist klein,
- hat einen kleinen Garten,
- ist einfach zu bauen und zu betrie-
ben.

Neue Wohnformen ??

Grafik 3/3

LBS-Stadthaus

1.5 Stockwerk

2 Stockwerk

sorgung und Nahverkehr nicht unbedingt das, was neu organisiert werden muss. Sicherlich muss man auch in den zentralen Lagen von der reinen Angebotsplanung abkehren und somit zur Dämpfung der Bodenpreiserwartungen beitragen. Ich habe die Worte von Herrn Marth heute morgen sehr wohl gehört, habe auch die leichte Widerrede von Herrn Collinet vernommen. Wahrscheinlich haben beide Recht. Man wird sicherlich auch die hohen Gewinnerwartungen der „Großgrundbesitzer“ dämpfen müssen, wenn attraktive Lagen entwickelt werden sollen. Änderungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan können im Prinzip nur dann gefasst werden, wenn über städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge gewisse städtebauliche und architektonische Qualitäten, die auch der hohen Qualität der Lage entsprechen, sicher gestellt sind. Es macht keinen Sinn, die guten Lagen mit Billigprodukten zu „verbrennen“. Diese Art der Flächenentwicklung wird in den kommenden Jahren ohne große Subventionen auskommen müssen. Es wird weniger Altlastenförderung seitens des Landes und weniger Sanierungsförderungen geben. Der Grundstückfonds Ruhr hat anderes zu tun, als noch neue Objekte aufzunehmen. Auch wird es weniger Wohnungsbauförderung geben und es wird immer häufi-

ger zu eigenwirtschaftlichen Projektentwicklungen kommen.

Im Focus des heutigen Baulandmanagement steht also nicht nur der Außenbereich, sondern auch der Innenbereich. Wir brauchen eine ganzheitliche Betrachtung von Bauflächen, der Nutzung und auch der Begleitflächen, ebenso wie eine Konzept- und Strategieentwicklung, die immer unverzichtbarer wird. Bebauungspläne und Flächennutzungspläne als Steuerungsinstrumente reichen heute nicht mehr aus. Wir arbeiten mit Stadtentwicklungskonzepten, mit Entwicklungsplänen für sektorale Dinge, entwickeln Handlungskonzepte, studieren Innenbereichspotenziale. Die Projektsteuerung gerät immer mehr in den Vordergrund.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Das kommunale Bodenmanagement muss sich künftig noch stärker als bisher auf die Entwicklung der Innenbereiche konzentrieren, da hier ein besonderes Entwicklungspotenzial der Städte liegt. Bauland muss auch im Innenbereich bezahlbar sein, um Abwanderungstendenzen zu verhindern. Nachfragegerechte Wohnformen spielen in Zukunft eine noch wichtigere Rolle, um die Wohnfunktionen der Innenbereiche zu stärken und nicht mehr nachfragegerechte Wohnformen müssen an die Nachfrageverhältnisse angepasst wer-

den, was in der Tat bis zum Abriss führen kann. Die Umnutzung bzw. Wiedernutzung von Flächen ist letztendlich die Voraussetzung für die Entwicklung der Innenbereiche. Das ist nicht neu, aber sicherlich eines unserer Hauptbeschäftigungsfelder in den nächsten Jahren. Schließlich erfordern die neuen Schwerpunkte des kommunalen Baulandmanagements neue organisatorische Sichtweisen.

Diese Erkenntnisse werden meine nachfolgenden Referenzen noch vertiefen. Jetzt bitte ich die weiteren Diskussions Teilnehmer auf das Podium. Das ist zum einen Herr Potthoff, der in einem kurzen Statement seine Sichtweise als Bauträger und Inhaber einer treuhänderischen Gesellschaft darstellen und die Produkte beleuchten wird, die man heute tatsächlich am Markt platzieren kann. Danach wird Herr Stadtbaurat Martin zur Nedden aus Bochum einige Fallbeispiele aus seiner Stadt aufzeigen. Außerdem wird Herr Schramm, Vizepräsident der Architektenkammer, aber auch Inhaber eines eigenen Büros, ein kurzes Statement aus der Sicht seiner Zunft abgeben.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Podium I: Baulandmanagement unter veränderten Bedingungen – Chancen erkennen

Martin zur Nedden, Stadtbaurat der Stadt Bochum

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Bochum ist heute schon mehrmals durch Prof. Eichner erwähnt worden, gestatten Sie mir hierzu die Anmerkung, dass die Interpretation statistischer Daten sicher vielschichtig ist. Aus der Betrachtung der Situation in Herne sehen manche Entwicklungen und ihre Auswirkungen anders aus als aus Bochumer Blickwinkel.

Für Bochum ist weniger das Wanderungssaldo der zentrale Aspekt der Bevölkerungsentwicklung, auch wenn es selbstverständlich zu beachten ist, sondern vor allem das Geburtendefizit. Dieses wird nach allem, was wir erkennen können wie in vielen anderen Städten auch dazu führen, dass die Einwohnerzahl in den nächsten 10-15 Jahren erheblich zurückgeht. Ob es nun die prognostizierten ca. 30.000 Einwohner sind, bleibt abzuwarten. Mit weniger Einwohnern werden wir jedoch auf jeden Fall rechnen müssen, wobei auch in Bochum festgestellt werden kann, dass damit nicht gleichzeitig auch die Wohnfläche abnimmt. Wir gehen von einer zunächst noch wachsenden Wohnfläche aufgrund der kleiner werdenden und gleichzeitig zunehmenden Zahl der Haushalte sowie der steigenden Wohnfläche pro Einwohner aus.

Ziel ist es, die erforderliche Wohnfläche verstärkt im Bestand zu realisieren, denn die Möglichkeiten einer weiteren Freirauminanspruchnahme sind begrenzt. Es wäre sicher nicht hilfreich, die in Bochum sowieso knappen Freiflächen unbegrenzt zu besiedeln, da Befragungen

zeigen, dass gerade das Thema Wohnumfeld und die ausreichende Versorgung mit erreichbaren Freiflächen einen wesentlichen Umzugsgrund für Abwanderungswillige darstellen. Wir müssen also gerade bei Ausweisung neuer Bauflächen mit Augenmaß handeln. Abgesehen davon haben wir immer noch planungsrechtlich abgesicherte Baulandreserven für 3.500 - 4.000 Wohneinheiten, die aber aus ganz unterschiedlichen Gründen nicht oder nur verzögert an den Markt gehen.

Ich stelle vier kleinere Projekte, die über das Stadtgebiet verteilt sind, vor. Unser „Leuchtturmprojekt“ „Innenstadt West“, auch eine Brachflächenreaktivierung, lasse ich dabei unberücksichtigt. Statt dessen werde ich versuchen, an den Beispielen den konzeptionellen Ansatz, den wir beim Umgang mit dem Siedlungsbestand verfolgen, zu erläutern.

1. Projekt Bernsteinweg

Die Bebauung in diesem Bereich ist in den 50er Jahren entstanden. Die Eigentümerstruktur ist insofern für das Projekt positiv als dass die Flächen der Stadt sowie der VBW Wohnen GmbH (zu 50% im Eigentum der Stadt) gehörten. Vom städträumlichen Eindruck bietet das Gebiet durchaus Wohnqualitäten, während beim näheren Hinsehen im Gebäudebestand Defizite festzustellen sind. Bochum hat mit dieser Fläche vor 3 Jahren beim Landeswettbewerb „Wohnen in innerstädtischen Räumen“ teilgenommen. Wettbewerbsaufgabe war, den heutigen Wohnbedürfnissen angepasste Strukturen zu schaffen, wobei es den Teilnehmern



freigestellt war, die Bestandsgebäude der heutigen Nachfrage entsprechend umzugestalten oder den Bestand bis auf 2 Gebäude abzureißen.

Im Ergebnis konnten nur Entwürfe prämiert werden, die zumindest zu fast 90% den Verlust des Bestandes zur Folge haben, und neue Wohnbauten vorsehen. Die Beurteilung machte in diesem Falle deutlich, dass der Bestand nur zu nicht mehr vertretbaren Kosten den heutigen Marktbedürfnissen entsprechend hätte weiterentwickelt werden können. Die Jury musste feststellen, dass die Vorschläge, die durch Anbauten etc. mit dem Bestand umzugehen versuchten, erhebliche Qualitätseinbußen befürchten ließen.

In dem Gebiet, das vor der Realisierung steht, soll ein Mix vom Reihenhauser über Stadthäuser bis hin zu Geschosswohnungen entstehen (Abb. 1). Wir versuchen generell, nicht immer nur einen Wohntyp in solchen Gebieten zu realisieren, um den sehr unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden.



(Abb. 1)

2. Lennershofsiedlung

Auch sie ist in den 50er Jahren entstanden und liegt im Umfeld der Universität, damit schon eher im Süden Bochums. Auch in Bochum finden, wie eigentlich in allen Städten der Hellwegzone, die südlichen Stadtteile unter Imagegesichtspunkten immer eine etwas höhere Akzeptanz, obwohl die objektiven Standortqualitäten auch in den nördlichen Bereichen recht gut sind.

Auch die Lennershofsiedlung steht zu überwiegenden Teilen im Eigentum der VBW. Ein Teil, der noch einem privaten Grundstückseigentümer gehörte, ist inzwischen von der VBW erworben worden. Ein Bündel von Maßnahmen soll umgesetzt werden. Privatisierung von Reihenhäusern, Modernisierung und Anpassung der Hausgrundrisse an heutige Standards, verbunden mit einer Aufstockung, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Maßnahme zu verbessern, sowie Umstrukturierung, u. a. um Möglichkeiten zur Kombination von Wohnen und Arbeiten zu eröffnen (Abb.2).

Aufgrund der Nähe zur Universität sehen wir gute Chancen darin, gerade auch Startern und denjenigen, die Wohnen und Gewerbe in ihrem Tagesge-

schäft zusammen abwickeln wollen, so ein attraktives Standortangebot zu bieten. Auch in diesem Fall prägen unterschiedliche Wohn- und Gebäudeformen das Siedlungsbild, um den unterschiedlichen Bedarfen gerecht zu werden.

3. Die Hustadt

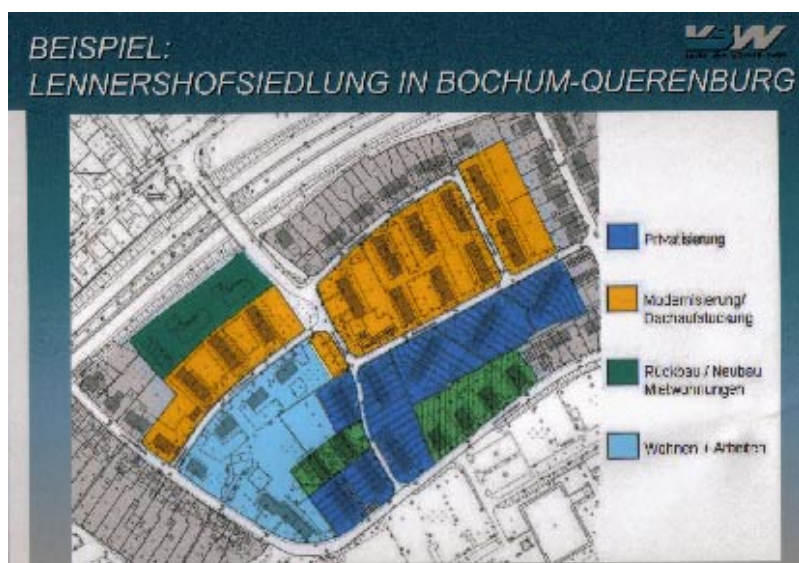
Die Hustadt ist eine Großsiedlung, die in ihren wesentlichen Teilen zu Beginn der 70er Jahre entstanden ist. Auf den ersten Eindruck ist sie eine typische Vertreterin ihrer Zeit mit hoher Bebauungsdichte und einigen typischen Problemen dieser Siedlungsform, wie z. B. disfunktionalen Eingängen etc. Sie weist allerdings auch einige

Besonderheiten auf, die uns hoffen lassen, auch diese Bestände erfolgreich weiterzuentwickeln.

Sie ist parallel zur Gründung der Universität entstanden und war u. a. als Wohnstandort insbesondere für die an der Universität Studierenden und dort Lehrenden gedacht. Das führte dazu, dass hier teilweise hervorragende Wohngrundrisse und Wohnungsgrößen bis zu 150 qm vorzufinden sind. Bis heute gibt es kaum Leerstände über die normale Quote von 1-2% hinaus.

Wir müssen jedoch eine Zunahme sozial schwächerer Schichten feststellen. Deshalb versuchen wir, wieder gemeinsam mit der VBW, und hoffentlich mit Unterstützung des Landes, in einem „niederschweligen“ Bereich bereits in der Frühphase tendenziell problematischer Entwicklungen tätig zu werden. Dies erlaubt Maßnahmen mit überschaubarem Aufwand, die aber trotzdem nur mit Förderunterstützung im erforderlichen Umfang realisierbar sind. Unverständlicherweise eröffnen die geltenden Förderrichtlinien kaum einen Zugang, obwohl es allein schon unter volkswirtschaftlichen Aspekten suboptimal erscheint, erst zum Zeitpunkt des Eintretens verschärfter Probleme mit

(Abb.2)



Förderunterstützung eingreifen zu können. Den erkennbaren problematischen Entwicklungstendenzen soll mit einem integrierten baulichen, sozialen und kulturellen Konzept unter Einbindung vorhandener Initiativen entgegengewirkt werden. Begrenzte Mittel werden im Moment schon von der mehrfach angesprochenen VBW im Hinblick auf ihre Objekte und von der Stadt im Hinblick auf das Wohnumfeld bereitgestellt.

Unsere Versuche, andere Eigentümer in dieses Konzept einzubeziehen, sind bisher fehlgeschlagen. Ein wesentlicher Teil der übrigen Gebäude gehörte vor geraumer Zeit noch der VEBA Wohnen und wurde an einen Investor aus dem Rhein-Main-Gebiet veräußert. Der „Leidensdruck“ ist, vielleicht auch aufgrund der geringen Leerstandsrate, offenbar noch nicht groß genug, um die Notwendigkeit des Engagements deutlich zu machen.

Insofern kann man nur hoffen, dass das Engagement, das Herr Marth in seinem Eingangsstatement dankenswerter Weise zum Ausdruck gebracht hat, noch stärker in der Wohnungswirtschaft Platz greift. Wir sehen zur Zeit mit Sorge den weiteren Wohnungsverkauf von Viterra

an Immobilienfonds, die eben teilweise nicht hier in der Region sitzen, weil wir die gerade geschilderten Probleme auf uns zukommen sehen. Regionsferne Akteure haben tendenziell ein Informationsdefizit mit der Konsequenz einer zeitverzögerten Reaktion auf sich entwickelnde Problemlagen.

4. Wohngebiet „Eistreff“

Das 4. Beispiel betrifft den Bereich „Eistreff“, eine innenstadtnahe Lage. 10 Minuten fußläufige Entfernung von der Bochumer Innenstadt, eine U-Bahn-Station in der Nähe sowie die Nachbarschaft zu einem Grünbereich kennzeichnen die Lagegunst. Die Fläche war in der Vergangenheit überwiegend mit sportlichen Aktivitäten belegt - mit einer erheblichen Defizit für die Stadt verursachenden Eislaufbahn sowie einer Tennishalle. Die Entwicklungsgesellschaft Ruhr, eine 100%ige Tochter der Stadt Bochum, ist Eigentümerin der Flächen und konnte zudem ein benachbartes brachgefallenes Gewerbegrundstück kaufen, so dass jetzt der gesamte Bereich entwickelt werden kann.

Die Fläche hat am Landeswettbewerb 2003 zum Thema „in-

nerstädtisches Wohnen“ teilgenommen. Es soll eine Mischung aus Mietwohnungen, auch im Geschosswohnungsbau, Einfamilien-Doppelhäusern und Stadthäusern sowie evtl. Einkaufsinfrastruktur entstehen. Wir sind optimistisch, dass Standort und Wohnungsmix dem nachgefragten Wohnungsbedarf entsprechen.

Soweit sehr kurz gefasst 4 Beispiele für unsere Strategie zum Umgang mit den Wohnungsbeständen. Wichtige Voraussetzung für den Erfolg wird sein, ob es gelingt, mit der Wohnungswirtschaft zu einer intensiven Kooperation zu kommen. Die Kommune als alleiniger Akteur würde nicht das angestrebte Ziel erreichen. Leider ist das heute morgen von Herrn Marth formulierte Engagement in der Wohnungswirtschaft noch nicht Allgemeingut. Es wird für die Zukunft notwendig sein, weiterhin voneinander zu lernen, auch die Kommunen können zweifellos von der Wohnungswirtschaft lernen. So müßten die erkennbaren und sicher nur begrenzt beeinflussbaren Entwicklungstendenzen in eine stadtverträgliche Zukunft gelenkt werden können.

Podium I: Baulandmanagement unter veränderten Bedingungen – Chancen erkennen

Dr. Andreas Potthoff, Dr. Potthoff Baubetreuungs- u. Treuhandgesellschaft mbH & Co KG

Guten Tag. Ich darf mich bei dem Veranstalter zunächst ganz herzlich für die Einladung bedanken. Als wohnungswirtschaftlich Tätiger stelle ich in diesem Kreise zwar eine Minderheit dar, aber wir haben von den Vorrednern bereits gehört, wie wichtig es ist, die verschiedenen Interessen von Kommunen und Investoren unter einen Hut zu bringen, um in der Zukunft etwas zu erreichen.

Ich möchte zunächst unser Unternehmen kurz vorstellen: Wir sind als mittelständisches Familienunternehmen seit 1945 jetzt in der 3. Generation tätig. Unser Stammsitz ist in Hamm, wir sind aber auch in anderen Regionen tätig. Unser Schwerpunkt liegt in der Bestandsentwicklung – ein typisches Wohnungsunternehmen. Wir besitzen zur Zeit 1.350 Wohneinheiten, davon sind – und dies ist sicherlich eine Ausnahme im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen – 45% innerhalb der letzten 10 Jahre neu gebaut worden. Darüber hinaus sind wir in der Baulandentwicklung, im Bauträgergeschäft, ein wenig in der Fremdverwaltung und nicht zuletzt auch im Betrieb von Pflegeheimen tätig.

Die zentrale Fragestellung im Baulandmanagement ist für uns: Wie lassen sich die Interessen der Kommunen, die Investitionsbereitschaft der Investoren und die Nachfrage der späteren Nutzer vereinen?

Ich kann in meinem Vortrag nicht auf alle Facetten eingehen, sondern möchte nur ein Spezialsegment vorstellen, in dem wir seit fünf Jahren tätig sind: die geförderten Miet Einfamilienhäuser.

Wie sieht es allgemein mit der Investitionsbereitschaft aus?

Im Eigenheimbereich haben wir in den letzten Jahren sicherlich eine Sonderkonjunktion gehabt, bedingt durch die Eigenheimzulage, außerordentlich niedrigen Kapitalmarktzinsen und einem seit 1995 konstantem Baupreinsniveau. Es ist abzusehen, dass all diese positiven Faktoren in Zukunft weniger ausgeprägt vorhanden sein werden. Eine Absenkung der Eigenheimzulage gab es bereits und früher oder später wird sie vollständig verschwinden. Wir haben bereits ein steigendes Zinsniveau und auch Baukostensteigerungen sind absehbar. Wir werden also im Eigenheimbereich in Zukunft deutlich geringere Fertigstellungszahlen haben, obwohl der Drang zum Eigenheim ungebrochen hoch ist.

Im Mietwohnungsbereich sieht das Szenario noch düsterer aus. Seit 1995 haben sich Fertigstellungszahlen von Wohneinheiten in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen bereits auf ein Drittel reduziert. Eigentlich gibt es in allen Bereichen der möglichen Investorenschaft eine sehr große Zurückhaltung. Viele ehemals gemeinnützige Wohnungsgesellschaften sind vom Markt verschwunden. Kürzlich wurde in einer Pressemitteilung der Ruhr-Lippe – mit 22.000 Wohneinheiten sicherlich keine der ganz kleinen Anbieter – lapidar festgestellt „unser Neubauprogramm ist abgeschlossen“. Versicherungen haben sich aus dem Mietwohnungsbereich vollständig zurückgezogen, bauen sogar Bestände ab. Die privaten Kapitalanleger sind durch die rot-grüne Bundesregierung systematisch abgeschreckt worden. Es bleiben die privaten, gewerblichen Investoren und teilweise noch die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften.



Zu den jetzigen Interessen der Kommunen brauche ich Ihnen am Wenigsten zu erzählen. Die Wohnungsnachfrage ist weitestgehend gedeckt, die Anforderungen an den Neubau ergeben sich aus der demographischen Entwicklung. Das ist zum einen der gesamte Bereich des seniorengerechten Wohnens und zum anderen der Wettbewerb der Kommunen um Familien mit Kindern. Hier sind Wohnungsangebot und soziales Umfeld ganz wesentlich für die Wahl des Wohnstandortes. Was wollen nun die Nutzer? Nach einer Umfrage von Emnid möchte die Masse der Bevölkerung im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Die tatsächliche Eigentumsquote sieht jedoch anders aus. Es gibt eine riesige Differenz zwischen dem, was die Einwohner wollen und dem, was am Markt angeboten wird. Jeder, der selbst Kinder hat, weiß, dass der Geschosswohnungsbau überhaupt keine geeignete Wohnform für Familien mit Kindern ist, unabhängig davon wie man ihn ausgestaltet. Der Bewegungsdrang und die Lautstärke von Kindern belasten die Nachbarn und so bleibt das Einfamilienhaus die optimale Wohnform.

Spezialsegment:
geförderte Mieteinfamilienhäuser

Nachfrage der Nutzer:

Kompromiss zwischen dem Wunsch nach dem Eigenheim und den finanziellen Möglichkeiten und den erhöhten Anforderungen an die Mobilität.

Interesse der Kommunen:

Mieteinfamilienhäuser verbessern das Wohnungsangebot auch in qualitativer Sicht, verhindern Stadtflucht und sind ein zusätzliches Mittel zur Familienförderung.

Investitionsbereitschaft:

Gute Vermietbarkeit durch hohe Nachfrage, einfache Verwaltung und geringe Instandhaltungskosten.

Die Nachfrage der Nutzer nach dem Spezialsegment der geförderten Mieteinfamilienhäuser ist ungeheuer groß. In Dortmund haben wir beispielsweise auf 20 angebotene Reihenhäuser durch eine einzige Anzeige und einen Artikel in der Zeitung über 200 Nachfragen bekommen und das an einem Standort, der nicht übermäßig attraktiv war. Das Mieteinfamilienhaus bietet einen Kompromiss zwischen dem Wunsch nach Eigentum und den finanziellen Möglichkeiten sowie den erhöhten Anforderungen an die Mobilität. Die Transaktionskosten beim Kauf und Verkauf sowie späteren Neukauf eines Eigenheims sind so hoch, dass Sie davon mehrere Jahre lang ein Haus mieten könnten. Das Interesse der Kommunen bleibt gewahrt – Mieteinfamilienhäuser verbessern das Wohnungsangebot, nicht nur in quantitativer Sicht, sondern auch in qualitativer Sicht. Sie verhindern Stadtflucht und sind ein zusätzliches Mittel zur Familienförderung. Wir haben festgestellt, dass dieses Spezialsegment eine außerordentlich gute Vermietbarkeit zeigt. Die Verwaltung ist vergleichsweise einfach und die Nebenkosten gering.

Was macht nun die geförderten Mieteinfamilienhäuser aus? Wir haben es geschafft, durch eine konsequente Baukostenreduzierung, durch Verzicht auf architektonische Extras, eine sehr verdichtete Bauweise und

selbstverständlich auch durch die Förderung mit öffentlichen Mitteln Reihenhäuser mit einer Miete anzubieten, die z.B. bei Mietenstufe 3, Typ A bei knapp über 400 € Kaltmiete liegen. Pro Quadratmeter Wohnfläche zahlt der Mieter nicht mehr als im konventionellen Geschosswohnungsbau. Die Mietbelastung liegt deutlich unter der Belastung eines Eigenheims. Es werden auch nicht nur die Randbereiche unserer Bevölkerung erfasst – die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau für Familien mit Kindern liegen so hoch, dass mindestens die Hälfte der Familien mit Kindern unter diese Einkommensgrenzen fallen.

Wir haben inzwischen sehr umfangreiche Erfahrungen in diesem Bereich gesammelt. Wir haben jetzt elf Wohnanlagen mit 15 bis 50 Reihenhäusern und insgesamt 300 Einheiten fertig gestellt. Die Standorte sind über alle Größenklassen von Gemeinden verteilt. Dabei sind die relativ kleinen Gemeinden Arnsberg, Beckum und Lünen, teilweise Mietenstufe 2, also mit einem ausgesprochen ausgeglichenen Mietwohnungsmarkt. Es sind auch Städte wie Dortmund und Hamm vertreten, die sich im Mittelfeld der Bodenpreise befinden. Wir sind aber auch in der Mietenstufe 4 tätig. Das ist zum Beispiel in Lüdenscheid und Münster der Fall, wo ein relatives hohes Bodenpreisniveau vorherrscht. Wir haben in ver-

schiedenen Förderwegen gebaut. Das Land hat in den letzten Jahre sehr viel experimentiert und ist inzwischen zu Förderwegen gekommen, die ausgesprochen investorenfreundlich sind, weil die Bindung nach 15 oder 20 Jahren ausläuft und die Möglichkeit besteht, sich von den Beständen zu trennen, um dann an anderer Stelle neu zu investieren. Die Vermietungssituation ist in allen Anlagen außerordentlich gut. Es gibt praktisch keine Leerstände, nur geringe Instandhaltungskosten, eine sehr hohe Mieterzufriedenheit und eine relativ geringe Fluktuation.

Die Fluktuation setzt sich zusammen aus der Trennung von Ehepartnern, heute leider der Kündigungsgrund Nr. 1, natürlich dem Arbeitsplatzwechsel und dem Neubau eines Eigenheims. Mir ist kein Fall bekannt, in dem uns ein Mieter verlassen hat, weil er mit der Wohnsituation an sich unzufrieden gewesen ist. Seit 2003 bieten wir auch Kapitalanlegern und Wohnungsgesellschaften an, für sie diese Objekte schlüsselfertig herzustellen. Auch dieses Angebot wird inzwischen sehr gut angenommen.

Mit den Kommunen haben wir in den letzten Jahren außerordentlich gute Erfahrungen gemacht. Viele Kommunen fördern dieses Investitionsmodell durch die Überlassung verbilligten Baulands aus dem eigenen oder aus dem Bestand von Entwicklungsgesellschaften mit kommunaler Beteiligung, immer auch mit der vertraglichen Sicherung der Zweckbindung. Ein ganz wichtiger Punkt ist für uns, dass die Belegungsbindung nur in Absprache mit dem Investor ausgenutzt wird. Auch die beste Wohnanlage kann durch eine zu einseitige Belegung stark beeinträchtigt werden, daher sprechen wir, bevor wir tätig werden, immer mit dem Amt für Wohnungswesen hinsichtlich der Handhabung der Belegungsbindungen. Es macht wenig Sinn,

die am besten ausgestatteten, öffentlich geförderten Wohnungen gerade dem Personenkreis anzubieten, der am wenigsten selbst dazu beiträgt.

Mein letzter Punkt sind die Anforderungen an den Bebauungsplan: Wir können Mieteinfamilienhäuser nur herstellen, wenn der Grundstücksanteil an den Baukosten nicht zu hoch wird und auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet ist. Diese Erfordernisse werden von den Kommunen, die unser Investitionsmodell verstanden haben, in der Regel auch bereit gestellt.

Eine Anforderung an geeignetes Bauland für den Bau von Mieteinfamilienhäusern ist, dass die Mietstufe und die Grundstückskosten in einem angemessenen Verhältnis stehen müssen. Die bezahlbaren Grundstückskosten sind abhängig von einer möglichen Verdichtung und den eventuellen grundstücksbedingten Mehrkosten. Bei solchen Investitionen spielt durch die begrenzte Investitionsdauer, auch der spätere Veräußerungspreis eine Rolle. Wenn das Baugebiet in einem guten Wohnumfeld angeordnet wird, sind auch etwas höhere Bodenpreise akzeptabel, da sich die Anfangsrendite beim Verkauf wieder aufholen lässt. Wir bauen unsere Siedlungen sowohl als Insel innerhalb bebauter Ortsteile, als auch als Teil einen neuen Bau-

gebiets, bevorzugt innerhalb von Einfamilienhausgebieten. Sie werden nicht unterscheiden können, ob es sich um ein Mieteinfamilienhaus oder um ein normales Bauträgerobjekt handelt. Die Häuser werden mit der gleicher Qualität ausgestaltet, mit der das auch die Bauträger im Allgemeinen tun.

Ich möchte drei Beispiele vorstellen. Das ist unsere erste Siedlung in Hamm. Dort haben wir 37 Reihenhäuser entlang einer Landstraße gebaut. Hier haben wir es in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Hamm geschafft, eine relativ hohe Verdichtung dennoch abwechslungsreich zu gestalten. In der Stadt Ahlen haben wir 24 Häuser gebaut mit zentral angeordneten Garagen. Grundvoraussetzung für uns als Investor ist, dass wenigstens zwei Stellplätze oder Garagen

pro Haus zur Verfügung stehen. Wohnen ohne Auto halten wir für nicht zukunftsträchtig. Unsere Mieter verlangen die Stellplätze und wo dies nicht möglich ist, werden wir auch nicht investieren. In Lüdenscheid haben wir 53 Häuser gebaut, davon sechs als Bauträger mit identischer Ausstattung, die sich ebenfalls sehr gut verkauft haben. Die Garagen stehen teilweise neben den Häusern oder sind teilweise auch eingebaut. Wir verfügen inzwischen über ein sehr breites Spektrum an Grundrissen und können diese Häuser eigentlich an allen Standorten problemlos errichten.

Dieses Spezialsegment des Wohnungsbaus hat unserer Meinung nach auch in den nächsten Jahren noch eine außerordentlich gute Perspektive.

Vielen Dank.

Anforderungen an geeignetes Bauland für den Bau von Mieteinfamilienhäusern

Mietenstufe und Grundstückskosten müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Die bezahlbaren Grundstückskosten sind abhängig von der möglichen Verdichtung und eventuellen grundstücksbedingten Mehrkosten.

Da die neuen Förderbestimmungen eine zeitlich beschränkte Mietpreis- und Belegungsbindung beinhalten, spielt auch der mögliche spätere Veräußerungspreis eine Rolle.

Siedlungen können als „Insel“ innerhalb bebauter Ortsteile angeordnet werden oder als Teil eines neuen Baugebietes, bevorzugt innerhalb von Einfamilienhausgebieten.

Podium I: Baulandmanagement unter veränderten Bedingungen – Chancen erkennen

Dr. Christian Schramm, Vizepräsident der Architektenkammer NRW

Meine Damen und Herren,

gerne unternehme ich den Versuch, Ihnen in fünf Minuten aus Sicht eines Architekten und Stadtplaners Entwicklungskriterien für die Umnutzung innerstädtischer Brachflächen darzulegen.

Zunächst: Über welche Brachflächen unterhalten wir uns?

- Brachen aufgrund des Rückzugs der Industrie in unserer Region, insbesondere des Bergbaues.
- Brachflächen aufgrund unrentabler bzw. in Konkurs geratener, mittelständischer Gewerbebetriebe in teilweise sehr zentralen Lagen.
- Aufgegebene militärische Liegenschaften und nicht mehr genutzte Infrastrukturflächen – zumeist Bahnanlagen – führen zu innerstädtischen Brachflächen.
- Hinzu kommen Sonderflächen, die bei einem Rückbau wie zum Beispiel dem Bökelbergstadion in Mönchengladbach entstehen.
- Brachflächen sind aber auch Baulücken. Thematisch verwandt sind Flächen, die sich für eine Nachverdichtung anbieten, wie z.B. zahlreiche großräumige angelegte Arbeitersiedlungen aus den Anfängen der Industrialisierung zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts.

Solche Flächen eignen sich in unterschiedlicher Weise für die Innenbereichsentwicklung. Sie bieten unterschiedliche Chancen, bergen aber auch unterschiedliche Risiken und Probleme, aus denen sich Entwick-

lungskriterien ergeben. Einige Beispiele:

- Aufgegebene Industrieflächen sind oft mit einer Altlastenproblematik verbunden.
- Ehemalige Kasernen sind oft nicht zentral genug gelegen, um überhaupt sinnvoll in die Innenbereichsentwicklung einbezogen werden zu können.
- Freie Bahnflächen haben oft einen Grundstückszuschnitt, der sich kaum sinnvoll vermarkten lässt.
- Bei dem Ihnen sicher bekannten Projekt „1.000 Baulücken“ der Architektenkammer zeigte sich, wie schwierig Baulücken gerade in Bezug auf ihre Eigentumsverhältnisse, dem Nachbarschaftsrecht und vor allen Dingen auf Grund bauplanungsrechtlicher Probleme zu bearbeiten sind. Bei dem Projekt „1.000 Baulücken“, das wir jetzt im Internet veröffentlicht haben, wurde die Erfahrung gemacht, dass der Beratungsbedarf bezüglich planungsrechtlicher Probleme sehr groß ist. Es geht also oftmals nicht nur darum, spekulativ eine Fläche freizuhalten, sondern die Flächen sind aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen kaum noch wirtschaftlich zu bebauen, obwohl die Infrastruktur vorhanden ist. Aber auch soziale Fragen spielen eine große Rolle bei Nachverdichtungen.

Welche Kriterien legt man nun an die Entwicklung solcher Flächen an? Das Hauptkriterium heißt „Qualität“. Der Qualitätsgedanke muss allen Strategien zur Umnutzung oder Wiedernutzung von Brachflächen zu



Gründe liegen und beinhaltet die volkswirtschaftliche Zielsetzung eines maßvollen Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Gut, dem Grund und Boden. Er ist der Maßstab für eine nachhaltige innerstädtische Entwicklung.

In der Kürze der Zeit beschränke ich mich auf einige Überlegungen zur städtebaulichen und funktionalen Qualität sowie zur Verfahrensqualität. Weitere Kriterien ergeben sich aus ökonomischen und ökologischen, sozialen, technischen und natürlich gestalterischen Qualitätsansprüchen.

Zur städtebaulichen Qualität:

Thema heute ist, auf welche Weise mit städtebaulichen Instrumenten ein Beitrag zur Revitalisierung der Städte geleistet werden kann. Die Vorteile innerstädtischer Brachflächen für die Regenerierung der Stadt liegen nahe. Die Flächen sind in der Regel voll erschlossen und in vorhandene Stadtstrukturen eingebunden. Kostspielige Infrastrukturmaßnahmen und zusätzliche Pendlerströme können bei ihrer Umwidmung vermieden werden. Diese hohe ökonomische und ökologische Wertigkeit verpflichtet zu einer ho-

hen städtebaulichen Qualität. Wir müssen das städtebauliche Instrumentarium so nutzen, dass die Interessen aller Beteiligten gebündelt und klare Zielvorgaben formuliert werden. Dazu gehören insbesondere die Vereinbarung langfristiger Entwicklungsperspektiven und die Sicherung der Qualität des öffentlichen Raums.

Zur funktionalen Qualität:

Im Vordergrund stehen Überlegungen, attraktive innerstädtische Wohnnutzungen zu erzielen. Das ist vom Grundsatz her völlig richtig, solange die Devise nicht: "Wohnbebauung um jeden Preis!" lautet. In ihrer gesamten Geschichte war die Stadt immer durch eine intensive Funktionsmischung geprägt. Manche Brache lässt sich eben besser gewerblich bzw. gemischt nach dem Motto „Wohnen und Arbeiten“ nutzen oder hat die höchste städtebauliche Qualität, wenn sie der Natur z.B. als Park- oder Spielplatzanlage zurückgegeben wird. Wir müssen uns also immer kritisch mit dem Nutzungspotenzial der Brachfläche im Einzelfall auseinandersetzen. Neues innerstädtisches Wohnen kann beispielsweise nur dann erfolgreich sein, wenn die Wünsche der Nutzer nach privaten und öffentlichen Freiflächen angemessen berücksichtigt werden können, die Grundstückskosten überschaubar bleiben und intakte Sozialstrukturen im Quartier gewährleistet sind.

Zur Verfahrensqualität:

Ein ganz besonderes Anliegen ist mir, dass Entscheidungsprozesse strategisch gelenkt, nachvollziehbar und im fairen Dialog der Partner vollzogen werden. Erschreckend ist, dass, im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern, in der Bundesrepublik bau- und pla-

nungsrechtliche Verfahren unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze, Vorschriften und Normen viel schwergängiger zu handhaben und oftmals für Investitionsentscheidungen zu langwierig sind. Häufig wird beklagt, dass Verwaltungen bei wünschenswerten Projektentwicklungen vor gesetzlichen Rahmenbedingungen kapitulieren, da das Benehmen mit anderen beteiligten Behörden wie z.B. den staatlichen Umweltämtern nicht herzustellen ist. Es ist teilweise erschreckend, dass im innerstädtischen Raum, wo auf ehemaligen Gewerbeflächen die Errichtung kleinteiliger Einfamilien- oder Wohnhausbebauung angestrebt wird, schon durch einen Gewerbebetrieb mit einer gewissen Emissionsstreuung, bereits ein ganzes Bebauungsverfahren zu Fall gebracht werden kann. Hier muss auch die Verantwortung der öffentlichen Hand gegenüber Investitionsträgern berücksichtigt werden. Welcher Investor ist bereit, eine Projektentwicklung zu betreiben, bei der er erst in letzter Minute erfährt, ob sein Bebauungsplan überhaupt Rechtsgültigkeit bekommt. Wie viele Vorinvestitionen sind mit dem Bodengutachten, mit dem Schallgutachten, mit den Anschlusswerten für Entwässerung, mit dem Risiko des Abbruches, mit den Lärmimmissionen etc. zu leisten, bis letztendlich Baurecht bei der Umnutzung einer Brachfläche entsteht. Wir haben selbst in der Architektenkammer die Erfahrung machen müssen, dass durch die Immission eines untergeordneten Sportplatzes eine Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft kaum entstehen kann, weil durch Schallgutachten die Lärm-Immissionswerte nicht herunter gerechnet werden können. Hier liegt es an der Gesetzgebung, rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die bei sinnvollen Investitionen Planungsrecht erleichtern an-

statt zu erschweren. Es gibt von Seiten des Gesetzgebers, der Verwaltung, aber auch von Seiten der Architektenkammer viel zu tun, um Hilfestellung zu leisten und Modelle zu entwickeln, wodurch das Bauen im Innenbereich erleichtert wird. Denn es darf eines nicht vergessen werden: Der Investor hat immer die Alternative, an die Peripherie zu gehen, wo er es wesentlich einfacher hat und diese Probleme im Vorfeld nicht auftreten.

Wenn wir nicht entsprechende Rahmenbedingungen schaffen, sind Umwidmungen von Brachflächen auch im kleinteiligen Bereich kaum realisierbar. Des Weiteren handelt es sich manchmal um kleine Einheiten, für die ein Bebauungsplanverfahren oder ein vorgezogenes Bebauungsplanverfahren sehr aufwendig ist, im Verhältnis zur Effizienz der entstehenden Baumasse.

Ein weiterer ganz entscheidender Baustein, um zu hoher inhaltlicher Qualität bei gleichzeitig hoher Verfahrensqualität zu gelangen, ist der Architektenwettbewerb. Mit den „Regeln für Architektenwettbewerbe“ bieten wir als Architektenkammer ein einfaches Verfahren an, das auch für städtebauliche Aufgaben ein optimales Ergebnis gewährleistet und einen fairen Leistungsvergleich unter Architekten und Stadtplanern ermöglicht. Auch Investoren können sinnvoll in das Verfahren eingebunden werden. Machen Sie als Kommune bitte von diesen Regeln Gebrauch.

Als Architektenkammer stehen wir Ihnen hierfür mit unseren fachlich hochqualifizierten Wettbewerbsberatern gerne zur Verfügung. Ich danke vielmals für Ihre Aufmerksamkeit und wünsche uns allen für diese Veranstaltung viel Erfolg!

Podium II: Baulandmanagement auf regionaler Ebene – Möglichkeiten nutzen

Helmut Brackmann, Technischer Beigeordneter der Stadt Bottrop

Ich begrüße Sie recht herzlich.

In diesem Podiumsteil wollen wir nun vom „Was“ zum „Wie“ kommen. Der Titel des Arbeitskreises, den ich zu leiten hatte, war „Stadtregionale Zusammenarbeit“. Die dazugehörige These lautet: „Stadtregionale Zusammenarbeit gewinnt auch bei Fragen des Bodenmanagements an Bedeutung. Nicht das Ausmaß der Baulandentwicklung stabilisiert den Wohnungsmarkt, sondern die regional ausgeglichene Angebotsqualität und -vielfalt. Es ist dabei in erster Linie Aufgabe der Kommunen, entsprechende regionale Abstimmungsprozesse unter Einbeziehung der Lokalpolitik voranzutreiben.“

In diesem letzten Satz liegt die Crux, womit sich auch der Arbeitskreis in mehreren Sitzungen auseinandergesetzt hat. In dem zweiten Teil des Berichtsbandes, den Sie hier gegen ein geringes Entgelt erstehen können, wenn Sie nicht sogar Mitglied im Forum sind, kann

nachgelesen werden, womit sich der Arbeitskreis im Detail auseinandergesetzt hat. Wir haben uns also mit der Zukunftsaufgabe „stadtregionales Baulandmanagement“ beschäftigt. Ich verweise nur einmal auf den Punkt „Chancen und Hemmnisse stadtregionaler Kooperation“. Dort finden Sie z.B. einige Ausführungen zu den Schwierigkeiten in der Umsetzung, zu Möglichkeiten der Überwindung von Hemmnissen. Außerdem finden Sie ein Unterkapitel zu den Auswirkungen von Einwohnerveränderungen auf die kommunalen Finanzen.

Wir haben uns auch mit der Frage nach Erfolgsfaktoren für regionale Zusammenarbeit beschäftigt, z.B. mit dem Erfolgsfaktor „Mensch“. Man muss sich immer die Frage stellen „Mit wem?“, „Wer redet da eigentlich miteinander?“, „Auf welchen Ebenen redet man miteinander?“. Will man Erfolge erzielen, muss man auch mit Produkten beginnen, die erfolgreich sein können.

Im Podium dieses Arbeitskreises geht es darum, auf die Vielzahl der laufenden Projekte in regionaler Zusammenarbeit hinzuweisen. Wir stellen Ihnen in unseren Arbeitsgruppenergebnissen Beispiele, nicht nur in Nordrhein-Westfalen, vor und wollen diese heute zumindest durch zwei weitere Statements von Herrn Krieger und Frau Sander ergänzen.

Wir haben auch einige Thesen bzw. Handlungsempfehlungen für die Diskussion während der nächsten Monate aufgestellt. Wir sind der



Meinung, dass sowohl die Thesen als auch die Zukunftsinstrumente einen Handlungsrahmen darstellen, mit dem stadtregionale Projekte erprobt werden können und sollten.

Soweit meine kurze Einführung. Wir hören nun im weiteren Verlauf drei Statements zu Ansätzen stadtregionaler Zusammenarbeit. Das erste von Herrn Isselmann findet sich auch in der Veröffentlichung, wo Sie auch Wesentliches an Grundlagenmaterial finden. Herr Isselmann wird hier den prozessualen Anteil dieses Projektes herausstellen und einige grundsätzliche Ausführungen dazu machen. Dann wird Herr Krieger berichten, was im Planungsverband Kassel, insbesondere auch im prozessualen Teil abläuft. Herr Krieger kennt unseren Ergebnisbericht und die thesenartige Zusammenfassung, auf die er sich replizieren wird. Frau Kollegin Sander aus Mülheim wird erläutern, was im Kern des Reviers passiert, worauf ich besonders gespannt bin, da ich den Prozess 2030 bzw. die gemeinsame Flächennutzungsplanung als Außenstehender oder als Außenseiter vom Nordrand des Reviers argwöhnisch beobachte.

Strategien des Baulandmanagements zur Entwicklung des Innenbereiches

INHALT

KAPITEL I	EINLEITUNG	6
1	Anlass und Zielsetzung der Arbeit	6
2	Aufbau des Berichtes	7
KAPITEL II	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	9
1	Welche Bedeutung hat der Innenbereich für die künftige Stadtentwicklung und welche Rolle spielt das kommunale Baulandmanagement hierbei?	9
2	Welche Bedeutung haben bebaubare Baugrundstücke und nachfragegerechte Wohnformen im Innenbereich und wie können sie bereitgestellt werden?	11
3	Wie können die Kommunen mit nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen umgehen?	15
4	Welche Möglichkeiten haben die Kommunen bei der Umnutzung bzw. Wiedernutzung mindergenutzter Flächen?	20
KAPITEL III	DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ALS RAHMENBEDINGUNG DES KÜNFTIGEN BAULANDMANAGEMENTS	24
1	Entwicklung der Bevölkerungszahl	24
2	Alterung der Bevölkerung	27
KAPITEL IV	NEUE HERAUSFORDERUNGEN UND PERSPEKTIVEN: THESEN UND FORDERUNGEN FÜR EIN BAULANDMANAGEMENT UNTER GEÄNDERTEN RAHMENBEDINGUNGEN	29
1	Mögliche Auswirkungen der künftigen Bevölkerungsentwicklung	29
2	Thesen und Forderungen für ein künftiges Baulandmanagement	31

Podium II: Baulandmanagement auf regionaler Ebene – Möglichkeiten nutzen

Michael Isselmann, Planungsamtsleiter der Stadt Bonn

Meine Damen und Herren, ich darf Sie auch recht herzlich begrüßen.

Ich verzichte darauf, Ihnen Fallbeispiele aufzuzeigen, dass haben meine Vorredner getan. Ich möchte Ihnen unter dem allgemeinen Titel „Baulandmanagement auf regionaler Ebene – Möglichkeiten nutzen“ insbesondere die prozessualen Erwägungen zur kooperativen Wohnungsmarktentwicklung darstellen, die wir in Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler gemacht haben. Sicherlich muss der Umzugsbeschluss vom 20. Juni 1991 bei dieser Betrachtung als eine ganz entscheidende Entwicklungsstufe einbezogen werden. Die regionale Kooperation Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler hatte jedoch bereits früher, in den 80er Jahren, begonnen. Sie hat durch diesen Beschluss sicherlich einen Schub bekommen, der sowohl Befürchtungen auslöste, als auch Erwartungen weckte. Um dieses institutionalisiert aufzufangen, ist der sog. „Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler“ gegründet worden, der in diesem Jahr in sein 13. Jahr geht. Die Erfahrungen, die hier gesammelt worden sind und über die ich Ihnen heute berichten möchte, sind vielfältiger und in ihrer großen Mehrzahl positiver Art.

Die Region selbst, am Rhein gelegen, will ich hier nicht weiter vorstellen. Hinsichtlich der Organisationsstruktur, ist sie eine arbeitende Region, die seitens der Verwaltung getragen ist und in der Anfangsphase einen Bonner Vorsitz hatte. Das ist bewusst abgelegt worden und nun übernehmen die „kleineren Partner“ diese Rolle in gleicher Weise. Es ist sehr wichtig, die tatsächlichen regionalen Unterschiede auch dadurch abzubil-

den, dass regionale Verantwortung gemeinsam wahrgenommen wird. In den letzten zwei Jahren ist diese Aufgabe von dem Kreis Ahrweiler wahrgenommen worden, seit Januar 2004, also seit wenigen Tagen, wird sie für die nächsten zwei Jahre beim Rhein-Sieg-Kreis liegen. Gleichmaßen wichtig ist, dass der Hauptansatz nicht die Schaffung formalisierter Organisationsstrukturen war, sondern der freiwillige Austausch über Kommunikation und gegenseitige Information im modellierten Verfahren und die Gewinnung von Erkenntnissen zu wichtigen Themen, die für die Region identifiziert wurden. Ganz oben steht das sogenannte „Fünf-Säulen-Konzept“ als strukturpolitische Leitlinie. Ich möchte nicht im einzelnen darauf eingehen, nur soviel: Wie sich immer deutlicher zeigt, hat sie sich bewährt.

Am Anfang der Arbeit standen zum einen die Wohnungsmarkstudie, die direkt zu Beginn dieses gemeinsamen Prozesses erarbeitet wurde, und zum anderen die Erfahrungen der letzten drei Jahre aus der regionalen Budgetierung von Wohnungsbaufördermitteln. Welche Bausteine wurden nun zu Beginn der Betrachtung hinsichtlich der wohnungsbaupolitischen Ausrichtung identifiziert? Einige Merkmale will ich zu den Stichworten Wohnungsmarktuntersuchung, Impulsprogramm und Impulsauszeichnungen hervorheben.

Die Wohnungsmarktuntersuchung begann mit einer Potenzialanalyse, die für den gesamten regionalen Bereich um Bonn herum ein Potenzial von rund 1.500 ha identifizierte. Aber es blieb nicht dabei, diese Flächen zu eruieren, zu beziffern und zu verorten, sondern gleichzeitig ging es darum, Qualitäten zu



beschreiben. Eine dieser Qualitäten war beispielsweise die günstige Lage – nicht nur für den motorisierten Individualverkehr, sondern auch die günstigen Anbindungen über den öffentlichen Personennahverkehr.

Dieses galt es bei dem Impulsprojekt zu kommunizieren. Ich möchte noch einmal auf die Qualitätskriterien hinweisen, die, auch durch die Bewohnerschaft, hinterlegt und kommuniziert worden sind. Sie wohnen vorrangig an der Schiene. Durch kurze Wege ist die Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Geschäften gewährleistet. Die zahlreichen Mittelzentren werden durch Nutzungsmischung, d.h. die räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten gestärkt. Es geht nicht darum, sich auf eine zentrale Lage in Form einer Stadt wie Bonn zu konzentrieren, sondern – und das ist das zweite strukturpolitische Leitbild, das angewendet worden ist – um die dezentrale Konzentration. Auch die Umlandgemeinden haben sich zu entwickeln. Es geht nicht darum, eine zentrale Stadt wie Bonn zu entwickeln und die Nachbarschaft als Konkurrenz zu sehen, sondern darum, Gemeinsamkeiten zu erarbeiten. Ökologische, gestalterische Qualitäten, Herr Schramm

hatte darauf hingewiesen, sind die Maßstäbe, die angelegt werden sollen.

Damit komme ich nun auf die Frage der Kommunizierbarkeit solcher Ergebnisse: Wie geht es mit diesen Kriterien weiter? Wie geht man mit diesen Kriterien am Beispiel der Erreichbarkeit um? Wir haben Potenzialflächen in der Region und planen die Linie S13, eine wichtige Schienenverbindung, die Bonn mit dem Umland und dem Flughafen verbinden soll. Die Impulsprojekte, die generiert worden sind, orientieren sich tatsächlich in der Mehrzahl entlang dieser Schienenstrecken.

Zur Beteiligung an diesen Impulsprojekten aufzurufen, war der nächste Schritt. Ein weiterer war die Darstellung guter Beispiele in Form einer Impulsauszeichnung. Hier waren Architekten, Bauherren und Bewohner in gleicher Weise aufgefordert, die aus ihrer Sicht gelungenen Projekte einzubringen, wovon einige ausgezeichnet wurden – eine Möglichkeit, diese Dinge zu kommunizieren. Die Meldung von Projekten wird anhand von Orientierungshilfen abgearbeitet, die zu großer Tragfähigkeit führten. Die Projekte durchlaufen einen Filter über allgemeine, quantitative Kriterien bis hin zu bestimmten Qualitätsmerkmalen, wenn sie in das Impulsprogramm aufgenommen werden sollen.

Vor diesem Hintergrund gab es einen kontinuierlichen Austausch zwischen dem Land und dem regionalen Arbeitskreis, der dazu führte, dass man zu Beginn dieses Jahrtausends einen weiteren Schritt gehen wollte. Die Budgetierung der Wohnungsbauförderung sollte auf regionaler Ebene modellhaft untersucht werden. Man war sich gemeinsam darüber im Klaren, dass der geschilderte Vorlauf erforderlich war, um den nächsten Schritt der Umsetzung tatsächlich konkreter untersuchen zu können. Beteiligt waren der regionale Arbeitskreis, das Lan-

desministerium, die Stadt Bonn als Fördermittelgeber sowie die Stadt Troisdorf und der gesamte Rhein-Sieg-Kreis. Nur der Kreis Ahrweiler beteiligte sich aus formellen und organisatorischen Gründen nicht. Es gibt assoziierte Mitglieder, die den gesamten Prozess begleiten, wie das für die Begleitforschung zuständige ILS NRW. Im April werden wir den Bericht vorlegen können, der sicherlich im Rahmen einer Veranstaltung kommuniziert werden wird. Ich würde mich freuen, wenn ich dort den einen oder anderen von Ihnen wieder begrüßen könnte.

Im Jahre 2001 startete dieser Modellversuch mit dem Erlass, dass die Mittel nun nicht mehr den Einzelvorhaben und den Förderstellen zugeordnet werden, sondern ein Gesamtbudget von im ersten Jahr über einhundert Millionen DM und im Weiteren von fünfundfünfzig Millionen Euro eingesetzt werden. Ich will die Verwaltungsvereinbarung noch als ein bewährtes Instrument hervorheben, weil sie Flexibilität gibt und gleichzeitig weiterentwickelt werden kann. Zwei Punkte zitiere ich kurz daraus:

- „Die Bewilligungsbehörden laden gemeinsam mit der Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises jährlich mit Vorlauf von ca. einem halben Jahr zu einem Abstimmungsgespräch zur wohnungspolitischen Schwerpunktbildung ein. Ziel ist, Wohnungsbauvorhaben von in der Regel mehr als 30 Wohneinheiten im Sinne des Impulsprogramms und der Nachhaltigkeitskriterien zu entwickeln.“
- „Darüber hinaus verabreden die Bewilligungsbehörden einen intensiven Informationsaustausch darüber, wie der Mittelabfluss in die jeweiligen Gebietskörperschaften vonstatten geht. Bei Nichtabfluss sollen die entsprechenden Kontingenten den anderen Gebiets-

körperschaften bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.“

Die Abstimmungsgespräche sollten aber eben nicht nur Verwaltungshandeln umfassen, sondern sehr frühzeitig auch Investoren einbeziehen. Heute ist bereits angeklungen, dass dieser Dialog verstärkt werden muss, um Sicherheit für alle Beteiligten zu erlangen, aber auch um Vertrauen zu bilden und um voneinander zu lernen. Wir haben eine Abschlussveranstaltung im Dezember als Vorbereitung für die große Veranstaltung im April, die ich bereits erwähnte, durchgeführt.

Mit einigen Fakten zu den erzielten Ergebnisse möchte ich segmenthaft, aber auch beispielgebend zeigen, welche Entwicklungen und Veränderungen eingesetzt haben. In den letzten sieben Jahren bis 2002 ist ein nicht ganz unerwarteter Anstieg des Baus von Mehrfamilienhäusern, besonders in den enger besiedelten Bereichen Bonns und der engeren Nachbarschaft zu sehen. Ebenso wenig überrascht es, dass der Bau von Einfamilienhäusern in den etwas dünner besiedelten Bereichen der Region des Rhein-Sieg-Kreises vorzufinden sind. Dies untermauert auch die Betrachtung der Entwicklung von Wohneinheiten in Einfamilienhäusern pro tausend Einwohner.

Bornheim oder Alfter haben beispielsweise ebenfalls einen sehr, sehr hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern pro tausend Einwohner, wodurch das Pauschale doch ein wenig relativiert wird. Ein Blick auf die fertiggestellten, preisgebundenen Wohnungen zeigt an, dass es eben nicht nur die Kernstadt ist, die diese Mittel aufnimmt, sondern in gleicher Weise auch andere Bereiche. Ich darf bei dieser Gelegenheit darauf hinweisen, dass ich hier auf die Dinge zurückgreife, die vom ILS NRW im Rahmen der in der Begleitforschung erarbeitet und veröf-

fentlicht worden sind. In der Zeit von 1996 - 2000 hat ein großer Abfluss von der Stadt Bonn in die Randgemeinden stattgefunden. Aber in den letzten drei Jahren hat sich das Bild etwas gewandelt. Das muss nicht zwingend mit der Budgetierung der Wohnungsbauförderung in Zusammenhang stehen, aber es ist sicherlich eine Momentaufnahme, die hoffnungsfroh stimmt, was die Wanderungsbewegungen von der Stadt ins Umland angeht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der regionale Betrachtungshorizont der Wohnungsmarktentwicklung aus unserer Sicht unverzichtbar ist. Die Formulierung gemeinsamer Entwicklungsstrategien und die Vereinbarung dieser Qualitätsziele hat sich bewährt. Die einvernehmliche Aufteilung und Umschichtung der zur Verfü-

gung stehenden Mittel schafft Freiraum und Flexibilität bei der Vergabe sowie Sicherheit für alle am Prozess Beteiligten. Die frühzeitige Einbindung von Investoren und das gegenseitige Voneinander-Lernen ermöglicht ein höheres Maß an Kontinuität und auch Kreativität. Der Rückblick auf die letzten drei Jahre macht deutlich, dass die Ziele des Modellprojektes erreicht worden sind. So ist es folgerichtig, dass dieses Modell jetzt ausläuft. Ich halte dies für sehr wichtig: Modelle müssen zeitlich begrenzt sein, was nicht bedeutet, dass man danach nicht weiter nach diesen positiven Erfahrungen handelt. Im Gegenteil, das muss zur Selbstverständlichkeit werden. Ich glaube auch, dass wir über unterschiedliche Erfahrungen diskutieren müssen. In unserem Kreis behandeln wir das Thema

anders, als es die Bewohnerschaft tut. Ich will Ihnen das an der Fragestellung der Betrachtungshorizonte deutlich machen. Wir bewegen uns natürlich in den Grenzen der kommunalen Gebietskörperschaften. Das tun die Menschen, die in der Region wohnen, auch, allerdings sicherlich mit einem anderen Betrachtungshintergrund. Die Überschreitung von Kommunalgrenzen gehört zum Alltagshandeln. Es wird kein Schlagbaum zwischen Bad Honnef und Königswinter hochgeklappt, wenn die Menschen dort hinüberschreiten, was auch die Wohnbeziehungen prägt. Die Relativierung von Grenzbestimmungen und die Fragestellung nach räumlichen Qualitäten sollten in der Zukunft ein wenig mehr beschäftigen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Podium II: Baulandmanagement auf regionaler Ebene – Möglichkeiten nutzen

Herr Henrik Krieger, Zweckverband Raum Kassel

Sehr geehrte Damen und Herren,

1974 wurde der Zweckverband Raum Kassel als Alternative zur Eingemeindung der neun Umlandgemeinden in die Kernstadt Kassel gegründet. In den ersten Jahren gab es vielseitige Probleme in der Zusammenarbeit, vor allem im Hinblick auf die räumliche Entwicklung. Seit 1992 ist der Zweckverband jedoch hauptamtlich, wodurch sich die Situation wesentlich verbessert hat. Nun wird zusammen gearbeitet und über fachliche Fragen diskutiert, anstatt uneffektive Konkurrenzen auszutragen. Im Folgenden möchte ich diesen Prozess der Kooperation in den letzten Jahren ganz kurz am Beispiel der Bereiche Wohnen und Gewerbe darstellen. Seit 1994 gibt es ein Siedlungsrahmenkonzept, das zur Zeit fortgeschrieben wird. Aufbauend auf einem Statusbericht wird nun versucht, sich auf eine Perspektive bis 2015 festzulegen.

Zunächst kurz einige Informationen zum Zweckverband: Im gesamten Verbandsgebiet leben ca. 320.000 Einwohner, davon ungefähr zwei Drittel in der Stadt Kassel und ein Drittel in den neun Nachbargemeinden auf einer Fläche von ca. 324 km². Die Aufgaben des Zweckverbandes umfassen vor allem drei Schwerpunkte:

- Die Entwicklungsplanung mit grundsätzlichen Vereinbarungen über Siedlungsentwicklung, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel. So gibt es z.B. seit Jahrzehnten ein Einzelhandelskonzept bezüglich des Umgangs mit großflächigem Einzelhandel.
- Die Flächennutzungsplanung zur rechtlichen Absicherung. Besonderheit ist die geteilte Planungshoheit – die Kom-

munen tragen die verbindliche Bauleitplanung, während die Flächennutzungsplanung den Gremien des Zweckverbandes obliegt.

- Seit 1996 betreut der Zweckverband auch ein konkretes Umsetzungsprojekt, das Güterverkehrszentrum. Dieses Güterverkehrszentrum liegt auf drei Gemarkungen, stellt also ein typisches interkommunales Gewerbegebiet dar. Den Schwerpunkt bildet dabei die Ansiedlung logistischer Betriebe in diesem Bereich.

Vor zehn Jahren wäre ein solches interkommunales Projekt wahrscheinlich nicht möglich gewesen. Konkrete räumliche Zusammenarbeit im Verdichtungsraum Kassel, gemeinsame Finanzierungen und Flächenaufteilungen sowie Vereinbarungen zum Interessensausgleich waren kaum denkbar.

Der Zweckverband Raum Kassel ist Teil der Region Nordhessen mit ungefähr 25% der Einwohner und 4% der Fläche. In unserem Fall muss die Stadtregion nicht erst noch definiert werden, da das Verbandsgebiet praktisch der Verdichtungsraum Kassel der Region Nordhessen ist. Insofern ist es relativ leicht, unseren Arbeitsmarkt und unsere Wohnungsregion abzugrenzen.

Im Jahr 1994 wurden Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung – allgemeine Richtlinien zu hochwertigen Bauformen, Ziel der dezentralen Konzentration, öffentlicher Mietwohnungsbau, Mindestdichtewerte – einvernehmlich beschlossen. Im Rahmen dieser Beschlussfassung ist festgesetzt, dass publikumsintensive Dienstleistungsbetriebe möglichst in den zentralen Berei-



chen nach dem Kommunalen Entwicklungsplan „Zentren“ (KEP Zentren) angesiedelt werden sollen; dies unterstützt die angestrebte gemischte Nutzung. An Hauptverkehrsstraßen mit ÖPNV-Anschluss können auch reine Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden.

Im gewerblichen Bereich sollen ebenfalls die integrierten Standorte und das Flächenrecycling gefördert werden. Transport- und Lagerunternehmen sollen möglichst an der Peripherie mit guter Verkehrsanbindung angesiedelt werden. Dabei spielt das Güterverkehrszentrum eine zentrale Rolle mit guten Steuerungsmöglichkeiten, da der Verband Eigentümer der Flächen ist. Auch die Einrichtung eines Gewerbeflächenpools wurde bereits beschlossen, aber wie angedeutet, bisher nur für das Güterverkehrszentrum realisiert. Darüber hinaus gibt es weitere Ansätze für



interkommunale Gewerbegebiete. So wird z.B. zwischen Kassel und Lohfelden ein neues interkommunales Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Zusammenarbeit funktioniert also.

Im Jahr 2001 wurde in dem Statusbericht noch einmal verdeutlicht, dass Kassel und die Umlandkommunen einen gemeinsamen Siedlungsraum bilden. Insofern sollte nicht mehr nur auf kommunaler, sondern vor allem auf regionaler Ebene diskutiert werden. Entsprechend werden die Handlungsansätze darauf ausgerichtet, dass sich die Bevölkerung bei uns im Verbandsgebiet wohl fühlt. Wie eine Wohnungsmotivumfrage, die gerade durchgeführt wurde, gezeigt hat, wollen die Leute vor Ort bleiben. Bei einem adäquaten Angebot spielen kommunale Grenzen praktisch keine Rolle mehr. Wie eine Studie der LBS gezeigt hat, wären über 40% der Befragten im Quartier geblieben, wenn Sie dort ein angemessenes Angebot vorgefunden hätten. Genau dies ist auch bei unserer Studie herausgekommen. Das heißt, die Menschen möchten in der vertrauten Umgebung bleiben, soweit das Angebot und das Umfeld stimmen.

Die Ausschöpfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten ist ebenfalls von großer Bedeutung. Aus diesem Grund wurde ein Baulandinformationssystem

eingerrichtet. Die heute selbstverständliche Bebauung von Baulücken wurde vor zehn Jahren noch ganz anders bewertet, weil der kommunale Einfluss auf die Entwicklung von Baulücken zu gering erschien. Jedoch hat sich gezeigt, dass entsprechende Entwicklungen auch ohne kommunalen Einfluss ablaufen. Es ist klar, dass ausreichende Siedlungsflächen vorgehalten und preistreibende Effekte vermieden werden müssen. Entsprechende Steuerungsmöglichkeiten in Bauabschnitten obliegen den Verbandsmitgliedern.

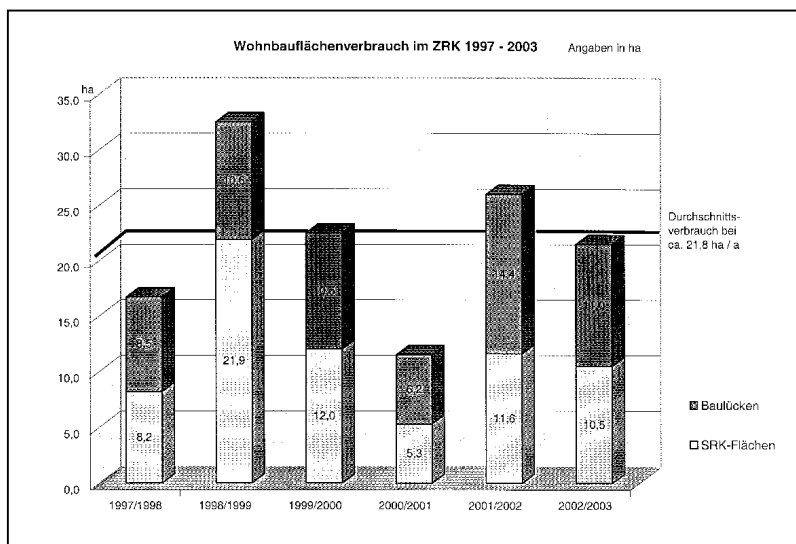
Bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung muss zum einen die Verfügbarkeit geprüft und zum anderen eine verbesserte Abstimmung erreicht werden. Ein weiteres Thema ist das Flächenrecycling, das jedoch nur umsetzbar ist, solange die Eigentümer kooperationsbereit sind. Im Siedlungsrahmenkonzept des Zweckverbandes sind sowohl die zu entwickelnden Flächen dargestellt als auch verfügbare Alternativen vor Ort sowie die relevanten Rahmenbedingungen.

Die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Regionalmanagement und Zweckverband kann natürlich immer noch verbessert werden. Je nachdem wo der Investor vorspricht, wird versucht, den optimalen Standort zu finden. Nach einer Ein-

schätzung der Realisierbarkeit des Vorhabens und bei einer Zusage durch den Investor, sollte eine zeitnahe Realisierung gewährleistet sein. Wie mehrere realisierte Vorhaben aus den letzten Jahren zeigen, stellt das Planungsrecht nicht mehr das Problem dar. Innerhalb eines dreiviertel Jahres kann Baurecht geschaffen werden.

Im Bereich des Einzelhandels wird die Zusammenarbeit auf allen Ebenen, d.h. zwischen dem Investor, den Gemeinden als Betroffenen, dem Zweckverband, der Regionalplanung sowie der Oberen Aufsichtsbehörde gefördert. Zu diesem Zweck wurde ein Fachbeirat eingerichtet, in dem auch die Kammern und der Einzelhandelsverband vertreten sind. Auf diese Weise können Zu- oder Absagen kurzfristig abgestimmt werden.

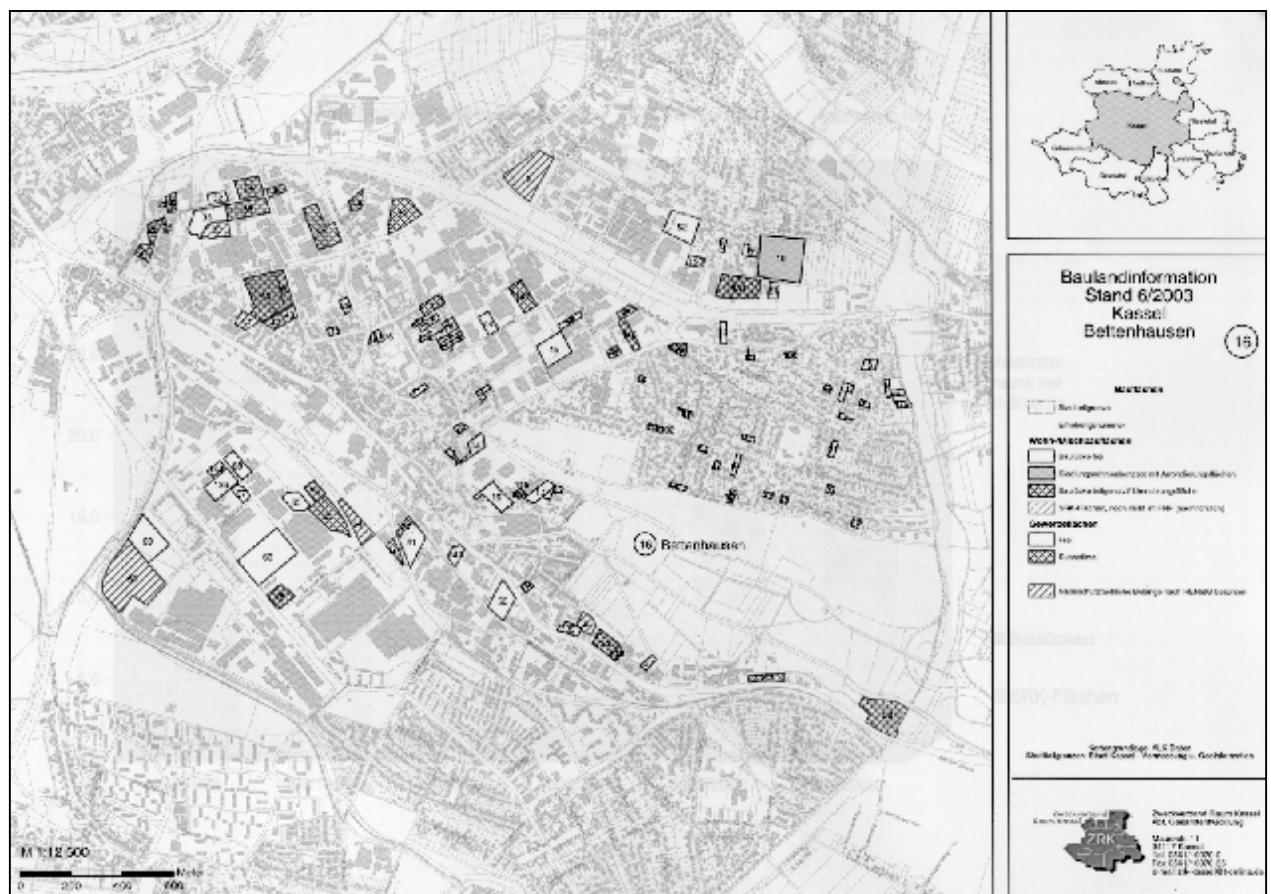
Grundsätzlich obliegt die Flächenaktivierung durch Ankauf, Bebauungsplanung ebenso wie die Bestandsentwicklung hauptsächlich den Kommunen. Diese werden jedoch durch den Zweckverband unterstützt, der soweit notwendig, auch neue Flächen ausweisen kann. Vor allem veröffentlicht der Zweckverband jedoch Baulandinformationen, die jährlich aktualisiert werden, so dass sämtliche Baulandpotenziale sowohl für die Kommunen als auch für interessierte Investoren erkennbar werden. So zeigen die Baulandinformationen z.B. dass der Gewerbeflächenverbrauch in den letzten Jahren sehr sprunghaft war. Aus diesem Grund ist auch der Gewerbeflächenbedarf in den nächsten Jahren nur schwer kalkulierbar. Im Wohnungsbau zeigt sich, dass mehr als 40% der Flächenentwicklungen im Bestand (z.B. durch Schließen von Baulücken und durch Anbauten) realisiert wurden. Noch vor zehn Jahren gingen unsere Verbandsmitglieder davon aus, dass maximal 10% der Flächen auf diese Weise bebaut werden können. Auch im



Kurz gesagt: Im Rahmen des Zweckverbandes war die Ver-

gen Planungsverband, sondern
überwiegend in kommunaler

Vielen Dank.



Podium II: Baulandmanagement auf regionaler Ebene – Möglichkeiten nutzen

Frau Helga Sander, Beigeordnete der Stadt Mülheim

Ich freue mich, dass ich heute die Gelegenheit habe, nicht nur über das Kirchturmdenken und die Bevölkerungsverluste hier im Ruhrgebiet, sondern auch über die durchaus positiven und Erfolg versprechenden Kooperationsansätze zu berichten.

Die Städteregion Ruhr 2030 – das sind acht Kernstädte des Ruhrgebiets. In meinem Beitrag möchte ich vor allem darauf eingehen, wie diese Städteregion zustande gekommen ist bzw. wie der Prozess verlaufen ist.

Wir, die Städteregion Ruhr 2030, bestehen aus den Städten Duisburg, Oberhausen, Mülheim, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund und umfassen damit tatsächlich die acht größten Städte des Ruhrgebietes, mit ca. 3 Mio. der Einwohner dieser Region.

Was heißt eigentlich „wir“? Die Städteregion Ruhr 2030, also die acht Städte, die sich dahinter verbergen, entstand aus einem Forschungsprojekt. Im Sommer 2001 rief das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung dazu auf, Leitbilder für das Jahr 2030 zu entwickeln. In diesem Rahmen haben wir – im Wesentlichen die Bau- und Planungsdezernenten dieser acht Städte gemeinsam mit der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund – uns zu diesem Forschungsprojekt zusammengefunden. Es sind nicht nur Bau- und Planungsdezernenten, sondern auch ein Stadtkämmerer vertreten, nämlich der Stadtkämmerer aus Essen, Herr Dr. Zierold, der ebenfalls einen wesentlichen Beitrag innerhalb unseres Kooperationsprojektes leistet.

Das Forschungsprojekt lief von 2001 bis 2003. In die intensive Diskussion über ein Leitbild für diese Region, haben wir alle Akteure, also auch Unternehmen und Politiker einbezogen. Im Sommer letzten Jahres wurde dieses Forschungsprojekt abgeschlossen, jedoch mit dem starken Bedürfnis, diesen zweijährigen Prozess in eine dauerhafte Struktur zu überführen. Zumindest im Moment wird uns dies, unserer Einschätzung nach, gelingen. Das stellt sicherlich ein sehr ehrgeiziges Ziel dar, aber allein durch den stadtreionalen Kontrakt zwischen den Oberbürgermeistern kurz nach Abschluss dieses Forschungsprojektes, ist hier zumindest eine sehr deutliche Perspektive erkennbar. So wurden Handlungsfelder im Rahmen dieses Projektes ermittelt und Leitprojekte zur Vertiefung und auch Verstetigung der Kooperation herausgearbeitet und dieser stadtreionale Kontrakt am 06.06.2003 von den Oberbürgermeistern und Oberbürgermeisterinnen der Region unterzeichnet.

Was beinhaltet dieser stadtreionale Kontrakt? Die Antwort darauf führt mich gleich zu der heutigen Veranstaltung. Denn ganz wesentliche Bestandteile unserer Leitprojekte tangieren auch das Thema Baulandmanagement. Zunächst wurden sechs Leitprojekte heraus kristallisiert. Diesen ersten Leitprojekten wollen wir uns in der Region widmen: Das ist ein Masterplan Ruhr 2030, das Thema Haushaltskonsolidierung, kooperative Flächenentwicklung, aber auch eine aktive kommunale Migrationspolitik, was gerade hier im Ruhrgebiet ein ganz wesentliches Thema darstellt. Wir wollen uns aber auch dem Thema „Neue Ufer – das



Ruhrtal“ sowie dem Thema Regionale Flächennutzungsplanung widmen. Heute möchte ich auf zwei Leitprojekte eingehen, nämlich den Masterplan Ruhr 2030 und die kooperative Flächenentwicklung, da diese Themen vielleicht einige Impulse für unsere heutige Diskussion hier auf dem Podium geben können. Wir streben an, durch die Bündelung und gemeinsame Entwicklung vorhandener Potenziale die Position der Region im Wettbewerb der europäischen Metropolregionen zu verbessern, aber gleichzeitig das kommunale Profil zu wahren. Der Titel unseres Forschungsprojektes lautete dementsprechend „Kooperation und Eigensinn“. Damit wird deutlich, dass alle acht Städte sehr wohl darauf bedacht sind, ihr eigenes Profil und auch ein wenig ihres Eigensinns zu erhalten, was aber einer Kooperation nicht im Wege stehen sollte.

Im Rahmen des Leitprojektes Masterplan Ruhr 2030 wurde das Instrument des Masterplans gewählt, um keine normierten Verfahren mit auf den Weg zu geben, die nicht weiterführen würden. Gesetzlich ist der Masterplan nicht geregelt, wodurch wir sehr frei in der Art und Wei-

se sind, wie wir diesen Prozess der gemeinsamen Leitbildentwicklung und der gemeinsamen Entwicklungsstrategie angehen können. Er stellt eine hervorragende Grundlage für eine effektive Kooperation dar.

In einem ersten Schritt sollen die gegenwärtigen, aber auch die zukünftigen Stärken und Qualitäten unserer Flächen im Bereich Wohnen und Gewerbe herausgearbeitet und herausgestellt werden. Auch gegenwärtig haben wir sehr starke Qualitäten, die teilweise nur nicht so zu Tage treten. Wir wollen den Fokus weniger stark auf die negativen Dinge richten, die diese Region durchaus belasten, sondern die Stärken herausarbeiten. Und wir sind davon überzeugt, dass uns dies gelingen wird.

Derzeit wird eine Auftaktbilanz erstellt. Seit dem Sommer letzten Jahres werden Basisdaten ermittelt. Wenn ich mir das Thesenpapier der Arbeitsgruppe „Stadtregionale Zusammenarbeit“ ansehe, Herr Brackmann, dann deckt sich das prinzipiell mit unseren Überlegungen bezüglich der richtigen Instrumente und Herangehensweise an eine Kooperation in einer durchaus schwierigen Region. Der Informationsaustausch ist uns außerordentlich wichtig. Sie glauben gar nicht, wie wenig die Städte im Ruhrgebiet voneinander wissen.

Dann, als Grundlage für eine gemeinsame Strategie, muss festgelegt werden, welche Flächen zukünftig gemeinsam entwickelt werden sollen und welche eher nachrangig zu behandeln sind. Allein Ende letzten Jahres haben wir vier Veranstaltungen zum Thema Wohnen durchgeführt. Dabei ist der Einbezug regionaler Akteure sehr wichtig. Auf diesen Veranstaltungen haben wir nicht nur Informationen aus den kommunalen Verwaltungen, sondern auch von den Wohnungsbauunter-

nehmen, von den Bauträgern und den sonstigen Akteuren, die in dem Bereich Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft tätig sind, einfließen lassen. In den nächsten Wochen finden weitere Veranstaltungen zu dem Thema Arbeiten und Gewerbe statt. In diesem Rahmen sollen entsprechende Grundlagen zunächst einmal ermittelt werden. Anschließend möchten wir uns durchaus einer öffentlichen Präsentation und Diskussion stellen.

In der dritten Phase sollen potenzielle Entwicklungsoptionen, die bereits in den Kommunen über Flächennutzungspläne, Rahmenplanung etc. erarbeitet worden sind, einbezogen werden. Abschließend wird eine regionale Entwicklungsstrategie erarbeitet, was sicherlich ein ehrgeiziges Ziel darstellt. In der Zusammenarbeit der Bau- und Planungsdezernenten dieser Region, die ja nun bereits über 2 ½ Jahre währt, hat sich gezeigt, dass mittlerweile durchaus ein gewisses Vertrauenspotenzial vorhanden ist. Wie auch in Ihrem Arbeitspapier angesprochen, stellen sowohl die wechselseitige Information als auch das gegenseitige Kennenlernen wichtige Elemente beim Aufbau einer vertrauensvollen Zusammenarbeit dar. In den zweieinhalb Jahren, in denen wir uns zunächst „zusammenraufen“ mussten, war gerade der frühzeitige Informationsfluss über die Planungsdezernenten und die Wirtschaftsförderungsgesellschaften der Städte wichtig. Denn, wie wir alle wissen, bestehen nicht nur Konkurrenzen zwischen dem Ballungsrand und dem Kernbereich, sondern auch zwischen den Kernstädten im Ruhrgebiet. Gerade im Bereich Gewerbeentwicklung liegt hier einiges im Argen. Genau hier muss dieser Ansatz der Vertrauensbildung und frühzeitigen Information ansetzen.

Ein weiteres Leitprojekt ist die kooperative Flächenentwick-

lung. Dabei soll eine Strategie zur effektiven Nutzung von Flächenressourcen entwickelt werden. Ein Schwerpunkt liegt im Bereich der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung zwischen Großstädten, und nicht nur wie bisher vor allem zwischen Großstädten und Randgemeinden. Derzeit gibt es drei relevante Projekte in diesem Bereich: Ein interkommunales Gewerbegebiet zwischen den Städten Essen und Mülheim, d.h. am Flughafen Essen-Mülheim und darüber hinaus zwei Projekte zwischen den Städten Essen und Gelsenkirchen.

Es ist keine neue Erkenntnis, dass Kooperation durchaus eine Überwindung von Flächenengpässen und die Schaffung von Synergieeffekten ermöglicht. Das Bestreben der Städteregion Ruhr 2030 ist es, das Kirchturmdenken im Ruhrgebiet aufzubrechen. Im Rahmen der kooperativen Flächenentwicklung möchten wir uns allerdings nicht nur darauf beschränken, einzelne interkommunale Gewerbegebiete zu entwickeln. Statt dessen möchten wir deutlich darüber hinausgehen und durch kooperative Flächenentwicklung den Prozess der Betriebsan- und -umsiedlung in der Region transparent gestalten und beschleunigen. Darüber hinaus soll bei Nachfragen, die nicht am Ort befriedigt werden können, deutlicher an die Region verwiesen werden. Natürlich darf das nicht zum Nachteil einer einzelnen Gemeinde führen, weshalb wir im Moment an einem Konzept arbeiten, wie genau solche Ausgleichs z.B. im Bezug auf das Gewerbesteueraufkommen aussehen können.

Das heißt, wir wollen uns – wie gesagt – nicht nur auf einzelne Flächen beschränken, sondern eine Gesamtstrategie entwickeln, die die interkommunale Kooperation fördern soll. Als Beispiel möchte ich die Städte Essen und Mülheim nennen:

Kooperative Flächenentwicklung

- **Strategie zur effektiven Nutzung von Kapitalinteressen und Flächenressourcen**
- **Schwerpunkt interkommunale Gewerbeflächenentwicklung**
- **Kooperation ermöglicht Überwindung von Flächenengpässen zur Erzielung von Synergieeffekten und zur Aktivierung von Ressourcen**
- **„Kirchturmdenken“ aufbrechen, um Standortvorteile für die Region zu erzielen**
- **Durch kooperative Flächenentwicklung den Prozess der Betriebsan- und umsiedelung in der Region transparent gestalten und beschleunigen**
- **Nachfragen, die nicht am Ort zu befriedigen sind, werden, sofort an Standorte der Region verwiesen**
- **Gewerbesteuerausgleiche bei Betriebsansiedlungen aus dem eigenen Stadtgebiet in die Region**

Mülheim hat einen Mangel an Gewerbeflächen, aber ein hohes Potenzial an Wohnbauflächen. Die Stadt ist sogar einer der besten Wohnstandorte der Region. In Essen ist es genau umgekehrt – ein riesiges Potenzial an Gewerbeflächen aufgrund der vielen Branchen, aber ein Mangel an Wohnbauflächen. Warum kooperieren die beiden Kommunen hier nicht viel enger? Genau auf diesen Weg wollen wir uns begeben, damit Mülheim für Gewerbeflächen und Essen für

Wohnbauflächen nicht in die Freifläche gehen müssen.

Es ist notwendig, gute Beispiele zu finden, um deutlich zu machen, dass interkommunale Kooperation funktionieren kann.

So gibt es bereits einen in beiden Städten einstimmig gefassten Ratsbeschluss für den Büropark am Flughafen Essen-Mühlheim, dieses Projekt anzugehen. Ähnliche Beschlusslagen gibt es, meines Wissens nach, auch für die anderen beiden Projekte zwischen Essen und

Gelsenkirchen. An diesem Beispiel zeigt sich, wie Kooperation auch zwischen den Kernstädten des Ruhrgebietes mittlerweile funktionieren kann.

Lassen Sie mich abschließend noch ein Wort zur Zukunft der Städteregion sagen: Wir haben lange diskutiert, ob die acht Städte weiterhin für sich kooperieren oder ob auch weitere Städte des Ruhrgebietes eingebunden werden sollen. Gerade unter dem Aspekt der Vertrauensbildung und des Einübens von Zusammenarbeit und Kooperation soll zunächst der Achterkreis, der ja wie gesagt auch nahezu 3 Mio. Einwohner der Region umfasst, bestehen bleiben. Wir möchten uns aber, und das ist auch ganz deutlich in den Ratsbeschlüssen zum Ausdruck gekommen, auf jeden Fall weiter öffnen. Die Städteregion muss zuerst in sich stabil sein, um dann weitere Partner aufnehmen zu können.

Vielen Dank!

Podium II: Baulandmanagement auf regionaler Ebene – Möglichkeiten nutzen

Diskussion

Herr Brackmann

Frau Sander, herzlichen Dank.

Ich bin überrascht und zugleich erfreut, dass jemand, der nicht Mitglied des Arbeitskreises ist, gleichwohl fast hätte dabei sein können, da ihre abschließenden Ausführungen eigentlich ständig auf der Tagesordnung dieses Arbeitskreises wieder zu finden waren. Es ergibt sich nach meiner Auffassung eine hohe Kongruenz zu unseren Empfehlungen in dem Bericht. Herr Isselmann und Herr Krieger haben die Beispiele, die in den Bericht aufgenommen wurden, weiter ergänzt und erläutert. Nun möchte ich die Diskussion in den Saal weitergeben.

Mich interessiert z.B. die Entscheidungsebene des Planungsverbands Kassel, Herr Krieger. An Herrn Isselmann möchte ich die Bedeutung der besonderen Situation der Stadt Bonn hinsichtlich Finanzierung erfragen. Und an Frau Sander gerichtet: Ich denke, dass wir beide der Meinung sind, dass bei diesen Kooperationsansätzen gerade auch der Einbezug der Politik wichtig ist. Insofern bin ich heute etwas enttäuscht, dass die lokale Politik hier kaum präsent ist. Sie sollte mit Ansätzen wie den geplanten Werkstattgesprächen oder einem Planspiel sensibilisiert werden. Denn gerade auf der Ebene der lokalen Politik scheinen die größten Defizite im gegenseitigen Verständnis zwischen den Kommunen zu liegen.

Herr Krieger

Zu dem Stichwort der Entscheidungsebene: Ich hatte ja bereits kurz die Aufgabenfelder Entwicklungsplanung, Flächennut-



zungsplanung und das Güterverkehrszentrum beschrieben.

Entwicklungsplanung ist, das kennen sie alle aus dem Baugesetzbuch, eine Art „Selbstbindung“. Im Rahmen der Verbandssatzung binden sich die Verbandsmitglieder hinsichtlich ihrer Bauleitplanung und ihrer eigenen Beschlüsse, d.h. den Beschlüssen zum Siedlungsrahmenkonzept und zum Entwicklungsplan „Zentren“. Bis auf die Obere Kommunalaufsicht beim RP gibt es jedoch kaum Handhabe bei Nichteinhaltung der Selbstbindung. In der praktischen Arbeit funktioniert die Selbstbindung jedoch einigermaßen.

Beim Flächennutzungsplan gibt es eine ganz klare Planungsebene. Hier stellen die Beschlüsse der Verbandssammlung die Entscheidungsebene der Gremien dar. Beim Güterverkehrszentrum, wie bereits angedeutet, ist der Zweckverband Träger der Entwicklungsmaßnahme. Wir führen als Träger der gesamten Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durch und sind Grundstückseigentümer. Somit obliegt dem Verband

praktisch das gesamte Projekt, von der Entscheidung bis zur Ansiedlung.

Herr Isselmann

Die Region hat als Ausgleich für den Verlust der Hauptstadtfunktionen 2,81 Mrd. DM erhalten, wovon auch Mittel in die Wohnungsmarkuntersuchung geflossen sind. Richtig ist auch, dass z.B. 500 Mio. DM an Stiftungskapital für das Forschungszentrum Caesar eingesetzt worden sind, das vor gut einem Jahr in Bonn eingeweiht wurde. Grundsätzlich müssen Finanzmittel vernünftig eingesetzt werden. Das gilt für diese Umzugsmittel, das gilt aber auch in gleicher Weise für Städtebau- oder Wohnungsbaufördermittel. Wichtiger ist jedoch, dass ein Impuls der Kooperation gesetzt worden ist. Ich glaube, dass man sehr genau definieren muss, welche Begabungen und Fertigkeiten, welche Rahmenbedingungen in den jeweiligen Räumen, die sich kooperierend zusammensetzen, gegeben sind, um auf diese Weise geeignete Instrumente anzuwenden und die passenden Mittel zu erwerben. Wie der Begriff der Betroffenheitsregion, der damals geprägt worden ist, deutlich

macht, muss nicht mit einem evolutionären, sondern revolutionären Umbruch umgegangen werden. Die tatsächlichen Chancen müssen identifiziert werden, was für die Frage der Budgetierung der Wohnungsbau-mittel von Bedeutung ist. Wie sich die Landschaft der Wohnungsbauförderung entwickeln wird, ist ungewiss. Aber es ist entscheidend, dass die Strukturen, die entwickelt worden sind, lernen müssen, mit Mitteln unterschiedlicher Größe umzugehen. Offene Prozesse wurden in Gang gesetzt, mit Ergebnissen, die ein sehr flexibles und rasches Reagieren auf geänderte Rahmenbedingungen ermöglichen. Der Dauertropf einer Förderung darf nicht als Maßstab der Entwicklung gesehen werden.

Frau Sander

Wie bereits erläutert, beziehen wir die Politik in einem Forschungsprojekt eng mit ein, was ich für sehr wichtig halte. Wir erstatten regelmäßige Berichte über unser Kooperationsprojekt in den Stadträten und den Fachausschüssen. Darüber hinaus wird derzeit überlegt, die Planungs- und Baudezernenten in den Planungsausschüssen der anderen Städte wechselseitig berichten zu lassen. So kann ein Bericht über das aktuelle Mühlheimer Urbania-Stadtentwicklungsprojekt in Dortmund dazu beitragen, dass auch die Dortmunder Kommunalpolitik etwas näher an Mühlheim und das westliche Ruhrgebiet heranrückt.

Somit soll der Informationsaustausch nicht nur auf der Verwaltungsebene, sondern auch auf politischer Ebene gefördert werden. Denn gerade die Politik und ihre Beschlüsse sind bei der Umsetzung z.B. eines gemeinsamen Wohnbauflächen-managements außerordentlich gefordert. Und gerade dieser Erfahrungsaustausch, diese gegenseitige Berichterstattung hat sich als sehr interessant her-

ausgestellt und kommt auch bei den Kommunalpolitikern gut an.

Herr Rührup (Plenum)

Mein Name ist Klaus Rührup. Ich bin öffentlich bestellter Vermessungsingenieur aus Bottrop, eigentlich nicht in dieses Gremium gehörig, aber insofern betroffen, da ich in dieser Region lebe.

Es gab bereits die Landesbau-behörde Ruhr und den Sied-lungsverband Ruhrkohlenbezirk. Jetzt stellt sich die Frage, ob die Adressaten nicht einfach die falschen Leute sind. Müssten wir die Politiker nicht mit unse-rem gemeinsamen, geballten Sachverstand zu der Einsicht bringen, dass diese alten Struk-turen Hemmnisse darstellen? So sind unsere kommunalen Grenzen in meinen Augen nur Verwaltungsgrenzen, mehr nicht. Denn ein Wanne-Eickler ist kein Herner, ein Bueraner ist kein Gelsenkirchener, ein Wat-tenscheider ist kein Bochumer – so könnte man vieles fortsetzen. Die dort lebenden Menschen identifizieren sich mit der Regi-on, in der sie leben, und küm-mern sich nicht um solche Grenzen.

Meine Frage lautet also: Wie können diese Kenntnisse, die wir hier haben, nun auch zielge-richtet und erfolgversprechend transportiert werden?

Herr Brackmann

Das ist ein interessanter und wichtiger Aspekt. Eine der Handlungsempfehlungen des Arbeitskreises heißt „Stadtregi-onen finden“. Dahinter steckt, dass wir uns ganz bewusst nicht an den klassischen Strukturen der Verwaltungsgrenzen, son-dern an Kooperationsthemen o-rientieren wollen. Wer hat wel-ches Thema gemeinsam?

Die wissenschaftliche Beglei-tung der gesamten Veranstal-tung wurde sowohl vom ILS NRW als auch vom Institut für

Bodenmanagement geleistet. Mich interessiert, wie man vor dem Hintergrund der heutigen Beiträge, mit der Zukunft dieses Baulandforums umgehen kann oder sollte.

Daher konkret die Frage an Herrn Dr. Dransfeld: Halten Sie es für sinnvoll, unter wissen-schaftlicher Anleitung Koopera-tion zu spielen? Können Sie sich vorstellen, an einem formu-lierten Projekt, wie z.B. dem Masterplan Wohnen innerhalb der Stadtregion in Werkstattge-sprächen Szenarien durchzu-spielen?

Herr Wilhelm Schröder (Plenum)

Wilhelm Schröder ist mein Na-me. Ich bin Mitarbeiter der Wirt-schaftsförderung und Stadtent-wicklung in Gelsenkirchen.

Herr Isselmann, eine konkrete Frage und daran anschließend zwei Anmerkungen zu dem, was heute morgen diskutiert worden ist. Die Frage: Sie ha-ben vom Raum Bonn berichtet. Hier betrugen die Wohnbauflä-chen in einer ersten Be-standsaufnahme ca. 1.400 ha. Nachdem Sie einen Qualitätsfil-ter angelegt haben, blieben ca. 800 ha übrig. Mich würde inte-ressieren, wie dieser Prozess im Detail verlaufen ist vor dem Hintergrund des Interessens-ausgleichs.

Und das schließt die Überle-gung an, was hinsichtlich ab-nehmender Bevölkerung beglei-tend, abmildernd und unterstüt-zend getan werden kann, um diesen Prozess einigermaßen zu steuern. Mich interessiert auch die Frage, wie Flächen bestimmten Funktionen zuge-ordnet werden können und wie hier ein verbindlicher Abstim-mungsprozess zustande ge-bracht werden kann. Wie Herr Krieger aus Kassel angemerkt hat, haben wir zwar Sanktions- und Steuerungsmöglichkeiten, die aber nicht immer richtig grei-fen.

Herr Isselmann

Ich darf vielleicht zuerst auf die Frage antworten, wie es sich mit den Flächen verhält. Die Flächenbestandsaufnahme bildet ab, welche Flächen planungsrechtlich ausgewiesen sind; also auch Reserven, die beispielsweise in Flächennutzungsplänen abgebildet werden. Diese wurden dann Qualitätskriterien unterworfen. Dabei gingen die Flächen nicht verloren, sondern man konzentrierte sich auf Schwerpunkte bei der Flächenentwicklung, entsprechend den jeweiligen Qualitäten. Vielleicht auch das noch als Ergänzung: Die Entwicklung dieser Flächen blieb in der kommunalen Hoheit.

Wichtig ist auch die von Frau Sander angesprochene Kommunikation. Es ist kaum zu glauben, wie viel an den Stadtgrenzen – die in der Kommunalpolitik und der Verwaltung wesentlich stärker vorhanden sind als in der Bewohnerschaft – hängen bleibt und wie wenig das „Hinüberschauen“ der Verwaltungen praktiziert wird. Schon so simple Dinge im Zusammenhang mit der regionalen Budgetierung, z.B. die Weiterempfehlung von vorstelligen Investoren an eine andere Förderstelle ist schon ein enormer Zugewinn. Ohne zu übertreiben, die Informationssammlung, der Informationsaustausch und das Erlernen von gleichen Zielen ist ein Wert an sich, den man nicht unterschätzen darf.

Frau Sander

Ich denke, es ist außerordentlich wichtig, immer wieder darauf hinzuweisen, dass Kooperation etwas mit Freiwilligkeit zu tun hat. Ich glaube nicht, dass man Kooperation erzwingen kann. Deshalb ist für uns gerade die Überzeugungsarbeit in dem Prozess außerordentlich wichtig. Alle müssen dahinter stehen und erkennen, dass wir nicht über Sanktionen, Aufsichtsbehörden oder starre Strukturen weiterkommen, sondern dass an den tatsächlichen Inhalten, an den Projekten gearbeitet werden muss.

Konkurrenzen auszuschalten ist ein langer Prozess und es wird sicherlich auch einzelne Kontrakte geben. Wir haben ja schon diesen stadtreionalen Kontrakt, wobei da von keinerlei Sanktionen o.ä. gesprochen wird. Bisher gibt es in der Zusammenarbeit auf der Ebene, auf der wir sie praktizieren, sehr wenig an Konkurrenzen.

Man erkennt durchaus, dass man sich gegenseitig unterstützen und die jeweiligen Qualitäten der Städte nutzen will. Deshalb halten wir im Moment sehr wenig von der Diskussion, welche Sanktionen geeignet wären, um die Projekte durchzusetzen. Freiwilligkeit sowie der Einbezug der Politik, das halte ich für ganz wesentlich.

Herr Dr. Dransfeld

Herr Brackmann, ich möchte natürlich nicht den Worten von Herrn Wittke vorgreifen, der sicherlich nachher einiges hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise des Forums sagen wird. Ich bin der festen Überzeugung, dass viele Probleme im Bodenmanagement eigentlich nur stadtreional gelöst werden können. Die vielfältigen, auch bundesweiten Beispiele, von denen wir heute gehört haben, sind sehr interessant. Das sind jedoch alles noch zarte Pflänzchen. Ich finde Ihre Anregung eines Planspiels jedoch sehr gut und würde dies gerne konkretisieren. Man sollte den Versuch wagen, Wohnbaulandentwicklung als Planspiel sozusagen stadtreional anzugehen. Im Bereich der Gewerbegebietsentwicklung gibt es ja bereits vielfältige und gute Erfahrungen, wie schon Frau Sander gesagt hat. Wenn wir jedoch wirklich weiterkommen wollen, dann müssen wir auch das Thema der gemeinsamen Wohnbaulandentwicklung angehen, was sich als deutlich schwieriger darstellt. Diese Schwierigkeiten klar herauszuarbeiten, sie vielleicht im Rahmen eines Planspieles anzugehen und über das Forum transparent zu machen. Wichtig wäre mir dabei nicht nur die Betrachtung von Kernstädten, sondern gerade auch der Einbezug von Stadt-Umland-Beziehungen.

Podium III: Baulandmanagement trotz leerer Kassen – Alternativen schaffen

Herr Peter Bornfelder, Kämmerer der Stadt Herne



Meine Damen und Herren,

ich darf Sie recht herzlich zum Beitrag des dritten Arbeitskreises begrüßen, der sich mit dem Thema der Finanzierbarkeit von Baulandstrategien beschäftigt hat. Im Wesentlichen haben wir uns mit Fragen befasst, die außerhalb des üblichen Terrains der meisten hier Anwesenden, d.h. außerhalb des Bereichs des Baurechtes liegen. Bei diesen Fragestellungen ging es um kommunal-, gesellschafts- und steuerrechtliche Fragen. Ausgehend von den begrenzten Ressourcen im Baulandbereich und dem damit zusammenhängenden hohen Preisniveau sollten Strategien entwickelt werden, die möglicherweise auf neuen (Finanzierungs-) Wegen zu Lösungen führen.

Die dazu in Betracht kommenden Instrumente sind ganz unterschiedlicher Natur und befinden sich v. a. auf der Ebene des Haushaltes. Diese können allerdings nur bei Gemeinden mit auskömmlichen Einnahmen zur Anwendung gebracht werden, d.h. mit zumindest einem ausgeglichenen Haushalt, idealer Weise sogar mit Überschusserzielung. Diese Instrumente greifen jedoch nicht bei Gemeinden mit unausgeglichenem Haushalt und Haushaltssicherungskonzept oder bei Gemeinden, die

dauerhaft mit einem ungenehmigten Haushalt leben müssen und einer vorläufigen Haushaltsführung belastet sind, was in Nordrhein-Westfalen und insbesondere bei den großen Gemeinden zunehmend der Fall ist. Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen sollte untersucht werden, welche Strategien eingesetzt werden könnten, um auch außerhalb des Haushalts Baulandausweisungen und -entwicklungen zu finanzieren und zur Verfügung zu stellen. Die Problemlage der jeweiligen Kommunen unterscheidet sich darüber hinaus durch die unterschiedlichen Parameter bzgl. der Verwaltungsmitarbeiter und deren fachliches Know-how. Ist eine Ausgliederung dieser Aufgaben aus der Gemeindeverwaltung und damit aus dem Haushalt überhaupt denkbar?

Ausgehend von den Erfahrungen einzelner Gemeinden, informierte sich der Arbeitskreis durch entsprechende Vor-Ort-Recherchen, welche Überlegungen maßgeblich waren, welche Erfahrungen dabei gesammelt worden sind und welche Empfehlungen daraus abgeleitet werden können. Die wesentlichen Fragestellungen waren:

- Kann die Kommune durch Auslagerung eine Entlastung des Haushalts erreichen?
- Ergeben sich durch eine Ausgliederung möglicherweise flexiblere Kreditaufnahmemöglichkeiten?
- Ergibt sich in einer wirtschaftlichen Unternehmung mit einem kaufmännischen Rechnungswesen eine größere Kostentransparenz und möglicherweise auch erweiterte finanzwirtschaftliche Handlungsmöglichkeiten?

- Ist innerhalb einer solchen Struktur ein effizienterer Entscheidungsweg der Politik denkbar?
- Welche wettbewerbs- oder vergaberechtlichen Konsequenzen könnte die jeweilige Entscheidung haben?
- Soll das Controlling über die Geschäftsführung ausgeübt werden? In welchem Umfang? Soll es überhaupt eine Erfolgskontrolle geben?
- Kommt es zu einer Verkürzung der politischen Entscheidungswege?

Gerade weil die Organisationsformen von öffentlichen Unternehmen so unterschiedlich sind, haben wir uns in unserer Arbeit auf drei Gesellschafts- und Organisationsformen beschränkt: der öffentlich-rechtliche Eigenbetrieb, die kommunale Eigen-gesellschaft sowie die kommunale Beteiligungsgesellschaft als privat-rechtliche Organisationsform. Dabei sind natürlich viele Mischformen denkbar, für die unsere Aussagen aber entsprechend abgewandelt werden können.

Der Eigenbetrieb als öffentlich-rechtliche Organisationsform ist eine klassische, öffentliche Form und in der Praxis am häufigsten anzutreffen. In einigen Bundesländern ist diese Organisationsform mittlerweile kommunalrechtlich auch schon für nicht-wirtschaftliche Unternehmungen zugelassen. Der Eigenbetrieb, und das ist eine der entscheidenden Konsequenzen, bleibt Teil der hoheitlichen Verwaltung und weist demzufolge keine eigene Rechtspersönlichkeit auf. Er stellt ein Sondervermögen dar, das gesondert vom Haushalt auszuweisen ist, mit einem eigenen Rechnungswesen sowie einer eigenen Kre-

ditwirtschaft. In rechtlicher und organisatorischer Hinsicht stellt der Eigenbetrieb einen Mittelweg dar, der wegen seiner wirtschaftlichen Eigenständigkeit, aber gerade auch wegen seiner rechtlichen Unselbständigkeit stark im öffentlichen Recht verhaftet bleibt und damit umfassend den kommunalverfassungsrechtlichen Vorgaben unterworfen ist.

Die privatrechtlichen Organisationsformen der Eigengesellschaft und der kommunalen Beteiligungsgesellschaft gelten rechtsform-unabhängig und sind in allen Bundesländern gleich, werden jedoch von teilweise unterschiedlichen kommunalverfassungsrechtlichen Regelungen begleitet. Die Gemeinsamkeit all dieser Regelungen lässt sich in drei Kernaussagen benennen: Es muss immer sicher gestellt sein, dass die Kommune einen angemessenen Einfluss in den Unternehmensgremien behält. Die Haftung der Kommune in der Gesellschaft muss begrenzt sein und für den Jahresabschluss müssen die Rechnungslegungsvorschriften gelten, die auch für große Kapitalgesellschaften gelten. Wenn eine Kommune zudem noch die Mehrheit in dieser Gesellschaft innehaben soll, dann treten ergänzende Regelungen hinzu, die insbesondere prüfungsrechtliche Fragen durch die Gemeindeprüfungsämter betreffen.

Für diese Rechtsformen ist es typisch, dass die Anwendung der einzelnen Prüfkriterien auf die Vielzahl der Gesellschaftsformen, wie Personalgesellschaft oder Kapitalgesellschaft, zu jeweils ganz unterschiedlichen Antworten führt. Zusammenfassend lässt sich folgendes als sicher unterstellen:

Mit einer Ausgliederung dieser Aufgabestellung ist auf jeden Fall eine (vorläufige) Entlastung des Haushalts sowie eine flexible Finanzierungsstrategie aufgrund der erweiterten Kreditaufnahmemöglichkeiten realisierbar. Im Regelfall sind auch eine

größere Kostentransparenz und eine Entpolitisierung der Entscheidungswege erreichbar. In diesem Zusammenhang muss jedoch negativ in die Waagschale geworfen werden, dass mit jeder Auslagerung sowohl im unmittelbaren als auch im mittelbaren Sinne Gründungskosten verbunden sind, da jede Gesellschaftsgründung auch mit Eigenkapital ausgestattet werden muss. Diese können von der jeweiligen Kommune nur bedingt und im Falle einer Haushaltssicherungsgemeinde auch nur unter erschwerten Bedingungen zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus ist natürlich jede Gesellschaftsgründung auch mit spezifischen steuer-, personal- und vergaberechtlichen Konsequenzen verbunden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Vielzahl der von der Rechtsform her gegebenen Möglichkeiten gerade im privatrechtlichen Bereich mit der gesellschaftsrechtlichen Satzung wieder eingeschränkt werden können. Deutlich wird dies am Beispiel des freien Handels der Geschäftsführungen. Dies ist eigentlich ein Vorteil einer privatrechtlichen Rechtsform, der jedoch durch bestimmte Satzungsregelungen, jedenfalls im Innenverhältnis, deutlich eingeschränkt werden kann, so dass die Qualität der privatrechtlichen Rechtsform wieder auf die einer öffentlich-rechtlichen Rechtsform zurückfällt.

Bevor die Frage nach der Ausgliederung von Aufgabenstellungen, wie Baulandstrategien, gestellt wird, sollte sich eine Gemeinde umfassend und tiefgehend über folgende Grundfragen im Klaren sein:

- Welche Gestaltungsmöglichkeiten bestehen in der aktuellen und in der mittelfristigen Haushaltssituation?
- Gibt es die Möglichkeit, in die Nähe eines ausgeglichenen und damit genehmigungsfähigen Haushaltes zu kommen?

- Wie ist der Umfang des gemeindeeigenen Flächenpotenzials? Welcher Umfang des Baulandmanagements bzw. welches Geschäftsvolumen ist angedacht?
- Wie ist die personelle Ausstattung? Muss externes Know-how hinzugezogen werden oder kann das im eigenen Verwaltungsbereich zur Verfügung gestellt werden?

Nach der Beantwortung dieser Fragen sollte sich jede Gemeinde in einem zweiten Schritt darüber im Klaren werden, welche rechtlichen und politischen Zielsetzungen sie mit der Gesellschaftsgründung verfolgen will. Hinsichtlich dieser Ziele kann auch eine externe, gutachterliche Beratung bezüglich der Vor- und Nachteile der einzelnen Rechts- und Gesellschaftsformen zweckdienlich sein. Bei einer positiven Analyse des externen Gutachters sollte eine gemeindliche Entscheidung getroffen werden, deren Umsetzung dann wiederum extern begleitet werden sollte. So können viele Entwicklungskosten, die ansonsten als Fehlschlagkosten entstehen würden, vermieden oder sogar aufgefangen werden.

Gerade in NRW ist die besondere Entwicklung des neuen kommunalen Finanzmanagements zu beachten. Hier stehen wir noch vor ganz offenen Rechtsfragen bzgl. strategischer finanz- und haushaltswirtschaftlicher Fragen. In Zukunft wird gerade für Gemeinden, die in der gegenwärtigen Situation als sogenannte Haushaltssicherungsgemeinden gelten, die Möglichkeit eröffnet, über die Vermögensaufstellung bzw. Bilanz positives Eigenkapital zur Finanzierung des Verwaltungshaushaltes nutzen zu können. Dazu sollen sie sich des Zwischeninstrumentes einer Ausgleichsrücklage bedienen. Bei der rechtlichen Absicherung

dieses Instrumentes wird jede Gemeinde daran interessiert sein, ein Maximum an positivem Eigenkapital in der eigenen Vermögensaufstellung bzw. Bilanz auszuweisen. Auslagerungen und Übertragungen des eigenen Vermögens auf andere Rechtsträger wird somit weitgehend vermieden werden.

Frühestens 2015 werden wir mit einer Konsolidierung der Bilan-

zen zwischen der Stadt selbst und ihrer städtischen Töchter rechnen können. Das liegt, aus heutiger Sicht, noch in ferner Zukunft. Von daher müssen sowohl dieser Vortrag als auch der vorliegende Bericht unter den Vorbehalt gestellt werden, dass sich durch die Detailentwicklungen im neuen kommunalen Finanzmanagement nicht wieder ganz neue Entscheidungsparameter ergeben und viele von

den Empfehlungen dann möglicherweise obsolet werden.

Ich darf nun meinem Mitdiskutanten Herrn Consoir als Nächstem das Wort geben, der zu den steuerrechtlichen Fragen der Ausgliederung dieser Aufgabenstellung aus dem gemeindlichen Haushalt referieren wird.

Podium III: Baulandmanagement trotz leerer Kassen – Alternativen schaffen

Herr Ralf Consoir, Geschäftsführer der Exner Steuerberatungsgesellschaft mbH

Vielen Dank, Herr Bornfelder, für die einleitenden Worte.

Wie angesprochen gehen einige Gemeinden dazu über, ihre Grundstücksaktivitäten aus dem kommunalen Haushalt auszulagern und auf privatwirtschaftliche Gesellschaften zu übertragen. Insbesondere bzgl. der Besteuerung dieser Entwicklungsgesellschaften stellen sich für die Kommunen einige Fragen. In den letzten Jahren haben wir als Steuerberater einige Kommunen bei diesem Prozess begleitet. Aufgrund dieser Erfahrungen habe ich einen Katalog der Fragen aufgestellt, die sich bei der Gründung einer solchen Gesellschaft und der weiteren Entwicklung ergeben haben. Beschränken möchte ich mich dabei auf die Eigenbeteiligungsgesellschaften, d.h. auf die privatwirtschaftlichen Gesellschaften der GmbH und der GmbH & Co KG.

Die Fragen betrafen vor allem die Rechtsnatur der Gesellschaftsform. So sind für die Kommunen die Fragen wichtig, ob es sich bei der Gesellschaft um eine juristische Person des privaten Rechts handelt und wie sich die Haftung darstellt. Bei der GmbH haben wir eine Beschränkung auf das Gesellschaftsvermögen. Auch ist die GmbH vollständig aus der Verwaltungsstruktur herausgelöst und wird außerhalb des Haushalts geführt.

Die Gründung der GmbH erfolgt durch eine notarielle Beurkundung eines individuell gestalteten Gesellschaftsvertrags mit einem Stammkapital von mindestens 25.000 Euro. Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, die Gesellschafterversammlungen und ggf. ein Aufsichtsrat. Im Unterschied zum kommunalen Haus-

halt orientiert sich die Führung des Rechnungswesens an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung nach dem Handelsgesetzbuch § 238 (HGB), was auch im GmbH-Gesetz erwähnt wird. Aufgrund dieser handelsrechtlichen Vorschriften sind die Entwicklungsgesellschaften verpflichtet einen Jahresabschluss zu erstellen, der häufig Fragen aufwirft. Ein solcher Jahresabschluss besteht aus vier Komponenten: der Bilanz, der Gewinn-Verlust-Rechnung, dem Anhang und dem Lagebericht, also aus den vier Komponenten, die auch von großen börsennotierten Kapitalgesellschaften zu erfüllen sind.

Ein zusätzliches Erfordernis bei städtischen Eigengesellschaften ist die in der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vorgesehene Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer und die Offenlegung – d.h. die ortsübliche Bekanntmachung, Auslegung und die Bekanntmachung der Auslegung. Also insgesamt eine Behandlung, die sehr hohe Anforderungen stellt, wobei Kommunen oftmals völlig unvorgekommen an steuerliche Fragen, die jedoch innerhalb des Haushalts recht selten auftauchen, herangehen.

Die GmbH ist unbeschränkt körperschaftssteuerpflichtig. Sie unterliegt mit ihrem Einkommen der Körperschaftssteuer: ab 2003 gelten 26,5% Körperschaftssteuer und 5,5% Solidaritätszuschlag zur Körperschaftssteuer. Als inländischer Gewerbebetrieb unterliegt sie auch der Gewerbesteuer sowie der Umsatzsteuer. Bei Grundstücksgesellschaften gibt es in der Regel keine großen Berührungspunkte, da zumeist steuerfreie Umsätze ausgeführt werden. Die Umsätze aus Grund-



stücksgeschäften fallen unter das Grunderwerbssteuergesetz und sind steuerfrei. Berührungspunkt bei Grundstücksgeschäften ist, auch im Einzelfall betrachtet, immer die Grunderwerbssteuer.

Von Bedeutung ist auch die Frage, wie die Gewinne verwendet werden, die in der Gesellschaft nach Möglichkeit entstehen sollten. Die Zuführung dieser Überschüsse an die Kommune steht im Vordergrund. Dabei ist zu unterscheiden, ob sich die Beteiligung an der Gesellschaft im Hoheitsvermögen befindet oder es eine Beteiligung an einem Betrieb gewerblicher Art (BGA) ist. Im Hoheitsvermögen befindet sich die Beteiligung, wenn die Kommune eine beherrschende Position einnimmt. Im Rahmen der Gewinnausschüttung der Gesellschaft an die Kommune wird eine Kapitalertragssteuer in Höhe von 20% einbehalten. Dieser Satz wurde im Rahmen der Umstellung des Körperschaftsteuersystems von 25% auf 20% abgesenkt. Auf die Kapitalertragssteuer kommen noch 5,5% Solidaritätszuschlag. Bei der Kommune sind die Beteiligungserträge beschränkt körperschaftssteuerpflichtig, d.h.

die Kommune hat aufgrund dieser Gewinnausschüttung keine eigene Steuererklärung abzugeben. Die Steuerbelastung ist schon durch den Steuerabzug abgegolten. Eine Ausnahme gibt es hier: Die Kommune kann sich beim Bundesamt für Finanzen die Hälfte des Steuerabzuges erstatten lassen.

Eine Alternative, die wahrscheinlich häufiger vorkommt, ist die Beteiligung in einem Betrieb gewerblicher Art. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn die Kommune alleiniger Gesellschafter dieser Entwicklungsgesellschaften ist. Der Betrieb gewerblicher Art ist wiederum selber Steuersubjekt im Sinne der Körperschaftssteuer und verpflichtet dazu, eine Körperschaftssteuererklärung beim Finanzamt abzugeben.

Eine Änderung seit dem Jahr 2001 ist, dass Beteiligungserträge aus Kapitalgesellschaften steuerfrei zu behandeln sind, d.h. es bleibt bei der ursprünglich direkten Steuerbelastung der Gesellschaft, ohne eine weitere Steuerbelastung des Betriebs gewerblicher Art. Die einbehaltene Kapitalertragssteuer und der Solidaritätszuschlag werden im Rahmen der Körperschaftssteuererklärung des BGA erstattet, d.h. also de facto keine Steuerbelastung für den Betrieb gewerblicher Art.

Die zweite, häufig vorkommende Rechtsform neben der GmbH ist die GmbH & Co KG. Diese Personenhandelsgesellschaft stellt eine Mischform aus Kapital- und Personengesellschaft dar, bei der die Haftungsbeschränkung durch den Einsatz einer GmbH als Komplementär stattfindet. Diese Ge-

sellschaftsform ist also eine handelsrechtliche Personengesellschaft mit Kapitalgesellschaftscharakter. Dabei sind zwei Gesellschafter erforderlich: Der Komplementär, der persönlich und unbeschränkt haftet (GmbH) und ein Kommanditist, der beschränkt auf seine Einlage haftet. Auch hier ist die Verbindung zur Verwaltung vollständig gelöst und die Gesellschaftsführung findet außerhalb des allgemeinen Haushaltes statt. Die Gründung der GmbH & Co KG erfolgt im Gegensatz zur GmbH nicht durch eine notarielle Beurkundung, sondern durch einen von den Gesellschaftern unterzeichneten Gesellschaftsvertrag. Weitere Organe sind die Gesellschafter in der Versammlung und ggf. ein eingesetzter Beirat. Im Prinzip sind hier, durch die Einführung des Kapitalgesellschaften- und Co-Richtlinien-Gesetzes 2001 im HGB, die selben Grundsätze hinsichtlich der Aufstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen, der Führung von Büchern, und der Offenlegung zu beachten, wie bei der GmbH. Durch dieses Gesetz ist eine handelsrechtliche Gleichstellung der GmbH und der GmbH & Co KG weitgehend erreicht worden.

Bei der steuerlichen Behandlung sieht es etwas anders aus: Die Gesellschaft an sich ist nicht Steuersubjekt. Statt dessen sind die Gewinne, die in der Gesellschaft entstehen und den Gesellschaftern zugeführt werden, beim Gesellschafter steuerpflichtig. Die Kommanditisten, die Städte, werden durch das Halten der Kommanditbeteiligung in einen Betrieb gewerblicher Art hineingeführt, der wiederum körperschaftssteuer-

len. Bezüglich der Umsatzsteuer sowie der Grunderwerbssteuer ist die Gesellschaft wieder der GmbH gleichgestellt. Bei der Einkommensteuer sowie der Körperschaftssteuer ist die Gesellschaft selber nicht Steuersubjekt, sondern der Gesellschafter, der Komplementär bzw. der Kommanditist. Im Gegensatz dazu ist die Gesellschaft bei der Gewerbesteuer selbst Steuersubjekt.

Die Gewinne, die den Gesellschaftern zufließen, werden nicht über Gewinnausschüttungen wie bei einer GmbH gesteuert, sondern werden mit Ende des Geschäftsjahres den Gesellschaftern jeweils zugewiesen. Mit der Gewinnzuweisung am Ende des Geschäftsjahres ist also keine Steuerung des Geldflusses oder der Gewinnzuweisung wie bei der GmbH möglich. Es erfolgt auch keine Einbehaltung von Kapitalertragssteuern. Die Besteuerung des Gewinnanteils erfolgt im Betrieb gewerblicher Art. Auch hier wird der Betrieb gewerblicher Art wieder nach dem Körperschaftsteuerrecht mit 20% und 5,5% besteuert. Die Besteuerung des Gewinns wird bei der Abgabe der Steuererklärung vorgenommen. Im Prinzip erfahren die GmbH und die GmbH & Co KG bezüglich der Steuerbelastung eine Gleichbehandlung, nur einmal in der Gesellschaft und einmal im Betrieb gewerblicher Art.

Das sind Fragen, die sich im Prozess der Gründung und der Begleitung der Gesellschaft einer Kommune, die wir jetzt über sechs Jahre betreut haben, gestellt haben. Vielleicht sind die Antworten für die ein oder andere Gemeinde, die ähnliche Maßnahmen anstrebt, von Interesse. Es gibt keine allgemeine Regel bei der Wahl der Organisationsform, ob nun GmbH oder GmbH & Co KG oder sogar eine Eigengesellschaft, sondern nur individuelle Fragen und Entscheidungen.

Danke schön!

Behandlung der Gewinnzuweisung an die Kommune?

Die Beteiligung der Kommune an der GmbH & Co. KG als Kommanditist stellt bei dieser einen BgA dar

- Gewinnzuweisung erfolgt jeweils mit Ende des Geschäftsjahres (keine Steuerung über Gewinnausschüttungen möglich)
- Keine Einbehaltung von KapEst durch die Gesellschaft auf Gewinnzuweisung
- Die Besteuerung des Gewinnanteils erfolgt im BgA
- BgA selbst ist Steuersubjekt und unbeschränkt Körperschaftsteuerpflichtig (ab 2004 KSt 26,5% und 5,5% Solz)
- Abgabe einer Körperschaftsteuererklärung durch BgA

pflichtig ist (ebenfalls 26,5% und 5,5% im Jahr 2003). Als inländischer Gewerbebetrieb ist auch die Gewerbesteuer zu zah-

Podium III: Baulandmanagement trotz leerer Kassen – Alternativen schaffen

Herr Franz Meiers, Geschäftsführer der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co KG



Guten Tag, meine Damen und Herren.

Ich bin gebeten worden, ein kurzes Statement zu dem Thema „Baulandfinanzierung außerhalb des Haushaltes“ aus Sicht der LEG abzugeben. Auch die LEG befasst sich in vielfältigen Zusammenhängen mit dieser Fragestellung. Die LEG ist, wie Sie wissen, im Rahmen vieler Projekte zur Baulandentwicklung in unterschiedlichen Rollen tätig: als Entwickler auf eigene Rechnung oder als Dienstleister und häufig als Treuhänder, also in einem besonderen Dienstleistungsverhältnis. Die LEG ist aber auch, und das ist der Fokus meines Statements, als Partner und Gesellschafter in einer GmbH oder GmbH & Co KG mit Kommunen oder mit sonstigen Eigentümern in der Baulandentwicklung tätig.

Ich bin sehr angetan von der Informationsfülle des vorliegenden Berichts. Wie der Vortrag von Herrn Consoir gezeigt hat, handelt es sich um eine schwierige Materie. Das wissen alle, die damit befasst sind. Kommunen, Gebietskörperschaften aber auch private Eigentümer müssen sich jedoch, wenn Flächen aktiviert und entwickelt werden sollen, mit diesen verschiedenen Modellen auseinandersetzen. Unserer Auffassung

nach hat nicht das eine Modell generell Vorteile gegenüber einem anderen. Das ist auch eine Botschaft des Arbeitskreises, der wir nur zustimmen können. Die Kernthese ist, dass alle Modelle ihre Berechtigung haben. Nicht jedes Modell ist zwangsläufig in jedem Fall geeignet. Es muss immer, zwar vom Grundsatz her nicht neu erfunden, aber auf das spezifische Projekt angepasst werden.

Ich möchte sechs Erfolgsfaktoren in den Vordergrund stellen. Diese Faktoren, gelten in der Regel für alle Projekte und Aktivitäten. Wenn eine Kommune die Baulandentwicklung gemeinsam mit einem privaten Partner, wie z.B. der LEG oder der RAG Immobilien, vorantreiben will, sollten sie zwingend beachtet werden.

1. Zunächst muss das Produkt stimmen. Ein Konzept, ein Produkt, was nicht stimmig ist, lässt sich auch mit einer anderen, neuen Organisationsform der Baulandentwicklung nicht darstellen. Leider zeigt die praktische Erfahrung aus Gesprächen mit vielen Stellen im Lande, dass diese Binsenweisheit nicht bis in alle Verwaltungen und schon gar nicht bis in alle Politikerseelen und -köpfe vorgedrungen ist.
2. Im Rahmen der Entscheidung über die Gründung einer GmbH gemeinsam mit einem privaten Partner, ist eine absolute Zielkongruenz wichtig, da ein solches Projekt häufig über einen langen Zeitraum läuft. Es hat keinen Sinn, wenn die Zielrichtung der Partner nicht übereinstimmt. Insofern sollten solche Zielvereinbarungen und Festlegungen in den Kooperationsvereinbarungen festgehalten werden. Wir legen immer großen Wert darauf, die Rolle

des einzelnen, unabhängig letztendlich von der Form der Zusammenarbeit, klar festzuhalten und zu definieren. Das ist um so wichtiger, wenn die Baulandentwicklung in einer handelsrechtlichen Konstruktion wie einer GmbH installiert wird.

3. Der dritte Punkt ist, nicht weniger wichtig, die Einsicht, dass eine Vollkostenrechnung für ein solches Projekt zwingend erforderlich ist. Nicht nur der Ankauf, die Erschließung, sondern natürlich auch der Faktor Zeit und damit die Zinsen sowie die Vermarktpreise müssen eingeschlossen werden. Aus meiner Erfahrung mit solchen Projekten in den letzten zehn Jahren war eines der Hauptprobleme deutlich auszumachen: „Milchmädchenrechnungen“ führen nicht weiter. Schönrechnen von Projekten, gerade im Rahmen einer Kapitalgesellschaft, zahlt sich im wahrsten Sinne des Wortes nicht aus. Zu den Punkten der Vollkostenrechnung, die ich genannt habe, zählt natürlich auch eine realistische Markteinschätzung. Aus unserer Erfahrung heraus empfehlen wir in solchen Konstruktionen, eine Vollkostenrechnung durchzuführen und immer wirklich ehrlich zu sein.
4. Ein eigener Aspekt in der Vollkostenrechnung sind die Einstandspreise. Wir haben heute morgen einiges gehört über Projekte auf Brachflächen, wobei auch wir über diverse Erfahrungen verfügen. Zu hohe Einstandspreise bei Projekten, deren spätere Verkaufspreise vielleicht deutlich unter den heutigen Buchwerten liegen, dienen nicht zur Überwindung von Hindernissen. In einer Kapitalgesellschaft sind solche Projekte

kaum darstellbar, weshalb sie in vielen Fällen vorher „herunter subventioniert“ werden.

Eine Kommune muss sich also fragen, inwieweit das Projekt rentierlich ist oder ob es ein Wirtschaftsförderungsprojekt oder ein Projekt der Daseinsvorsorge ist. Im zweiten und dritten Fall muss man sich von der Form der GmbH verabschieden, wenn nicht auf öffentliche Mittel zugegriffen werden kann.

Ein anderer Aspekt ist die Baulandentwicklungen außerhalb von Brachflächen, wobei die Einstandspreise natürlich auch die entscheidende Rolle spielen. Auch hier ist eine Vollkostenrechnung notwendig. Denn die einfache Rechnung eines Landwirtes darüber, dass die Erschließung eines Ackers 60 Euro kostet, der Verkauf 100 Euro erbringt und er somit 40 Euro erhält, geht natürlich nicht auf. Hier müssen sowohl in den Verwaltungen als auch bei der Politik oft hohe Hürden überwunden werden. Insofern ist auch hier große Vorsicht und große Genauigkeit bei der Ermittlung der Grundlage gefordert.

5. Eine Baulandentwicklung gleich welcher Art, ob im Wohnungsbereich oder im gewerblichen Bereich, ob auf einer Brachfläche oder auf der „grünen Wiese“, verlangt bei der Darstellung in einer GmbH, dass Vorsorge für Risiko getroffen wird. Die Frage von Risiko- oder Gewinnmargen ist hoch sensibel. Wenn es einer Kommune reicht, ei-

ne Baulandentwicklung kostenneutral abzuschließen, wird sie keinen Partner finden. Ein anderer Aspekt ist, dass jeder, der ein Unternehmen gründet, Vorsorge treffen muss für den Fall, dass das Projekt vielleicht nicht planmäßig läuft. Auch dazu dient eine solche Marge.

6. Wenn sich eine Kommune darauf einlässt, ihre Baulandentwicklung in Form einer GmbH oder einer GmbH & Co KG als Beteiligung oder auch als alleinige Gesellschafterin durchzuführen, muss sie sich darüber im Klaren sein, dass sie sich im Handelsrecht bewegt – und das Handelsrecht ist in einigen Punkten unerbittlich. Wenn die erwarteten Erlöse nicht realisiert werden steht v.a. der Geschäftsführer einer solchen Gesellschaft vor einem großen Problem. Denn das, was vielleicht in einer Entwicklung innerhalb des Haushaltes noch durch politische Beschlüsse, durch Umschichtungen ausgeglichen werden kann, ist in einer GmbH weniger einfach. So sind bereits Fälle bekannt, wo kommunale Projektentwicklungsgesellschaften vor dem Aus stehen. Da sich die Kommunen dies nicht leisten können, müssen oft kosten-trächtige Auffanglösungen konstruiert werden. In den letzten Jahren sind zahllose kommunale Entwicklungs- und Projektgesellschaften entstanden. In diesen müssen mindestens die angesprochenen Punkte funktionieren. Es muss darauf geachtet werden,

dass das Produkt stimmt und auch die Professionalität derer ausreicht, die es umsetzen und die Instrumente entsprechend handhaben.

Ich will mit dem Stichwort Professionalität schließen. Da gerade Detailfragen der kommerziellen Baulandentwicklung oftmals den Mitarbeitern der Verwaltung nicht so vertraut sind, halten wir es für sinnvoll und auch wünschens- und empfehlenswert, eine externe Beratung hinzuzuziehen. Aus unserer Erfahrung liegt der Erfolg gerade darin, dass ein Konzept von Dritten überprüft wird und anschließend gemeinsame Entscheidungen getroffen werden. Das kann einen günstigen Projektverlauf unterstützen.

Der vorliegende Bericht des Arbeitskreises lässt zwar einige Punkte vermissen, jedoch musste man sich hier wohl beschränken. In der Baulandentwicklung und dem Baulandmanagement gibt es noch eine Vielzahl von Möglichkeiten der Betätigung außerhalb des Haushaltes. Die LEG arbeitet zur Zeit in einigen Projekten daran, dies über ganz einfache Konstruktionen wie Options-, Notar-, Grundstücksverträge und die normalen Instrumentarien der Bauleitplanung zu versuchen. Insofern bin ich auch sehr daran interessiert, diese Diskussion fortzuführen und vielleicht auch neue Wege zu finden, auf denen man gemeinsam weiterkommen kann.

Herzlichen Dank!

Podium III: Baulandmanagement trotz leerer Kassen – Alternativen schaffen

Herr Gottfried Schnitzler, Prokurist der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Erkelenz ist eine Stadt von ca. 44.000 Einwohnern, gelegen zwischen Düsseldorf und Aachen. Die Beweggründe, die zur Gründung einer städtischen Grundstücksgesellschaft geführt haben, sind andere als die, die Sie hier von den größeren Ruhrgebietsstädten erfahren haben. In Erkelenz war eine sehr deutliche

Bodenpreissteigerung bis zum Jahre 1998 zu spüren – dem Jahr, in dem die Gesellschaft gegründet wurde. So waren in der Zeit von 1988 -1998

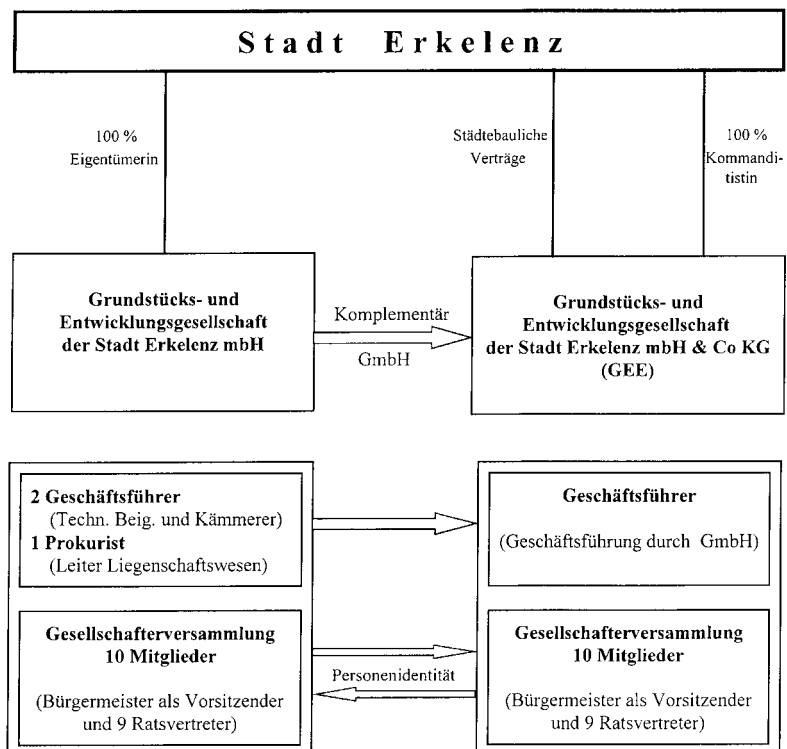
Verdopplungen bis teilweise Verdreifachungen der Bodenrichtwerte in Neubaugebieten zu verzeichnen. Der Rat der Stadt Erkelenz hat dann frühzeitig einen Beschluss gefasst, die städtische Grundstückspolitik zu ändern. Zur Umsetzung und Neuordnung dieser Grundstückspolitik hat man sich des Instrumentariums der GmbH & Co KG bedient.

Die Ursache für die Bodenpreissteigerungen lag v.a. in den Zuzügen aus den städtischen Bereichen Düsseldorfs, Neuss und Mönchengladbachs. Dadurch konnten un-

serer eigenen Bevölkerung jedoch kaum noch Baugrundstücke zu angemessenen Preisen angeboten werden. Weitere Gründe waren z.B. auch, dass verfügbares Bauland vielfach von den Alteigentümern nicht am Markt angeboten wurde und dass bezüglich größerer Baublöcke insbesondere die Bau-träger den Markt bestimmten. Unsere Bevölkerung besteht jedoch zum großen Teil aus Personen, die sehr individuell bauen möchten. In den Neubaugebieten konnte erreicht werden, dass sich durch die Auswahl verschiedenster Architekten und individueller Gestaltungen sehr schöne Straßenzüge entwickelt haben. Nachdem zunächst versucht wurde, die einheimische Bevölkerung zu bedienen, die jahrelang etwas zu kurz gekommen ist, kann inzwischen auch wieder die Nachfrage aus Düsseldorf und Mönchengladbach berücksichtigt werden. Bei den Überlegungen zur Ände-

rung der Grundstückspolitik ist wesentlich, dass unabhängig vom Instrumentarium auch immer die Politiker frühzeitig eingeschaltet werden. Es hat keinen Sinn, irgendwelche parteipolitischen Diskussionen führen zu wollen. In unserer Gesellschafterversammlung sind z. B. 10 der 45 Ratsherren aus sieben Fraktionen vertreten, die wir in Erkelenz haben. Die Sitzungen der Gesellschafterversammlung sind natürlich immer nicht-öffentlich. Innerhalb dieses Gremiums hat es bis heute keine Diskussionen oder Beschlussfassungen gegeben, die von parteipolitischen Grundzügen oder Überlegungen gekennzeichnet waren.

Seinerzeit haben wir uns für eine GmbH & Co KG entschieden. Die Stadt Erkelenz ist dabei sowohl Komplementär, als auch Kommanditist. Aus heutiger Sicht würde wahrscheinlich jedoch eher eine GmbH gegründet.



Seinerzeit war ausschlaggebend, dass die GEE (Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz) auch in Neubaugebieten gewisse Infrastrukturmaßnahmen zu erbringen hatte, z.B. den Bau von Kindergärten oder die Erweiterung einer Grundschule. Während der Vorüberlegungen wurde insofern geraten, eine KG zu gründen, als dass bei dieser Personengesellschaft das Problem der verdeckten Gewinnausschüttung nicht besteht. Aber aus heutiger Sicht

denken wir, dass mit einer GmbH die gleichen Erfolge erzielt werden könnten. Denn das, was bei der KG eine verdeckte Gewinnausschüttung darstellt – die Durchführung einer Maßnahme, die nicht typisch für eine Grundstücksgesellschaft ist, wie der Bau eines Kindergartens –, könnte bei der GmbH ebenso als Entnahme gewertet werden. Steuerlich führt das in etwa zum gleichen Ergebnis. Die Konstruktion der GmbH & Co KG hat natürlich zur Folge, dass zwei Firmen entstanden sind,

mit zwei Jahresabschlüssen bzw. Bilanzen, wodurch der interne Verwaltungsaufwand im Grunde verteuert wird. Zur Organisation unserer Firma bleibt zu sagen, dass unser Kämmerer und der Technische Beigeordnete die Geschäftsführer sind und alle im Rat vertretenen Parteien ihre Fraktionsvorsitzenden in dieses Gremium entsandt haben.

Danke schön!

Podium III: Baulandmanagement trotz leerer Kassen – Alternativen schaffen

Herr Gerold Stahr, Fachbereichsleiter Vermessungs- und Katasterwesen der Stadt Krefeld



Meine Damen und Herren, mein Thema ist die Sicherung des Baulandmanagements im kommunalen Haushalt. Sie irren jedoch, wenn Sie erwarten, dass ich gegen die Auslagerung aus dem kommunalen Haushalt argumentieren werde. Obwohl ich auch vorher schon davon überzeugt war, wurde mir im Rahmen der Diskussion innerhalb der Arbeitsgruppe wiederum klar, dass Hilfe von außen geholt werden muss, wenn das eigene Haus nicht in der Lage ist, entsprechende Arbeit zu leisten. Wie Herr Bornfelder bereits gesagt hat, ist im Grunde im Einzelfall zu prüfen, wie die vorhandenen Verhältnisse sind und wie die angestrebten Ziele aussehen. Dabei müssen die Organisation des Baulandmanagements innerhalb der Verwaltung, die personelle Situation, die verfügbaren Haushaltsmittel und das kommunale Know-how untersucht werden.

Natürlich verfügt die Stadt Krefeld über ein gewisses personelles Know-how, aber es ist trotzdem erforderlich, zusätzliches Fachwissen einzukaufen. So führen wir gemeinsam mit der LEG aber auch mit anderen Trägern Projekte durch. Es ist Augenmaß gefordert, ob die vorhandene Fachlichkeit aus-

reicht. Und schließlich geht es auch um die Ziele der Gemeinde. Soll eine reine Baulanderschließung oder eine Neuordnung im Innenbereich erfolgen, soll es um die Revitalisierung von Stadtteilen gehen oder um Fragen des Wohnungsbaus und der Gewerbeansiedlung? Diese Aspekte sind dahingehend zu prüfen und zu analysieren, ob ein Sachverständiger von Außen hinzu gezogen werden soll.

Ich bin kein Haushälter, sondern beschäftige mich seit 30 Jahren mit wirtschaftlichen Fragen der Stadterneuerung. Ich bin mit dem Städtebauförderungsgesetz sozusagen fachlich aufgewachsen, dass Vielen von Ihnen überhaupt nicht mehr bekannt ist. Dieses Gesetz hat die förmlichen Sanierungsmaßnahmen etabliert. Diese förmliche Sanierungsmaßnahme bündelte im Grunde bereits all die Fragen, die heute angesprochen wurden. In Zeiten der städtebaulichen Verträge oder vorhabenbezogener Bebauungspläne stellt sich hingegen die Frage, ob das Projekt eigentlich ausreichend zentral organisiert ist. Ich möchte an dieser Stelle vier Thesen aufstellen, die auch in der Schrift angesprochen werden.

- „Der kommunale Haushalt soll möglichst wenig belastet werden, weshalb z.B. hohe Vorfinanzierungskosten und Risiken aus der Bodenbevorratung zu vermeiden sind.“

Ein geeignetes Instrument wären z.B. die Baulandumlegung. So wurde beispielsweise überlegt, ein großes Gebiet, für das eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geplant war, durch verschiedene Baulandumlegungsverfahren schrittweise zu realisieren. Bei einem Umlegungsverfahren sind natür-

lich die Einstandspreise wesentlich höher. In unserem Beispiel machte der Einstandswert für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bei Vorratskäufen oder Vorfinanzierung des Grunderwerbs zwei Drittel des Wertes aus, der als Eingangswert bei einer Umlegung entstanden wäre. Der revolving-Bodenfonds, als gebundener Sonderposten im Kommunalhaushalt, benötigt auf der anderen Seite auch eine Anschubfinanzierung, ähnlich einer Auslagerung. Bei der Behandlung als Sonderposten lässt sich darstellen, dass Kommunalkredite für das Bodenmanagement im Sinne eines revolving-Bodenfonds nicht erforderlich sind. Gleichzeitig ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln oder anderen Fördermitteln zu koordinieren. All dies sind Punkte, die beim Baulandmanagement zu berücksichtigen sind.

- „Eigentümer sollen an den tatsächlichen Kosten der Baulandbereitstellung beteiligt werden.“

Für die Gemeinde heißt das z.B. keine Vorfinanzierung der Erschließung, der Bereitstellung von Infrastruktur oder öffentlicher Flächen und ökologischer Ausgleichsflächen ohne entsprechendes Augenmaß. Ein geeignetes Instrument ist auch hier die Baulandumlegung. Wir haben ein Verfahren, in dem städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge mit einer Baulandumlegung verknüpft und auf diese Weise die Umlegung entsprechend der Einwurfs- und Zuteilungswerte dieser Verträge durchgeführt wird. Eine weitere Möglichkeit wäre ein Erschließungsvertrag mit 100%iger Beteiligung der Privaten, also ohne den 10%igen Gemeindeanteil.

- „Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer muss gesichert werden.“

Dazu müssen zunächst mögliche Hemmnisse bei der Realisierung der Baulandentwicklung identifiziert werden – was nicht nur für Erschließungsmaßnahmen, sondern auch für Neuordnungsmaßnahmen gilt. Es können auch ganz einfache steuerliche Auswirkungen sein, wie die so genannte Spekulationssteuer, die eine städtebauliche Entwicklung verhindern. Geeignete Instrumente sind hier zum einen die Transparenz des gesamten Verfahrens der Baulandbereitstellung, was durch intensive Gespräche mit den Eigentümern erreicht werden kann. Auch die Offenlegung der Kosten, womit wir gute Erfahrungen gemacht haben, sowie des gesamten Aufwands, der eine Verwaltung betrifft, sind den Eigentümern darzulegen. Es ist also ein intensiver Informationsaustausch zwischen Gemeinde und Eigentümern anzustreben.

- „Die Steuerungsfähigkeit der Kommunen in der Baulandbereitstellung muss gewahrt bleiben.“

Die Gemeinde darf sich nicht in eine Sackgasse lavieren, weil z.B. ein Baulandbeschluss aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht umzusetzen ist. Es ist darauf zu achten, dass entsprechende Alternativen bzw.

Wahlmöglichkeiten bestehen. Auch ist zu überlegen, ob der Baulandbeschluss nur mittels städtebaulicher Verträge oder auch durch Baulandumlegungen umgesetzt werden kann. Für die Steuerungsfähigkeit ist es wichtig, bereits im Planungsstadium strategische und bodenwirtschaftliche Überlegungen anzustellen, Eigentümerstrukturen und bestehende Bodenwerte zu berücksichtigen sowie die Möglichkeiten der Wertsteigerung abzuschätzen. Das ist bei Städten mit hohen Bodenpreisen sicherlich anders zu bewerten, als im ländlichen Raum.

Darüber hinaus ist die Wirtschaftlichkeit der Planung an sich zu prüfen – Stichwort: Städtebauliche Kalkulation – sowie die schon angedeuteten steuerlichen Hemmnisse. In diesen Fällen kann es auch sinnvoll sein, gemeinsam mit dem Erschließungs- und Bauträger, den Investoren oder Finanzierungsgesellschaften Überlegungen anzustellen, inwieweit die Marktfähigkeit von Grundstücken vorliegt. Nebenbei bemerkt, verbessert die Auslagerung des Baulandmanagements in eine Gesellschaft nicht unbedingt die Steuerungsfähigkeit des Gemeinwesens der Kommune. In jedem Fall wird der kommunale Haushalt aber offenbar entlastet.

Fazit ist, dass Vordenker in der Realisierung von Planungen gebraucht werden. Ebenso brauchen wir ein wirksames Baulandmanagement in den Kommunen, um die städtebauliche Entwicklung trotz knapper Kassen zu sichern. Diese Fragen sollte man sich als Entscheidungshilfe stellen:

- Gibt es reale wirtschaftliche Vorteile und wird der Handlungsspielraum tatsächlich erhöht im Falle der Auslagerung des Baulandmanagements aus dem kommunalen Haushalt?
- Sind Kreditaufnahme und Bürgschaftsübernahmen wirklich leichter möglich?
- Ist eine Anschubfinanzierung durch Sach- oder Geldmittel vorhanden? Ohne diese Anschubfinanzierung ist die Wirksamkeit dieser Gesellschaft in Frage gestellt.
- Ist die Grunderwerbssteuer vermeidbar?
- Tritt die Mehrwertsteuerpflicht auf und führt dies zu Mehrkosten?
- Führt die Beplanung eigener Grundstücke zu Abwägungsfehlern und damit zu Rechtsunsicherheiten bei der Verwirklichung und Abwicklung der Maßnahme?

Danke schön.

Baulandmanagement im Planungsalltag – Strategien umsetzen

Oberbürgermeister Oliver Wittke, Stadt Gelsenkirchen

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

in diesem letzten Diskussionsblock wurde viel über Finanzen gesprochen. Über Kommunalfinanzen werden wir in den nächsten Wochen und Monaten sicher auch noch intensiv diskutieren. Die eigentliche Herausforderung für die Städte ist jedoch – nicht nur in Nordrhein-Westfalen sondern in ganz Deutschland – weniger die schwierige finanzielle Lage, da wieder bessere Zeiten kommen werden, dessen bin ich mir ganz sicher.

Die eigentliche Herausforderung in den nächsten Jahren wird die Bevölkerungsentwicklung sein. Darum ist es wichtig, dass Baulandmanagement und entsprechende Planungen nicht als Instrumentarium zur Erfüllung der Prognosen begriffen wird, die das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik oder andere Statistikstellen für uns aufarbeiten, sondern als Instrumentarium, um unerwünschten Prognosen entgegenzuwirken. Das gilt insbesondere für den Ballungskern, also für die meisten Großstädte in Nordrhein-Westfalen und gerade auch für die Ruhrgebietsstädte. Darum ist es wichtig, dass die Arbeit der vergangenen Monate fortgesetzt wird und insbesondere drei Punkte noch einmal stärker berücksichtigt werden.

1. Mehr Mut zur Planung, sowohl auf Landesebene als auch auf kommunaler Ebene. Landesplanung und Regionalplanung hat, das hat die heutige Diskussion gezeigt, in den vergangenen Jahren in Nordrhein-Westfalen, aber auch in anderen Bundesländern, nicht mehr stattgefunden. Sonst hätten viele unerwünschte

Entwicklungen so nicht eingesetzt. Bei der letzten Umweltministerkonferenz vor wenigen Wochen in Hamburg wurde gemeinsam mit den kommunalen Spitzenverbänden und den bundesdeutschen Landesregierungen vereinbart, dass dieses Thema in diesem Jahr aufgearbeitet werden soll. Denn ohne Regional- und Landesplanung, ist all das, was heute hier diskutiert wurde, nicht lösbar.

2. Mut zur Planung in den Kommunen. Das bedeutet, dass Planung nicht als abgeschlossener, sondern als dynamischer Prozess verstanden werden muss. So sollen z.B. Flächennutzungspläne nicht einmal in zehn Jahren erstellt, sondern ständig fortgeschrieben werden. Das bedeutet auch, dass Planungen über die Stadtgrenzen hinaus miteinander und aufeinander abgestimmt werden, so wie es im Ruhrgebiet mit der Initiative Städteregion Ruhr 2030 versucht wird.

3. Baulandentwicklung muss eine integrierte Aufgabe von Kommunen, Land und Wirtschaft sein. Heute ist mir besonders deutlich geworden, dass wir gut beraten sind, wenn wir die großen Immobilienbesitzer und Grundstückseigentümer in Nordrhein-Westfalen sowie die großen Wohnungsbauunternehmen und Projektentwickler in die Arbeit des Forum Baulandmanagement NRW integrieren. An dieser Stelle möchte ich herzlich diejenigen, die sich angesprochen fühlen, einladen, darüber nachzudenken, Mitglied dieses Forums zu werden. Wir können nur dann die Probleme in den Griff bekommen, wenn wir



nicht nur im öffentlichen Sektor überlegen, was zu tun ist, sondern auch private Partner in unsere Arbeit einbinden.

Eine weitere wichtige Erkenntnis des heutigen Tages ist, dass der scheinbare Widerspruch zwischen Ballungskern, Ballungsrandzone und ländlichem Raum eigentlich keiner ist. Denn wie Herr Marth von der RAG Immobilien heute gesagt hat, brauchen sowohl der Ballungsrand als auch der ländliche Raum starke Ballungskerne. Der Ballungsraum kann nur dann funktionieren, wenn die Kerne stark sind. Das müssen sich sowohl die Politik als auch die Verwaltung vergegenwärtigen, egal ob im ländlichen Raum, der Ballungsrandzone oder im Ballungskern.

Diese Punkte zeigen, dass unsere Arbeit zwar zu einem Zwischenergebnis gelangt, aber sicherlich noch nicht abgeschlossen ist. Darum möchte ich an dieser Stelle in Übereinstimmung mit allen Mitgliedern des Forum Baulandmanagement Nordrhein-Westfalen ankündigen, dass die Arbeit fortgesetzt wird. Dabei sollen insbesondere

die Themen aufgearbeitet werden, die bisher zu kurz gekommen sind. Wir müssen uns weiter mit der demographischen Entwicklung, mit Erfordernissen des Stadtumbaus, mit der Einwohnerentwicklung und dem ländlichen Raum, mit regionaler Zusammenarbeit sowie Finanzierungs- und Haushaltsfragen beschäftigen. Bisher haben wir Veröffentlichungen, Fachtagungen und das Internet als Medium genutzt. Nun möchten wir dies durch Werkstatt- und Beratungsangebote ergänzen, die allerdings den Mitgliedern des Baulandforums vorbehalten werden. Darum möchte ich all diejenigen, auch aus Städten, die bisher nicht Mitglied des Forums sind, herzlich einladen, in den verschiedenen Angeboten

mitzuarbeiten. Dieses Forum soll zu einer Wissensbörse des Stadtumbaus werden und ich glaube, dass wir auf einem guten Weg sind.

Zum Schluss möchte ich mich herzlich bei Ihnen allen bedanken, die Sie diese Fachtagung mit Ihren Beiträgen bereichert haben. Ich glaube, dass die große Resonanz ein Zeichen dafür ist, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Auch bei den Podiumsteilnehmern möchte ich mich bedanken, die aus ganz unterschiedlichen Perspektiven die Thematiken beleuchtet haben, die wir in den vergangenen Monaten versucht haben aufzuarbeiten. Mein herzlicher Dank gilt auch unserem Gastgeber für die heutige Tagung, nämlich der

RAG Immobilien. Ich glaube, dass auch das äußere Ambiente ein Stück weit zum Gelingen der Tagung beigetragen hat und dafür auch ein herzliches Dankeschön.

Ich möchte abschließend noch auf die Veröffentlichungen des Forums hinweisen. Für die Forumsmitglieder sind diese Publikationen selbstverständlich unentgeltlich. Alle anderen können sie gegen einen geringen Kostenbeitrag erwerben. In diesen Veröffentlichungen sind einige unserer heutigen Themen nachzulesen. Wenn Sie Aspekte anders sehen, wenn vielleicht noch etwas Wichtiges fehlt, sind wir für Hinweise und Anregungen ganz besonders dankbar.

Vielen Dank!

Forum Baulandmanagement NRW

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

Baulandmanagement auf neuen Wegen strategisch - kooperativ - finanzierbar

07. Januar 2004 - RAG Aktiengesellschaft, Essen

Teilnahmeliste

Adams, Karl-Heinz	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herne mbH WFG Herne Herne
Altenbockum, Annette	Stadt Essen Essen
Aust, Martin	Stadt Essen Essen
Benden, Jan	Stadt Bonn Stadtplanungsamt 61-4 Bonn
Best, Hans-Jürgen, Dipl.-Ing.	Stadt Essen Bau- und Planungsdezernat Essen
Blecken, Ulrike	LEG-S Bielefeld GmbH FB Stadt- und Landschaftsplanung Bielefeld
Bleeker, Helmut, Reg. Dir.	Bezirksregierung Köln Köln

Bleikamp, Volker	Stadt Herne Herne
Blick, Matthias	Stadt Lüdinghausen Lüdinghausen
Blochwitz, Bernd	Stadt Dormagen Dormagen
Böhm, Peter, Dr.-Ing.	Stadt Herford Dezernat 4 - Bauen Herford
Bornfelder, Peter	Stadt Herne Herne
Brackmann, Helmut	Stadt Bottrop Bottrop
Breck, Ludger	Gemeinde Kürten Fachbereich VI - Planungsamt Kürten
Bülte, Ralf	Stadt Werne Stadtentwicklung/Stadtplanung Werne

Buhren	Wohnungsbau Westfalen
Busch, Hermann	Stadt Essen Essen
Bussen, Gerd	Stadt Aachen Aachen
Bußhoff, Joachim, Dipl.-Ing.	Stadt Bocholt Amt für Grundstücks- und Bodenwirtschaft Bocholt
Collinet, Hans-Dieter	Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW Düsseldorf
Consoir, Ralf	Exner Steuerberatungs- gesellschaft mbH Erkelenz
Dahlhaus, Hartmut	Kreis Unna Unna

Dapper, Walter	Stadt Münster Münster
David, Sabine	Stadt Hagen Hagen
Dingermann, H.-Peter, Dipl.-Ing.	Rhein Lippe Wohnen GmbH Duisburg
Dilks, Peter	Stadt Lüdenscheid Lüdenscheid
Dobrindt, Heiko	Stadt Castrop-Rauxel Castrop-Rauxel
Dransfeld, Egbert, Dr.-Ing.	Institut für Bodenmanagement Dortmund
Dudda, Christian	Stadtverwaltung Herne Dezernat II Herne
Dudda, Günter, Dipl.-Verwaltungswirt	Stadt Wesel Wesel
Eccarius, Ralf	Stadt Neukirchen-Vluyn Neukirchen-Vluyn
Eichener, Volker, Prof. Dr.	Institut für Wohnungswesen, Immo- bilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr- Universität Bochum (InWIS) Bochum
Eichler, Anne	Stadt Sundern Liegenschaftsamt Sundern
Eick	Universität Essen

Ernst, Petra	Vermessungsbüro Rürup u. Ernst Bottrop
Fanti	Stadt Essen Münster
Ferlemann, Erhard	Bezirksregierung Detmold Detmold
Feuerhack, Melanie	Dortmund
Fischbach, Reinhold	Mitglied des Projektbeirates Berliner-/Uechtmanstraße Gladbeck
Fischer, Hagen, Dipl.-Ing.	Stadt Düsseldorf Stadtplanungsamt Düsseldorf
Flügge, Harald	Stadt Heiligenhaus Heiligenhaus
Foraita, Stefan	DSK Deutsche Stadt- und Grund- stücksentwicklungsges. mbH Düsseldorf
Förster, Harald	RAG Immobilien AG Essen
Freckmann, Jennifer	ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW Dortmund
Friske, Peter	Allbau Managementges. mbH Essen
Füge, Jochen	ISR Stadt + Raum Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH & Co. KG Haan

Gatzlik, Jürgen	Stadt Meerbusch Meerbusch
Giebelstein, Dieter	Stadt Bottrop Dezernatskoordination IV Bottrop
Giesen, Ingrid, Dipl.-Verwaltungswirtin	Stadt Wesel Wesel
Glade, Dieter	Stadt Frechen FB 6 Frechen
Goedecke, Stefanie	Institut für Landes- und Stadt- entwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW) Dortmund
Graf, Ronald, Dipl.-Ing.	Stadt Essen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen
Gräfen, Birgit	Stadt Wetter Wetter (Ruhr)
Großschopf, Marion	AGIT mbH Aachen
Gruber, Karsten	Gemeinde Kranenburg Kranenburg
Gunia, Helmut	Stadt Marl Stadtbetrieb Immobilienwirtschaft Marl
Haase, Dirk	Kreis Mettmann Amt für Wirtschaftsförderung und Planung Mettmann

Hahn, Stefan	Gemeinde Wachtberg Wachtberg
Halberstadt, Rudolf, Dr.	LEG NRW GmbH Düsseldorf
Hallmann, Theresia	PCG Project Consult GmbH Essen
Hanelt, Roland	Stadt Castrop-Rauxel Castrop-Rauxel
Hansch, Hans Jürgen	MEW Mindener Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsges. mbH Minden
Hauck, Peter	Stadt Hagen Liegenschaftsamt Hagen
Heidelmeier, Roland	Stadtverwaltung Sankt Augustin Sankt Augustin
Heinlein, Günther	Stadt Ratingen Amt 23 Ratingen
Heitkamp, Armin	Stadt Lüdinghausen Lüdinghausen
Herrmann, Christoph, Dipl.-Ing.	Gemeinde Rösrath Rösrath
Hoberg, Gerhard	Stadt Vlotho Vlotho
Hoferichter, Hartmut	Stadt Solingen Ressort 6 Solingen
Hoffmann, Rainer, Baudirektor	Eisenbahn-Bundesamt Essen

Hoffmann, Werner	Stadt Grevenbroich Grevenbroich
Höhl, Ulrich	Stadt Ennepetal Produktbereich Planung Ennepetal
Holzapfel, Jörg	Stadt Recklinghausen FB Ingenieurwesen Recklinghausen
Hölzle, Michael	Stadt Ratingen Planungs- und Vermessungsamt Ratingen
Hötker, Dieter	Kommunalverband Ruhrgebiet Essen
Hötker, Raimund	Stadt Rheine FB Wirtschaftsförderung, Wohn- und Liegenschaftsmanagement Rheine
Hübsch, Gerd	Stadt Kamp-Lintfort Kamp-Lintfort
Hülser, Hans-Walter	Stadt Krefeld Referat 012 Krefeld
Hußmann, Jörg	Stadt Selm Selm
Huth, Andreas	Stadt Remscheid Städtebau und Stadtentwicklung Remscheid
Isselmann, Michael	Bundesstadt Bonn Stadtplanungsamt Bonn
Jacobs	Wohnungsbau Westfalen

Jockisch, Cornelia	Stadt Recklinghausen Fachbereich Ingenieurwesen Recklinghausen
Joeres, Barbara	ILS NRW Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW Dortmund
Jung, Alexandra	Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtplanungsamt Düsseldorf
Jungemann, Markus, Dipl.-Ing.	DB Services Immobilien GmbH Hamburg
Kalscheuer, Rainer, Dipl.-Ing.	Dt. Bau- und Grundstücks AG BauGrund Bonn
Kemmerling, Jürgen, Dipl.-Ing.	Stadt Frechen Amt für Planung und Umwelt Frechen
Kemming, Annika	Witten
Kempe, Klaus	Grundbesitz & Anlagen AG Düsseldorf
Kern, Jörg	LEG-S Bielefeld GmbH Bielefeld
Kiepe, Folkert	Deutscher Städtetag Köln
Kinzel, Hildegard	Stadt Hennef Amt 61 Hennef
Klee, Michaela	Stadt Gelsenkirchen Gelsenkirchen

Koch, Detlev, Dipl.-Ing.	Stadt Leverkusen FB Planung Leverkusen
Koch, Karsten	Markus-Bau GmbH Beckum
Koch, Katharina	Witten
Kolbe, Ines	Stadt Aachen Aachen
Kolfenbach, Axel	Universität Dortmund Fakultät Raumplanung Dortmund
Konze, Heinz	Bezirksregierung Düsseldorf Abt. 6 Düsseldorf
Köppen, Jörg, Dipl.-Ing.	Stadt Gladbeck Gladbeck
Körbel, Alfred	plan-lokal Dortmund
Koschmieder, Peter	Stadt Essen Essen
Krafzik, Joachim	Stadt Gronau Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Gronau
Kreisz, Henrik	Stadt Kamp-Lintfort Kamp-Lintfort
Krieger, Henrik	Zweckverband Raum Kassel Kassel
Kühn, Walter	Stadt Rheinbach Rheinbach

Kurowsky, Hans Joachim, Dipl.-Ökonom	Stadt Hilden Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften Hilden
Lennertz, Thomas	BEG
Linn, Astrid, Dipl.-Ing.	Stadt Essen Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen
Maier, Sandra, Dipl.-Ing.	Beckum
Marscheider, Karl-Heinz	Stadtverwaltung Datteln Datteln
Marth, Hermann, RA.	RAG Immobilien, Vorstand
Meiers, Franz, Dipl.-Ing.	LEG NRW GmbH Düsseldorf
Mesmann, Ewald, Dr.	WBG Wohnungsbau GmbH Glückauf Moers
Meuter, Manfred	Stadt Kaarst Kaarst
Möller, Fritz	Bezirksregierung Arnsberg Dez. 61 Arnsberg
Mook, Veronika	Environment
Müller	Stadt Bottrop Bottrop
Müller, Anja	Stadt Recklinghausen Recklinghausen

Müller, Ralf	Stadt Grevenbroich Wirtschaftsförderung Grevenbroich
Nakelski, Sabine	Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen Ref. IV Düsseldorf
Nedden, Armin, Dipl.-Ing. Architekt	DOGEWO Dortmund
Neuenhausen, Andreas	Neuss
Neumann, Gabriele	Stadtverwaltung Recklinghausen Recklinghausen
Nienaber, Andreas, Dipl.-Ing.	Stadt Bocholt Bocholt
Nolle, Sabine	Gemeinde Heek Heek
Oedinger, Vilbert	Stadt Witten Witten
Paßlick, Ulrich	Stadt Bocholt Bocholt
Patschke, Peter, Oberregierungs-baurat	Bezirksregierung Detmold Detmold
Pestl, Olaf, Dipl.-Ing.	Stadt Iserlohn Büro für Stadtentwicklungsplanung Iserlohn
Peterburs, Siegfried	Stadt Heiligenhaus Planung und Vermessung Heiligenhaus

Pfeiffer, Petra	Institut für Bodenmanagement Dortmund
Pichler, Georg	Stadt Bünde Bereich Stadtplanung Bünde
Potthoff, Andreas, Dr. Ing.	Potthoff Baubetreuungs- und Treuhandgesellschaft mbH Hamm
Prange	Stadt Essen Essen
Raetz, Stefan	Stadt Rheinbach Rheinbach
Rauer, Dieter	SWD / EIVRW
Reichwaldt, Martin	Gemeinde Weilerswist Fachbereich Planen - Bauen Weilerswist
Reinholz, Anette	Stadt Aachen Aachen
Reuter, Reiner, Dipl.- Ing.	Stadt Euskirchen Euskirchen
Roeingh, Ulrich	Stadt Telgte Wirtschaftsförderung Telgte
Rommelfanger, Stefan	Stadt Gelsenkirchen Referat Stadtplanung Gelsenkirchen
Rothe, Berthold, Dipl.-Ing.	Stadt Euskirchen FB Stadtentwicklung und Bauordnung Euskirchen

Ruhmann, Wilhelm	Stadt Hamm Immobilienmanagement Hamm
Rürup, Klaus	Vermessungsbüro Rürup u. Ernst Bottrop
Sander, Helga	Stadt Mülheim Stadtplanungsamt Mülheim
Sander, Sven, Bauassessor	Kommunalverband Ruhrgebiet Essen
Sandmann, Ulrich	Stadt Rheine Fachbereich Bau- und Umweltrecht Rheine
Schewetzky, Dieter	WFL Leverkusen
Schmeck, Joachim, Ltd. Städt. Verm. Dir.	Stadt Solingen Stadtdienst Vermessung und Kataster Solingen
Schmeing, Hans- Jürgen	Gemeinde Schermbeck Schermbeck
Schmidt, Frank	Stadt Velbert Standortsicherung und -entwicklung Velbert
Schmidt, Karl-Heinz	Stadt Solingen Stadtplanung Solingen
Schmitz, Gerhard, Oberverwaltungsrat	Stadt Leverkusen Liegenschaften Leverkusen

Schmuck, Stephanie	Stadt Essen Essen
Schneiders, Friedhelm	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 62 Düsseldorf
Schnell, Wolfgang	Bezirksregierung Düsseldorf Düsseldorf
Schnitzler, Gottfried	GEE GmbH & Co. KG Erkelenz
Schock, Gabi	Stadtwerke Düsseldorf Düsseldorf
Scholz, Christoph	Stadt Castrop-Rauxel Castrop-Rauxel
Scholz, Tobias	Uni Dortmund Fakultät Raumplanung
Schramm, Christian, Dr.	Architektenkammer NRW Sekretariat Präsidium Düsseldorf
Schröder, Karsten	Stadt Bonn Stadtplanungsamt Bonn
Schröder, Wilhelm	Stadt Gelsenkirchen Gelsenkirchen
Schwake, Wolfgang	Stadt Alsdorf Alsdorf
Schwarze, Jan	Institut für Landes- und Stadtent- wicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW Münster

Schwarzmann, Hans-Ulrich, Dr.	Nordrhein-Westfälischer Städte- und Gemeindebund Düsseldorf
Seidenfaden, Joachim	Stadt Viersen FB 60 Viersen
Sell, Manfred	Stadtverwaltung Wetter (Ruhr) Fachbereich Bauen/ Fachdienst Planung Wetter (Ruhr)
Selmoser, Jürgen	Stadt Moers Mülheim
Sinhuber-Schotte, Birgit	Stadt Recklinghausen Recklinghausen
Späker, Jürgen, Dipl.-Ing.	Stadtverwaltung Leverkusen FB 62 Leverkusen
Stabenow, Frank, Dipl.-Ing.	EWMG Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH Mönchengladbach
Stahr, Gerold	Stadt Krefeld Leiter FB Vermessungs-/ Katasterwesen Krefeld
Steiner, Bodo, Dr.	Stadt Herne FB Stadtplanung Herne
Stelling, Sonja	Bonn
Stenger, Daniel	Thalen Entwicklungsges. mbH Neuenburg

Stommel, Dorothee	Deutscher Städtetag Köln
Tischler, Bernd	Stadt Bottrop Stadtplanungsamt Bottrop
Tum, Carsten	KVR Kommunalverband Ruhrgebiet FB 8 Essen
Uehlecke, Hans-Ulrich, Dipl.-Ing.	Stadt Essen Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement Essen
Unger, Arthur	Stadt Meerbusch Meerbusch
Unruh, Heiner	Gemeinde Möhnese Möhnese
Vetter, Frank	Stadt Gronau VB 4 Gronau
Voge, Andreas	Stadt Gelsenkirchen Gelsenkirchen
Voigt, Jürgen	Stadt Lippstadt Planungsamt Lippstadt
Völler, Raphael	Stadt Hamm Stadtplanungsamt Hamm
von der Mühlen, Michael, Dipl.-Ing.	Stadt Gelsenkirchen Gelsenkirchen

Vornweg, Hermann	Stadt Sundern Liegenschaftsamt Sundern
Wagerin, Jürgen	Stadtentwicklung Würselen GmbH Würselen
Wagner, Günter	Gemeinde Möhnese Möhnese
Wagner, Ralf, Dr.	Stadt Werne Werne
Walcha, Henning, Dr.-Ing.	Konrad-Adenauer-Stiftung e. V. Wesseling
Weigt, Dietmar	Institut für Bodenmanagement Dortmund
Wermker	Stadt Essen Essen
Wiese von Ofen, Irene, Dr.-Ing.	Essen
Wittke, Oliver	Stadt Gelsenkirchen Gelsenkirchen
Wolf, Friedhelm	Stadt Sundern Sundern
Wollny, Alexander, Dipl.-Ing.	Stadt Bad Oeynhausen Bad Oeynhausen
Wortmann, Dietmar	Stadt Moers Liegenschaftsamt Moers
Wucherpennig, Michael	Wfa-InfoCenter Düsseldorf

Zerweck, Daniel, Dr.	Stadt Leverkusen FB 61 Leverkusen
zur Nedden, Martin, Dipl.-Ing.	Stadt Bochum Bochum