

Öffentliche Beschlussvorlage an den Rat

Vorlagen-Nr.: 331/2002	Ergänzung:
Auskunft erteilt: Herr Dr. Roth Herr Dapper	Tel.: 23 00 75 51
Datum: 17.04.2002	

Betrifft

**Verfahrensmodelle Baulandmanagement/Funktion Wohnen
- Bodenpolitischer Grundsatzbeschluss -**

Beratungsfolge

08.05.2002	Liegenschaftsausschuss
06.06.2002	Planungsausschuss
03.07.2002	Haupt- und Finanzausschuss
10.07.2002	Rat

Beschluss:

- I.) Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen verfährt die Stadt Münster hinsichtlich der Frage nach der Anwendung des städtebaulichen Instrumentes nach folgenden Grundsätzen:
1. Das städtebauliche Instrumentarium ist – abgestimmt mit dem Einsatz und der Verwirklichung liegenschaftlicher Handlungsoptionen - unter jeweiliger Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Möglichkeiten zur Abdeckung der durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten (z.B. Infrastrukturmaßnahmen, Erreichung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen (sozialer Wohnungsbau, preisgünstiges Bauland für breite Bevölkerungsschichten)) im Rahmen der Angemessenheit unter Einbeziehung der durch die Planung bewirkten Bodenwertsteigerungen flexibel einzusetzen.
 2. Städtische Angebotsplanungen werden weiterhin auf der Grundlage der Ratsbeschlüsse vom 29.06.1983 und 30.11.1983 (Anlage) aufgenommen.
- II.) Geht die Initiative für die Einleitung von Planverfahren von privaten Dritten aus (z.B. bei VEP-Anträgen), ist für die Frage, ob und ggf. mit welcher Priorität das Planverfahren aufgegriffen bzw. weiterverfolgt werden soll, der Planungsausschuss in einem **zweistufigen Verfahren** zu beteiligen. Prüfungsmaßstab in inhaltlicher Hinsicht ist dabei:
1. Stufe: planerische Belange: Zustimmung zur Vereinbarkeit mit der planerischen Konzeption der Stadt entspr. Prüfkriterien Arbeitsprogramm;
 2. Stufe: finanzielle, wirtschaftliche und fiskalische Belange: (Kosten und Folgekosten der Planung, Auswirkungen auf das gesamtstädtische Bodenpreisgefüge).

III.) Der Antrag der FDP-Fraktion Nr. 8/2002 vom 12.03.2002 - **Anlage 1** - ist damit erledigt.

IV.) Es entstehen keine Kosten und Folgekosten

Begründung:

zu Beschlusspunkt I.): Grundsatzbeschluss/Leitlinien

Lt. FDP-Antrag soll bei der Erschließung neuer Baugebiete das Instrument des städtebaulichen Vertrages verstärkt eingesetzt werden. Der Antrag betrifft die künftige Verfahrensweise bei der Anwendung des zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentariums. Dazu hatte die Verwaltung im Rahmen der Beratung über die nicht –öffentliche Vorlage 643/2001 vom 23.05.2001 grundsätzliche bodenpolitische Leitlinien unter Darstellung der planerischen, liegenschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Verfahrensmodelle für das Baulandmanagement – Funktion Wohnen – angekündigt.

1.) Rahmenbedingungen für die kommunale Baulandentwicklung

Seit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 1993 hat die Bedeutung kooperativer und konsensualer Handlungsformen in der Bauleitplanung erheblich zugenommen. Mit der „klassischen Angebotsplanung“ allein, bei der die Gemeinde die planungsbedingten Vorleistungen und Kosten sowie Folgekosten trägt und den Grundstückseigentümern die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen zugute kommen, kann eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung nicht finanziert werden. Immer häufiger wurden und werden in der kommunalen Praxis deshalb hoheitliche Instrumente durch kooperative ersetzt. Diese Tendenz hat durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) 1998 noch einmal eine deutliche Steigerung erfahren. Nicht nur vorhabenbezogene Bebauungspläne, sondern auch andere Bebauungspläne werden durch vertragliche Regelungen, die etwa die Übernahme von Planungskosten und Folgekosten, die Durchführung der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen zum Gegenstand haben, flankiert. Diese Tendenz zeigt sich nicht zuletzt u.a. an der Vielzahl der bundesweit erfolgten Untersuchungen, Veröffentlichungen, Kongresse und Tagungen zum Thema „Kooperative Verfahrensansätze in der Bauleitplanung“. In rechtlicher Hinsicht sind auch aus heutiger Sicht zwar noch zahlreiche Fragen offen geblieben, wenngleich sich auf diesem Rechtsgebiet inzwischen auch die Rechtsprechung deutlich weiter entwickelt hat und dadurch viele bestehende Unsicherheiten beseitigt werden konnten. Auf die konsequente Anwendung dieser Instrumente kann das allerdings keinen entscheidenden Einfluss haben.

Die bestehenden Probleme

- Mangel an preiswertem Bauland mit der weiteren Folge von Abwanderungstendenzen
- Belastung des kommunalen Haushalts
- hohe Kosten für die Baulandbereitstellung

erfordern ein aktives und zielgerichtetes, an den jeweiligen Bedürfnissen der Kommune ausgerichtetes und interdisziplinär angelegtes Baulandmanagement

- zur Lösung städtebaulicher, wirtschaftlicher, wohnungs-, umwelt-, sozial- und auch regionalpolitischer Probleme,

- zur Erreichung bestimmter Ziele wie Bereitstellung von preiswertem Bauland insbesondere für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Familien, sozial Benachteiligte, Zuwanderer, die Entlastung der kommunalen Haushalte von mit der Baulandbereitstellung verbundenen Kosten und Lasten.

Es stellt sich die Frage, ob für ein aktives Bodenmanagement in diesem Sinne aufgrund der heutigen Rahmenbedingungen ein weiterer bodenpolitischer Grundsatzbeschluss des Rates erforderlich ist.

2.) Beschlusslage zur Bodenpolitik

Der Rat der Stadt Münster hat bisher folgende bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse gefasst:

- 1.) Beschlüsse des Rates vom 29.06.1983 und 30.11.1983 – **Anlage 2** –;
- 2.) Handlungsprogramm Wohnen 1993 mit Fortschreibungen 1996 und 2000 (Auszug aus Vorlage 1337/00 – **Anlage 3** -);
- 3.) Grundsatzbeschluss des Rates vom 29.03.1995 (Auszug aus Vorlage 20/95 – **Anlage 4** -).

Diese Grundsatzbeschlüsse bilden bis heute die Grundlage für die städtische Baulandaktivierung und -bereitstellung.

a) Beschlüsse des Rates vom 29.06.1983 und 30.11.1983

Diese Beschlüsse und ihre konsequente Anwendung haben sich bis heute bewährt. Die Angebotsplanung hat sich auch nach Einführung der neuen städtebaulichen Instrumente aus heutiger Sicht noch keineswegs überholt. Entscheidender Gesichtspunkt dabei ist aus fiskalischer Sicht, dass die Kosten und Folgekosten der Planung durch liegenschaftliche Partizipation an der durch die Planung bedingten Bodenwertsteigerung refinanziert werden. Das setzt städtisches Eigentum zumindest an einem Großteil bzw. überwiegenden Teil an den zu überplanenden Flächen voraus.

In rechtlicher Hinsicht steht die Vorrangeinräumung städtischer Flächen für eine anstehende Überplanung in einem gewissen Spannungsverhältnis zum Planerfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB. Die nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilende Frage der Erforderlichkeit der Bauleitplanung hängt grundsätzlich nicht vom Abschluss vorheriger Grundstücksverträge ab. Die bloße Verfügbarkeit von Grundstücken dispensiert nicht von städtebaulichen Erfordernissen. Allerdings ist die Gemeinde nicht gehindert, in den Bereichen, in denen Planungsabsicht besteht, am Grundstücksverkehr teilzuhaben, d.h. auch Grundstücke zu kaufen. Die Gemeinde ist auch befugt, bei mehreren für eine bestimmte Planung geeigneten Flächen diejenige Fläche auszuwählen, die in ihrem Eigentum steht, weil sie aus diesem Grunde für die Verwirklichung der Planung einschließlich des Baus der notwendigen Erschließungsanlagen besonders geeignet ist. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die baureifen Grundstücke infolge des städtischen Zwischenerwerbs zu tragbaren Preisen auf den Markt kommen und die planungsbedingten Infrastrukturkosten über die Verkaufserlöse finanziert werden. Dieser Zusammenhang ist unter dem Stichwort „Liegenschaftliche Flankierung“ unter Ziff. 4.4 der Vorlage 1337/00 Handlungsprogramm Wohnen – Fortschreibung 2000 näher dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Beschlüsse aus 1983 auch aus heutiger Sicht nichts an Aktualität eingebüßt hat.

b) Handlungsprogramm Wohnen

Im Handlungsprogramm Wohnen mit den beiden genannten bisherigen Fortschreibungen sowie dem integrierten Baulandprogramm 2005 ist die Baulandstrategie der Stadt Münster, soweit sie sowohl flächen-, mengen- auch als verfahrens- und instrumentenbezogen zu verstehen ist, hinreichend beschrieben. Eine kurze Zusammenfassung enthält die **Anlage 5**. Darauf kann hier im wesentlichen verwiesen werden. Einer Neubestimmung bedarf es insoweit nicht.

c) Grundsatzbeschluss 1995

Der Grundsatzbeschluss steht im Zusammenhang mit den Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und enthält bereits alle auch aus heutiger Sicht wesentliche Aussagen zur Instrumentenauswahl. Die Grundaussagen haben sich bis heute als zutreffend erwiesen. Dazu gehört auch, dass das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zwar immer noch ein grundsätzlich anzuwendendes Instrument darstellt, mit den dort beschriebenen Nachteilen aus heutiger Sicht jedenfalls in absehbarer Zeit für eine konkrete Maßnahme aber kaum noch in Frage kommt. Städte, die zunächst eine Entwicklungssatzung beschlossen hatten, die einer rechtlichen Prüfung aber nicht standgehalten haben, sind inzwischen ebenfalls dazu übergegangen, vorrangig auf das Instrument des Städtebaulichen Vertrages zu setzen. Zu diesen Städten gehört z.B. auch die Stadt Neuß.

3.) Erforderlichkeit eines weiteren Grundsatzbeschlusses

Der Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat in 2001 eine in seinem Auftrag erstellte Studie der Forschungsgruppe Stadt + Dorf, Prof. Dr. Rudolf Schäfer GmbH zur Baulandbereitstellung – Fallstudien, Dokumentation, Anwendungshinweise zu bodenpolitischen Grundsatzbeschlüssen – veröffentlicht und darin den Kommunen gewisse Handlungsempfehlungen gegeben. Eine ähnliche Studie auf der Grundlage einer Auswertung von 50 Grundsatzbeschlüssen nordrhein-westfälischer Städte und Gemeinden legte im April 2001 das Institut für Bodenmanagement –IboMa –, Dortmund (Prof. Dr. jur. Hartmut Dieterich, Dr.-Ing. Egbert Dransfeld) und das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen – ILS – im Auftrag des Arbeitskreises Baulandmanagement NRW sowie des Ministeriums für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen vor. In diesem Arbeitskreis ist auch die Stadt Münster neben 18 weiteren NRW-Städten vertreten.

Was die Frage der **Erforderlichkeit** eines Grundsatzbeschlusses anbelangt, so wird den Kommunen in diesen Studien übereinstimmend empfohlen, anhand eines gezielten Fragenrasters zunächst sehr sorgfältig zu prüfen, ob die Formulierung eines bodenpolitischen Grundsatzbeschlusses überhaupt erforderlich bzw. sinnvoll ist. Dazu gehören Fragen wie: Waren die bisher in der Gemeinde praktizierten Baulandentwicklungsstrategien erfolgreich und besteht Anlass, dass sie aufgegeben, geändert oder ergänzt werden? Oder: Soll eine bisher schon bewährte und fortzuführende Strategie, die bislang noch nicht förmlich beschlossen worden ist, jetzt als Beschluss formuliert werden?

Die Empfehlung geht übereinstimmend dahin, Baulandbeschlüsse dann **nicht** zu fassen und den eingeschlagenen Weg konsequent fortzusetzen, wenn aufgrund der bisherigen Beschlüsse oder

aufgrund einer geübten Praxis ohne förmlichen Beschluss gute Ergebnisse erzielt werden, im übrigen aber nur, wenn Ergebnisse am Wohnungs- und Bodenmarkt verbessert werden müssen.

In der Vergangenheit sind die vorhandenen Spielräume insoweit stets ausgeschöpft worden. Die erzielten Ergebnisse – das gilt sowohl im Rahmen der Angebotsplanung und der Bodenvorratspolitik auf der Grundlage der Beschlüsse von 1983 (siehe dazu oben) als auch für VEP-Verfahren und andere Städtebauliche Verträge sind – was die Erreichung der stadtstrukturellen und wohnungspolitischen Ziele, insbesondere auch, was die Finanzierung der planungsbedingten Kosten und Folgekosten anbelangt –, zufriedenstellend und legen einen weiteren Grundsatzbeschluss des Rates deshalb **nicht** nahe.

4.) Verfahrensgrundsatz entspr. Beschlusspunkt Ziff. I.:

Die Verwaltung schlägt aber vor, entsprechend der schon in der Vergangenheit geübten Praxis nach dem unter Beschlusspunkt I.) formulierten Grundsatz zu verfahren. Dieser Grundsatz enthält alle wichtigen Elemente, die auch in zahlreichen Grundsatzbeschlüssen anderer Städte zum Ausdruck kommen, allerdings – und das ist der Vorteil – **ohne priorisierende Einengungen**, wie das etwa im Münchener Modell der Fall ist, nach dem Bodenwertsteigerungen nur bis zur maximalen Höhe von 2/3 der Wertsteigerungen zur Finanzierung der Kosten und Folgekosten eingesetzt werden dürfen.

Die Elemente dieses Grundsatzes sind:

- a) Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Möglichkeiten zur Finanzierung von planungsbedingten Kosten und Lasten bzw. sonstigen Bindungen im Rahmen der Angemessenheit durch planungsbedingte Bodenwertsteigerungen.

Dieser durch Gesetz und Rechtsprechung gezogene Rahmen kann – auch auf der Grundlage eines Grundsatzbeschlusses – nicht überschritten, sondern nur unterschritten werden. Die Überschreitung (d. h. Vereinbarung nicht ursächlich bedingter Kosten und Folgekosten) wäre eine Verletzung des sog. Koppelungsverbot mit den durch Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes ausgesprochenen gravierenden Rechtsfolgen, dass die Verträge nichtig sind und einen öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch auslösen können und zwar auch dann, wenn die Gemeinde das Planungsrecht bereits rechtsverbindlich geschaffen hat. Mit einem Grundsatzbeschluss können demnach die Möglichkeiten zur Abschöpfung des planungsbedingten Bodenmehrwertes nicht verbessert, sondern durch die damit ausgelöste Selbstbindung allenfalls verschlechtert werden.

b) Flexibilität

Die in Frage kommenden städtebaulichen Instrumente – eine Übersicht ist als **Anlage 6** beigelegt, kommen in der Weise zum Einsatz, dass sie der jeweiligen Situation am ehesten gerecht werden. Für das Baugebiet Wolbeck-Nord ist z.B. das Bodenordnungsmodell gewählt worden. Wesentlicher Grund dafür war die sehr komplexe Eigentümerstruktur innerhalb des Plangebietes. Bei städtischen Flächen empfiehlt sich in der Regel die Angebotsplanung, weil die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen in diesem Falle in vollem Umfange der Stadt zufließen. Die Stadt Münster wird daher in planungsgerechten Bereichen weiter liegenschaftlich zur Umsetzung der 83er Ratsbeschlüsse tätig. Tätig wird sie auch insbesondere dort, wo zur Wahrung und weiteren Dämpfung der Preisentwicklung für Wohnbau- und Wohnbauerwartungsland im Stadtgebiet der Einsatz liegenschaftlicher Instrumente besonders geeignet erscheint. Dies schließt auch den Ankauf vor Planungsbeginn mit dem Ziel der angemessenen liegenschaftlichen Partizipation der Stadt an Angebotsplanungen für Wohnbauland ein. Diese Handlungsprämisse wird – wie seit 1983 – für alle Angebotsplanungen weiter verfolgt – Bagatell-Größenordnungen ausgenommen.

Bei beantragten VEP-Verfahren bzw. im Rahmen des Abschlusses städtebaulicher Verträge wird mit dem Antragsteller darüber verhandelt, inwieweit dieser bereit ist, die planungsbedingten Kosten und Folgekosten zu übernehmen und bestimmte Selbstbindungen einzugehen.

- Bei den Kosten und Folgekosten ist die rechtliche Schranke der Kausalität und der Angemessenheit zu berücksichtigen. Grundlage ist § 11 Abs. 1 BauGB. Mit der Einführung dieser Vorschrift in das BauGB mit dem BauROG 1998 ist der Anwendungsbereich gegenüber dem früheren Recht nur in der Weise erweitert worden, dass nicht nur die künftig entstehenden Kosten, sondern auch bereits entstandene Kosten einbezogen werden können. Auch diese Kosten können damit das Kausalitätserfordernis erfüllen, die eine konkrete kausal verknüpfte Zuordnung voraussetzt. Eine abstrakte Plangewinnabschöpfung etwa in Form einer allgemeinen Zuzugsabgabe ist unzulässig. Bei einer teilweisen Maßnahmenbedingtheit ist eine Vereinbarung nur zulässig, wenn auch die Komplementärfinanzierung durch die Gemeinde für den nicht maßnahmenbedingten Teil gesichert ist. Grund dafür ist das Erfordernis einer zeitnahen Realisierung der finanzierten oder teilfinanzierten Maßnahme.
- Zu den Selbstbindungen, die vereinbart werden können, gehören (bedarfsgerechte) Regelungen zum sozialen Wohnungsbau. Auch hier hat der Grundsatz der Flexibilität zur Folge, dass Vereinbarungen nur entsprechend dem situationsbedingten Bedarf getroffen werden. Eine generelle Selbstbindung durch einen Grundsatzbeschluss könnte dies gefährden.
- Das gleiche gilt für die Vereinbarungen von Preisobergrenzen für die Vermarktung der Grundstücke. Damit kann Einfluss auf das Bodenpreisgefüge erreicht und eine preisdämpfende Wirkung erzielt werden. Eine solche Vereinbarung steht allerdings stets im Spannungsfeld mit den vereinbarten Kosten und Folgekosten. Beide Komponenten verringern den wirtschaftlichen Handlungsspielraum des Investors.
- Vereinbarungen können unter Umständen getroffen werden für die Vergabe von Grundstücken (etwa „Pendlermodell“ (siehe Gievenbeck-Südwest) oder die Anwendung der städtischen Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke).
- ebenso ökologische Standards (Wärmebedarfswerte) etc.

Planungsbedingte Kosten und Folgekosten können ggf. alternativ auch in der Form einer liegenschaftlichen Partizipation d. h. durch Zur-Verfügung-Stellung einer Teilfläche zu Bauerwartungsland-Konditionen übernommen werden.

Insgesamt setzt die Vereinbarung der wirtschaftlichkeitsrelevanten Eckdaten eines städtebaulichen Vertrages relativ langwierige Verhandlungen mit dem Investor voraus. Verfahrensmäßig schlägt die Verwaltung deshalb das **zweistufige Verfahren** im Beschlusspunkt II.) vor.

zu Beschlusspunkt II.):

Die planerischen Belange sind relativ schnell geklärt. Der Planungsausschuss sollte deshalb in einer **ersten Stufe** im Hinblick auf die planerischen Belange entscheiden:

- Stimmt der Antrag inhaltlich mit dem FNP überein?

Wenn dies nicht der Fall ist, kann er auch nicht Bestandteil des Baulandprogramms sein. In diesem Fall müsste, falls der Planungsausschuss nicht gleichzeitig die Einleitung einer entsprechenden Änderung des FNP beschließt, der Antrag negativ beschieden werden. Verhandlungen über die finanziellen, wirtschaftlichen und fiskalischen Belange bedarf es in diesem Falle nicht.

Falls der Antrag inhaltlich mit dem FNP übereinstimmt oder, wenn dies nicht der Fall ist, der Planungsausschuss gleichzeitig die Einleitung einer entsprechenden FNP-Änderung beschließt, wird dem Antrag im Grundsatz hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Konzept zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger Verhandlungen über die finanziellen, wirtschaftlichen und fiskalischen Rahmenbedingungen für die Realisierung des Vorhabens zu führen.

zweite Stufe:

Nach Abschluss dieser Verhandlungen und Vorstellung des Ergebnisses im Planungsausschuss entscheidet dieser, ob der Antrag unter finanziellen, wirtschaftlichen und fiskalischen Bedingungen auch unter Berücksichtigung der Haushaltslage der Stadt weiter verfolgt werden kann.

Falls dies nicht der Fall ist, wird der Antrag abgelehnt.

Wenn das Vorhaben auch unter diesen Gesichtspunkten weiter verfolgt werden soll, entscheidet der Planungsausschuss, mit welcher Priorität dies geschehen soll. Grundsätzlich haben – von begründeten Ausnahmefällen abgesehen – diejenigen Maßnahmen Priorität, die im Baulandprogramm enthalten sind. Dazu wird es beschlossen. Aus diesem Grunde muss gelten: Ist das beantragte Projekt bereits Bestandteil des Baulandprogramms, wird es mit Priorität weiter verfolgt. Der Antrag wird in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ aufgenommen. Das gleiche gilt, wenn das Projekt noch nicht Bestandteil des Baulandprogramms ist, der Planungsausschuss die Aufnahme in das Baulandprogramm aber beschließt. Ist das Projekt dagegen nicht Bestandteil des Baulandprogramms und beschließt der Planungsausschuss auch nicht die Aufnahme, wird das Verfahren zunächst nicht mit Priorität eingeleitet.

Fazit:

Städtebauliche Verträge kommen – ganz im Sinne des FDP-Antrages – nicht nur als Alternative zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, sondern auch in zahlreichen anderen Fällen, zum Einsatz.

Der Antrag der FDP-Fraktion greift die insoweit bestehende Tendenz eines verstärkten Einsatzes städtebaulicher Verträge und damit die Einschaltung privater Investoren im Rahmen von „Public-private-partnership“-Modellen auf und sollte vom Grundsatz her weiter verfolgt werden. Allerdings ist dies nicht in allen Fällen sachgerecht bzw. durchführbar. Hindernisse können sein: Es muss überhaupt erst einmal ein umsetzungsfähiger und –bereiter Investor gefunden werden. Das Funktionieren dieser Modelle setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch aus Sicht des Investors stimmig sein müssen. Dies ist keineswegs immer der Fall. Andere Instrumente müssen weiterhin dann Vorrang haben, wenn eine einzelfallbezogene Prüfung ergibt, dass sie besser zum Ziele bzw. zu einem besseren Ergebnis führen. Nur eine in dieser Weise flexible Handhabung kann nach Auffassung der Verwaltung zu jeweils optimalen Ergebnissen führen.

gez. Dr. Bertold Tillmann

FDP-Fraktion
im Rat der Stadt Münster

FDP - Ratsfraktion Münster
Gerlinghoffstraße 48 · 48163 Münster
Telefon 0251 / 9873060
Telefax 0251 / 9873061

Antrag 8/2002
12.03.2002

FDP
MÜNSTER
LIBERALE
RATSFRAKTION
12.03.2002

Antrag:

Der Rat möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, zukünftig das Instrument des städtebaulichen Vertrages verstärkt bei der Erschließung neuer Baugebiete einzusetzen und die Realisierung - von der Planung bis zur Abrechnung - an Erschließungsträger zu vergeben.

Begründung:

erfolgt mündlich

Carola Holle - Appelhoff

Hans Peter

Ph. P.

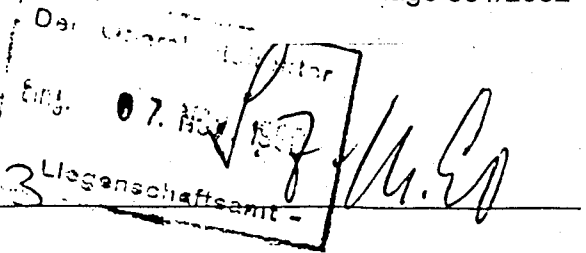
FDPFRAKTION MÜNSTER – DIE LIBERALEN

Die FDP MÜNSTER im Internet: <http://www.muenster.org/fdp> Email: fdp-fraktion@muenster.de

10 VB

Auszug aus der Niederschrift über die

öffentliche Sitzung des Rates am 29.06. 1983



Punkt 9 der Tagesordnung: - Kostensparendes Bauen -
Vorl. 70/83 (Bau. 28)

Zu diesem Tagesordnungspunkt war eine Ergänzung zur Vorlage an alle Ratsmitglieder verteilt worden.

Der Rat beschloß einstimmig:

- " I. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Grundstückseigentümern geeigneter Wohnbauflächen vor Aufstellung von Bebauungsplänen Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, günstige Grundstückspreise für Bauwillige zu erreichen, damit kostensparende Siedlungs- und Bauformen verwirklicht werden können. Bei Verhandlungsbereitschaft der Grundstückseigentümer sollen Bebauungspläne abweichend von der vom Rat beschlossenen 'Reihenfolge der Erschließung' vorgezogen und möglichst Erschließungs- und/oder Finanzierungsverträge abgeschlossen werden.

Über die Bereitstellung der für die Erschließung dieser Gebiete erforderlichen Mittel ist zu gegebener Zeit im Rahmen der jährlichen Etatberatungen zu entscheiden.

- II. 1. Für die folgenden Bereiche, deren Flächen im städtischen Eigentum stehen: Nördlich der Mecklenbecker Straße, südlich der Mecklenbecker Straße (Teilbereich), Kerkheideweg und östlich der Siedlung Waldweg werden mit besonderem Vorrang Bebauungspläne aufgestellt, die kostensparende Bau- und Bauformen begünstigen. Insbesondere sind für Bauwillige, mit normalem Einkommen, die ein Eigenheim errichten wollen, die Voraussetzungen dafür zu schaffen,
- a) daß Grundstücke auch ohne Bindung an eine Bauträgergesellschaft individuell erworben, beplant und ggf. durch Einsatz von Selbsthilfeleistungen bebaut werden können (Anl. 1 der Vorlage Nr. 70/83 (Bau. 28) = Anlage 5 der Niederschrift, Ziff. 3.1, 1. Spiegelstrich),
 - b) daß Bauvorhaben auch in Siedlungsgruppen, die sich zum Zwecke der gegenseitigen Hilfeleistungen beim Eigenheimbau zusammengeschlossen haben, durchgeführt werden können. Die Verwaltung soll Modelle für Gruppenselbsthilfe entwickeln (Anl. 1, Ziff. 3.1; 2. Spiegelstrich).

Verteiler:

OSTD	I	II	III	IV	V	VI	VII	0/1	0/Ref	Obm/Ref	II/FI/Ref	II/WI/Ref	IV/Ref	V/Ref	VI/Ref	VI/1				
VorZOSTD	VorZObm	10	11	12	13	14	15	16Hi	16We	16No	16SO	16Mi	17	20	21	22	23	24	30	31
32	32Vel	34	37	40	40BiB	40Mu	40PTL	40Psy	41	41BKl	42	43	45	46	47	50	51	52		
53	55	56	60	61	62	63	64	65	66	67	70	81	VV	SW	WBI	DtHeim	Personalrat	Stadtparkasse		

Auszug aus der Niederschrift über die

öffentliche Sitzung des Rates am 29.06.1983

2. Für besondere Modellvorhaben auf den unter II. genannten Flächen kann von den Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke (Ratsbeschluß vom 01.07.1981) abgewichen werden. Entsprechende Vorschläge legt die Liegenschaftsverwaltung den zuständigen Ausschüssen und dem Rat vor.
 3. Über die Bereitstellung der für die Erschließung dieser Gebiete erforderlichen Mittel ist zu gegebener Zeit im Rahmen der jährlichen Etatberatungen zu entscheiden.
 4. Über die genannten von der Stadt angebotenen Möglichkeiten sind die Bauwilligen in geeigneter Form öffentlich zu informieren.
- III. Die Verwaltung prüft die Vorteile einer Bauträgerausschreibung zum kostensparenden Bauen gem. Anl. 1, Ziff. 3.2 und legt entsprechende Vorschläge den zuständigen Ausschüssen und dem Rat in einer besonderen Vorlage nach der Sommerpause vor.
- IV. Die Anträge der SPD-Ratsfraktion 52/81, Ziff. 1 und 2 und der CDU-Ratsfraktion sind damit erledigt."

Verteiler:

OSiD	I	II	III	IV	V	VI	VII	0/1	0/Ref	Obm/Ref	II/Fi/Ref	II/Wi/Ref	IV/Ref	V/Ref	VI/Ref	VII/1				
Vorz.OSiD	Vorz.Obm	10	11	12	13	14	15	16Hi	16We	16No	16SO	16Mi	17	20	21	22	23	24	30	31
32	32Vet	34	37	40	40BiB	40Mu	40PTL	40Psy	41	41BKl	42	43	45	46	47	50	51	52		
53	55	56	60	61	62	63	64	65	66	67	70	81	VV	StW	WBI	DtHeim	Personalrat	Stadt		

Auszug aus der Niederschrift über die
öffentliche Sitzung des Rates am 30.11.1983

Punkt 8 der Tagesordnung: - Erschließung von Wohnbaugebieten 1983/87 -
Vorl. 316/83 (Bau. 104)

Zu diesem Tagesordnungspunkt war eine Ergänzung zur Vorlage an alle Ratsmitglieder verteilt worden.

Der Rat beschloß einstimmig:

- "1. Der Bericht über die Erschließung von Wohnbaugebieten 1983 - 1987 (Anlage der Vorlage Nr. 316/83 (Bau. 104) = Anlage 4 der Niederschrift) wird zur Kenntnis genommen.
2. Bei der Planung und Erschließung neuer Wohnbaugebiete sind im wesentlichen folgende Kriterien zu berücksichtigen:
 - Sicherung einer bedarfsgerechten jährlichen Gesamt-Erschließungsleistung; bedarfsgerechtes Verhältnis Efa : Mefa, -
 - Ausbau tragfähiger Siedlungseinheiten i. S. des Struktur- und des Funktionsmodells zum Flächennutzungsplan,
 - bestmögliche Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätzen durch entsprechende Abstufung der Siedlungsdichte,
 - Ausschöpfung vorhandener Kapazitäten der technischen und der sozialen Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Kindergärten, Grundschulen) in den einzelnen Stadtteilen,
 - Vermeidung von Sprunginvestitionen und zeitweiligen Überlastungen bei stadtteilbezogenen Infrastruktureinrichtungen,
 - Beeinflussung des Bauland-Marktes durch Erschließung städtischer Liegenschaften,
 - Beeinflussung des Bauland-Marktes durch bevorzugte Erschließung von Baugebieten außerhalb städtischer Liegenschaften, bei denen der Eigentümer sich zu besonders preisgünstiger Abgabe von Bauland verbindlich bereit erklärt, um dadurch 'kostensparendes Bauen' zu begünstigen,
 - möglichst günstiges Verhältnis zwischen kommunalem Erschließungsaufwand und zu schaffender Wohnungsbaukapazität,
 - Verringerung der kommunalen Zwischenfinanzierungskosten für die Baugebietsererschließung, z. B. durch Abschluß von Finanzierungsverträgen, Pauschalierung von Erschließungsbeiträgen, Vorveranlagung u. a."

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt für Stadtentwicklung und Statistik

STADT  MÜNSTER

Öffentliche Beschlussvorlage
an den Rat

Auszug

Vorlagen-Nr.:	Ergänzung:
1337/00	
Auskunft erteilt:	Tel.:
Uplawski	7410
Datum	
15.12.200	

Betrifft

Handlungsprogramm Wohnen - Fortschreibung 2000

Beratungsfolge

17.01.2001	Ausschuss für Soziales und Gesundheit
24.01.2001	Liegenschaftsausschuss
25.01.2001	Planungsausschuss
31.01.2001	Haupt- und Finanzausschuss
07.02.2001	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht zum Handlungsprogramm Wohnen (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Mengenziele des Handlungsprogramms Wohnen (HPW), die erstmalig mit der Beschlussfassung in 1993 festgelegt und mit der Fortschreibung in 1997 ausdifferenziert wurden, werden an aktuelle Erfordernisse angepasst. Dazu werden die für die Planungs- und Erschließungsleistungen maßgeblichen Steuergrößen wie folgt festgesetzt:
 - 2.1 Die Baulandbereitstellung bis 2005 soll verstärkt den Einfamilienhausbau fördern. Der Vorrat an baureifen Flächen für den Einfamilienhausbau in Baugebieten wird auf 2400 WE (4 X 600 WE) angehoben. Für den Gesamtbestand an baureifen Flächen in Baugebieten wird ein Zielwert von 5000 WE festgesetzt.
Für die voraussichtliche Bautätigkeit werden folgende Ziel- und Orientierungsgrößen als angemessen angenommen:
 - 2.2 Der Orientierungswert für die Jahresbauleistung (Efa + Mefa) wird von bisher 1800 WE auf 1600 WE reduziert.
 - 2.3 Der Orientierungswert für die Jahresbauleistung im Ein- und Zweifamilienhausbau wird auf mindestens 600 WE festgelegt.
 - 2.4 Es wird davon ausgegangen, dass auch ohne fördernde Maßnahmen außerhalb von Baugebieten jährlich 600 WE (Innere Entwicklung, Baulücken) errichtet werden können.
 - 2.5 Der Mindestanteil der Stadt Münster an den Baufertigstellungen in der Stadtregion sollte 50% betragen.
3. Die strategischen Orientierungen und Qualitätsziele der Bauland- und Wohnungspolitik der Stadt Münster werden wie folgt präzisiert und ergänzt:
 - 3.1 *Nachfrageorientierung*: Die Leistungen der Stadt zur Einflussnahme auf das Wohnungs- und Baulandangebot sind noch stärker als bisher an der Bauland- und Wohnungsnachfrage

Zur Zeit konzentrieren sich Projekte der inneren Entwicklung in Münster noch auf Konversionsflächen oder freie Flächen im Siedlungsbestand. Doch auch wenn diese zusammenhängenden Potenziale immer weniger werden, wird die innere Entwicklung ihre Bedeutung behalten. Es ist abzusehen, dass sich die Schwerpunkte der inneren Entwicklung voraussichtlich verlagern werden. Das Motiv, freie Flächen im Siedlungsbestand zu nutzen, mit dem Ziel, den Flächenverbrauch in Neubaugebieten zu reduzieren, wird zurücktreten hinter das Motiv, innere Entwicklung zu fördern, um den Gebrauchswert des Siedlungsbestandes aufrechtzuerhalten und nach Möglichkeit weiterzuentwickeln. Der Vorrang der Inneren Entwicklung erhält einen zusätzlichen Begründungshintergrund durch die Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt, wie sie im Kapitel 6.1 beschrieben sind.

4.4 Liegenschaftliche Flankierung

Die Stadt Münster hat in den vergangenen Jahren durch den gezielten Einsatz liegenschaftlicher Instrumente die Umsetzung der Ziele des Handlungsprogramms Wohnen unterstützt.

Preisdämpfende Wirkung: Nachweislich hat die starke Präsenz der Stadt als Anbieter baureifer Grundstücke zu einer Dämpfung des Preisanstiegs auf dem städtischen Grundstücksmarkt geführt. Die Stadt Münster war im Jahre 1999 mit einem Anteil von 42 % aller Verkaufsfälle und einem Anteil von über 50% bei baureifen Wohnbaulandgrundstücken größter Grundstücksanbieter. Die Stadt hat damit in den letzten Jahren ihren Anteil an Grundstücksverkäufen nahezu verdoppeln können. Beim Verkauf städtischer Baugrundstücke blieb die Stadt durchschnittlich unter den auf dem privaten Markt angebotenen Grundstückspreisen. Nach dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster lagen die Preise für städt. Grundstücke 1999 im Durchschnitt rd. 170,00 DM/qm unter denen privater Anbieter. Während die städt. Grundstückspreise im Vergleich zu 1998 im Mittel nahezu unverändert blieben, war bei den Privaten eine Preissteigerung um 10% zu verzeichnen.

Die moderaten Abgabepreise für städt. Baugrundstücke konnten durch das Zusammenwirken verschiedener Strategien der beteiligten Fachdienststellen und durch konsequente Verfolgung des Wirtschaftlichkeitsprinzips beim Flächeneinsatz (beispielsweise bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Ausgleich/ Ersatz für Eingriffe in die Natur möglichst auf planungsunbeeinflussten Flächen in ökologisch sinnvolle zusammenhängenden Landschaftsräumen etc.) erzielt werden.

Verbesserung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken: Noch vor wenigen Jahren wurde die geringe Verfügbarkeit der (privaten) baureifen Grundstücke als Restriktion identifiziert. Die verstärkte Baulandentwicklung der vergangenen Jahre in Verbindung mit dem steigenden Anteil städtischer Grundstücke am Baulandangebot hat zu einer merklichen Erhöhung der Verfügbarkeit von Baugrundstücken geführt. Die konsequente Umsetzung des Grundsatzes, dass die Stadt erst dann die planerische Entwicklung eines Baugebietes in Angriff nimmt, wenn sichergestellt ist, dass die baureifen Grundstücke auch zu tragbaren Preisen auf den Markt kommen und die planungsbedingten Infrastrukturkosten über die Verkaufserlöse finanziert werden, zahlt sich aus. Zur Zeit ist in Münster ein wohlstrukturiertes Angebot an verfügbaren Baugrundstücken vorzufinden.

Förderung des Sozialen Wohnungsbaus: Im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsbaus hat sich gezeigt, dass die Bereitstellung preisreduzierter Wohnbauflächen aus städtischem Besitz ein maßgeblicher Faktor dafür ist, Bauvorhaben nach Vorgaben geltender Förderbestimmungen insbesondere unter Einhaltung der Kostenobergrenzen qualitativ und wirtschaftlich realisieren zu können. Die weitere Absenkung möglicher Aufwendungsverzichte verschärft den Druck auf Kostensenkung im Wohnungsbau weiter.

Gegenwärtig gewinnt die Akquisition von Investitionen im geförderten Wohnungsbau an Bedeutung. Die zunehmende Zurückhaltung der örtlichen Wohnungsbaugesellschaften wird genutzt, um verstärkt kleinere Projekte unterschiedlicher Investoren zu unterstützen. Einen besonderen Stellenwert behält trotz nachlassender Nachfrage das Vorhalten baureifer Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau als strategische Flächenreserve. Hintergrund dafür sind die Erfahrungen, die nach dem Überplanen der Reserven für Mehrfamilienhäuser in der zweiten Hälfte der 80er Jahre gemacht wurden. Als die Wohnungsbauinvestitionen im Mehrfamilienhausbau aufgrund der demografisch bedingten Bedarfszuwächse wieder anzogen, fehlten in Münster baureife Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau (insb. sozialer Wohnungsbau). Um die Förderkontingente platzieren zu können, mussten die in der Folgezeit entwickelten Baugebiete überdurchschnittlich hohe Anteile an Sozialem Wohnungsbau aufnehmen. Der Wohnungsmix in den Baugebieten dieser Phase steht heute in der Kritik. Durch die Flächenvorhaltung für den Mehrfamilienhausbau (inkl. Sozialer Wohnungsbau) an geeigneten Standorten soll dieser Effekt in Zukunft verhindert werden.

Ausgeglichene Strukturen: Die liegenschaftlichen Instrumente sind - soweit möglich - auch zur Sicherung ausgewogener Sozialstrukturen eingesetzt worden. Durch vertragliche Festlegung der Finanzierungsformen und die Verortung der nach der jeweiligen Finanzierungsform zu bebauenden Grundstücke sollte eine soziale Vielfalt in den Baugebieten begünstigt und soziale Monostrukturen vermieden werden. Dadurch konnte eine sozialverträgliche Besiedlung insbesondere in den Baugebieten Mecklenbeck-Mitte, Hilstrup "Haus Herding" und Gremmendorf zielorientiert zum Erfolg geführt und die Integrationsfähigkeit/Integrationsleistung der Bevölkerung in diesen Stadtteilen gefördert werden.

Langfristige Flächenvorsorge: Ausschlaggebend für den Erfolg des liegenschaftlichen Instrumentariums war der Erwerb bzw. die Sicherung strategischer Flächen für künftige Entwicklungen zu möglichst planungsunbeeinflussten Werten. Dies war eine Voraussetzung, um Bauland zu günstigen Preisen am Markt anbieten zu können und Flächenreserven durch günstige Kapitalbindungskosten sukzessive, auch ausgerichtet an den Kapazitäten der am Entwicklungs-, Planungs-, Erschließungs- und Vermarktungsprozess beteiligten städtischen Dienststellen, zur Verfügung stellen zu können.

Zu dem sind aus den Verkaufserlösen als allgemeine Finanzierungsmittel des Haushaltes investive Mittel zur Bereitstellung (durch gesetzlichen Auftrag) notwendiger Infrastruktur, beispielsweise Kindertageseinrichtungen, Schulen etc. bei günstigen Einstandspreisen effizienter erwirtschaftbar. Gleiches gilt hinsichtlich der Refinanzierung von Ausgaben für weitere liegenschaftliche Flächensicherungsmaßnahmen.

a) Auszug aus der Vorlage

zur Vorlage 331/2002

STADT MÜNSTER
DER OBERSTADTDIREKTOR

b) Ratsbeschluss

Vorlagen-Nr.
20 / 95

Bau.

20

Amt/Dienststelle

Geschäftsstelle Städtebauliche
Entwicklungsmaßnahmen

Datum

15.12.1994

zur Behandlung in

☒ öffentlicher
Sitzung

☐ nichtöffentl.
Sitzung

Beschlussvorlage an den Rat

Betrifft

Beteiligung Dritter an Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen
(Grundsatzbeschluss)

Beratungsfolge

26.01.1995 Planungsausschuß
15.02.1995 Haupt- und Finanzausschuß
15.02.1995 Rat

Beschlussvorschlag:

I. Der Rat der Stadt Münster nimmt die Berichte der Verwaltung über

1. den Stand der Voruntersuchungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen,
2. den Stand der Gespräche mit potentiellen Investoren/Entwicklungsträgern etc. zur Beteiligung Dritter an den Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen,
3. die Gründungsveranstaltung des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf (MSV) zum "Informationsforum von Städten mit Entwicklungsmaßnahmen"

zur Kenntnis.

- II.
 1. Die mit den Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen verfolgten städtebauliche Ziele bleiben bestehen. Ihre Umsetzung wird parallel zu den Voruntersuchungen auch auf der Grundlage städtebaulicher Verträge verfolgt. Priorität hat dabei der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-MaßnahmenG); (CDU-Antrag vom 06.06.1994). Vorrang erhält jeweils das Instrument, mit dem die städtebaulichen Ziele am schnellsten, effektivsten, wirtschaftlichsten und konfliktärmsten erreicht werden können.
 2. Übernimmt ein Dritter im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung auch Planungsleistungen, so ist zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ein städtebaulicher Wettbewerb, falls ein solcher erforderlich ist, von der Stadt durchzuführen. Erst das mit den Fachämtern abgestimmte Wettbewerbsergebnis kann Grundlage für die weitere Planung durch den Investor sein.

Die Anwendung beider Instrumente führt zu Unzuträglichkeiten, sind aber Ausfluß des geltenden Baurechtes durch den Bundesgesetzgeber, das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das allgemeine Städtebaurecht zu überführen mit der Folge, daß nur noch dieses Instrument anzuwenden wäre - das entspräche etwa dem niederländischen Recht -, ist zur Zeit jedoch nicht in Sicht.

3. Städtebauliche Verträge

a) Entstehungsgeschichte

Städtebauliche Verträge haben Tradition. Schon in der Aufbauphase nach dem Krieg haben Wohnungsunternehmen die Vorbereitung und Durchführung von Bodenordnungs- und Erschließungsaufgaben übernommen. Eine besondere gesetzliche Ausformung erhielt der Erschließungsvertrag in § 123 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes von 1960, der den Gemeinden die Möglichkeit eröffnete, die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

Seither haben Unternehmen der Wohnungswirtschaft an ungezählten Standorten gemeindliche Entwicklungsmaßnahmen als Erschließungsträger durchgeführt und die erschlossenen Bauflächen entweder selbst bebaut oder an dritte Bauherren weiterveräußert. Viele Kommunalverwaltungen haben sich auf diese Weise Kapazitäten der Wohnungswirtschaft zunutze gemacht. Der städtebauliche Vertrag hat sich als eine unverzichtbare kooperative Handlungsform im gesamten Bereich der Bauland- und Bodenvorratspolitik bewährt.

Die Recht- und Zweckmäßigkeit solcher Verträge war schon immer anerkannt. So hatte das Bundesverwaltungsgericht in seiner für öffentlich-rechtliche Verträge grundlegenden Entscheidung vom 04.02.1966 (in DVBl. 1967, S. 43 ff. (44)) festgestellt:

"In hervorragendem Maß trägt die grundsätzliche Anerkennung der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns in Form von öffentlich-rechtlichen Verträgen auch der im modernen Rechtsstaat gegenüber obrigkeitsstaatlichen Vorstellungen völlig geänderten rechtlichen Stellung des früher lediglich als Verwaltungsobjekt betrachteten Bürgers Rechnung."

Gesetzlich waren die städtebaulichen Verträge allerdings nur unvollständig ausgeformt. Erst das am 01.05.1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz hat die Stellung der Verträge im Städtebaurecht deutlich gestärkt und mehrere besondere Vertragstypen herausgebildet mit dem Ziel einer verstärkten Anwendung in der Praxis.

Sodann beschloß der Rat mit Mehrheit (SPD, Bündnis 90/Die Grünen/GAL, CDU) bei Gegenstimmen (CDU):

"Der Rat möge beschließen:

I. Der Rat der Stadt Münster nimmt die Berichte der Verwaltung über

1. den stand der Voruntersuchungen der SEM,
2. den Stand der Gespräche mit potentiellen Investoren/Entwicklungsträgern etc. zur Beteiligung Dritter an den SEM,
3. die Gründungsveranstaltung des MSV zum "Informationsforum von Städten mit Entwicklungsmaßnahmen"

zur Kenntnis.

- II.
1. Die Absichtserklärungen des Rates zur Durchführung von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für die Bereiche Gievenbeck-Südwest (vom 24.01.1992), Albachten-West (vom 16.12.1992) und Wolbeck-Nord (vom 24.03.1993) und die damit verfolgten städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele bleiben bestehen.
 2. Der Ratsbeschluß zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wolbeck-Nord wird nach Klärung der genauen Abgrenzung und nach Beratung in der Bezirksvertretung und im Planungsausschuß durch den Rat auf den 1. Bauabschnitt reduziert.
 3. Im Hinblick auf die Fortführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Häger (Ratsbeschluß vom 24.03.1993) wird ein Verfahren zur Klärung der Bedarfssituation durchgeführt. Gegenstand dieses Klärungsverfahrens soll eine Prüfung und Aktualisierung der Wohnungsbau- und Wohnungsbedarfswahlen (incl. Potentiale und Innenentwicklung), der Wohnungsmarkt-/bauentwicklung sowie ein Workshop mit Wohnungsunternehmen/Investoren sein. Bis zu einer nach dem Klärungsverfahren erfolgenden erneuten Beschlußfassung bleibt die Absichtserklärung des Rates vom 24.03.1993 unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 15.09.1994 bestehen. Die Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbes wird fortgeführt. Weitere Umsetzungsschritte werden erst nach erneutem Beschluß vorgenommen.
 4. Der Ratsbeschluß zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "GIB Münster-Südwest (Amelsbüren)" wird aufgehoben. Die Voruntersuchungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens einschließlich der zukünftigen Größe werden weitergeführt. Eine Festlegung über Größe und Planungsziele erfolgt im Zusammenhang mit der Diskussion über das Mitte 1995 vorliegende Gutachten zur Gewerbe(flächen)bedarfsentwicklung.

5. Die Umsetzung der o. g. städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele wird ohne Unterbrechung der Voruntersuchungen auch auf der Grundlage der städtebaulicher Verträge verfolgt. Sobald ein Vorhaben- und Erschließungsträger zur Durchführung des Vorhabens bereit ist, erhält das Instrument den Vorrang, mit dem die städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele am schnellsten, effektivsten und wirtschaftlichsten erreicht werden können.
- III. 1. Übernimmt ein Dritter im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung auch Planungsleistungen, so ist zur Sicherung der städtebaulichen Qualität ein städtebaulicher Wettbewerb, falls ein solcher erforderlich ist, von der Stadt durchzuführen. Erst das mit den Fachämtern abgestimmte Wettbewerbsergebnis kann Grundlage für die weitere Planung durch den Investor sein.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt:
 1. Die Voruntersuchungen weiterzuführen.
 2. auf der Grundlage und unter Auswertung der durchgeführten bzw. noch zu führenden Gespräche mit an einer Zusammenarbeit interessierten Investoren/Projektentwicklern/Entwicklungs- und/oder Vorhabenträgern für die einzelnen SEM-Gebiete in jeweils gesonderten Vorlagen konkrete Vorschläge zu unterbreiten, welches städtebauliche Instrument angewendet und welche Gesellschaft für welches genau bezeichnete Gebiet ggfs. eingeschaltet werden soll. Die in Frage kommenden Unternehmen sind zu veranlassen, sich im Rahmen der Beratung der Vorlage im Haupt- und Finanzausschuß zu präsentieren (in nichtöffentlicher Sitzung).
- V. Der FDP-Antrag Nr. 38/93 vom 29.11.1993 - Anlage 1 (Anlage 1 der Vorlage = Anlage 32 der Niederschrift) - und der CDU-Antrag Nr. 17/94 vom 06.06.1994 (2. Absatz) - Anlage 2 (Anlage 2 der Vorlage = Anlage 33 der Niederschrift) - sind damit erledigt.

Die vorliegenden Bürgeranträge:

1. Nr. 617/94 vom 07.05.1994 eingegeben von Herrn Ulrich Oskamp (Bürgerinitiative Häger e. V.),
2. Nr. 636/94 vom 10.06.1994 eingegeben von der Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer-/besitzer des Borggartens,
3. Nr. 677/94 vom 18.09.1994 eingegeben von Herrn Hans-Joachim Greveler-Große-Oetringhaus (UWG Münster)

werden im Rahmen der Einzelvorlagen nach III. 2 nach Anhörung der Bezirksvertretungen beraten.

- BAULANDSTRATEGIE DER STADT MÜNSTER -

I. POSITIONEN DER BAULANDPOLITIK IN MÜNSTER

<i>siedlungsstrategische Aspekte</i>	Baulandpolitik wird als das kommunale Instrument zur Beeinflussung der Siedlungsentwicklung im Sinne der Ziele der Stadt- und Regionalplanung und nach den Prinzipien einer „nachhaltigen Entwicklung“ eingesetzt. Baulandbereitstellung und -management orientieren sich an inhaltlichen Positionen wie Stärkung der Position der Stadt als Entwicklungsschwerpunkt der Region/Vermeidung weiterer Dispersions- und Segregationsprozesse in der Bevölkerungsverteilung mit ihren wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Nachteilen/Konzentration auf die Schwerpunkte des Bedarfs und ÖPNV-Haltepunkte/Vorrang der Innenentwicklung und dosierte Weiterentwicklung der Stadtteile.
<i>soziale Aspekte</i>	Die dauerhafte Bewältigung der Probleme des Wohnungsmarktes gehört zu den Grundaufgaben kommunaler Daseinsfürsorge. Neben der Bereitstellung von ausreichendem und verfügbarem Wohnbauland gilt es, vorrangig einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, Wohnungsbauinvestitionen zu akquirieren sowie modellhafte Projekte für kostensparendes und ökologisches Bauen und für besondere Zielgruppen anzustoßen.
<i>finanzielle Aspekte</i>	Bei der Baulandbereitstellung muß aufgrund der Finanzsituation der Stadt Abstand von der traditionellen Angebotsplanung genommen werden. Der Planungsmehrwert muß dazu dienen, die Projekte einschließlich der gesamten wohnungsnahen Infrastruktur, soweit es den investiven Teil betrifft, weitgehend kostenneutral für die Stadt umzusetzen. Baulandbereitstellung muß durch gleichzeitigen Einsatz liegenschaftlicher und städtebaulicher Instrumente mit preisreduzierender und verfahrensbeschleunigender Wirkung ergänzt werden.

II. SCHRITTE ZUR PROBLEMLÖSUNG

<i>seit 20 Jahren kontinuierliche Raumbeobachtung</i>	Die Stadt handelt bei der Wohnflächenplanung nach der Maxime „langfristige und zielgerichtete Flächensicherung - mittelfristige und bedarfsorientierte Flächenbereitstellung“. Dem Kernproblem bei der Baulandbereitstellung - der tatsächlichen Mobilisierung erschlossener Flächen - hat sich die Stadt dabei schrittweise angenähert. Zunächst wurde ein System der kontinuierlichen Raumbeobachtung der vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen aufgebaut. Es dient seit 1977 als Grundlage für eine flexible Steuerung der Baulandbereitstellung in Abhängigkeit vom tatsächlichen Kapazitätsverbrauch. Die Ergebnisse dieser laufenden Beobachtung werden jährlich in einem Bericht „Bauleitplanung und Wohnungsbau“ dokumentiert (Anlage 1 - Bericht 1995).
<i>seit 15 Jahren vorbereitende Liegenschaftspolitik Vergaberichtlinien mit sozialer Komponente</i>	Mit einem Grundsatzbeschuß des Rates über die bei der Planung zu berücksichtigenden Kriterien wurde 1983 die Verwaltung u.a. beauftragt, vorrangig städtische und solche Liegenschaften zu erschließen, bei denen der Eigentümer sich zu besonders preisgünstiger Abgabe von Bauland verbindlich bereiterklärt hat (Anlage 2a Ratsbeschuß). Ergänzend wurden Richtlinien für die „Vergabe von städtischen Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern“, die vorrangig Schwellenhaushalten Baumöglichkeiten eröffnen sollen, erlassen (Anlage 2b Neufassung der Richtlinien 1994).
<i>seit 5 Jahren ganzheitlicher Ansatz HPW '93 Fortschreibung '96</i>	Das vom Rat 1993 beschlossene Handlungsprogramm Wohnen (HPW) stellt eine umfassende und praktikable Grundlage zur Förderung des Wohnungsbaues in Münster dar, in dem es Positionen und Ziele zur Wohnungspolitik festlegt, Aktivitäten bündelt und Regelungen für das Zusammenwirken der am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure aufzeigt (Anlagen 3a - HPW '93, 3b - Fortschreibung HPW '96).

III. ECKPUNKTE DER BAULANDSTRATEGIE

Stadt/Umland Problematik

Die Stadt Münster hat innerhalb der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Oberzentrums. Das Leitbild der dezentralen Konzentration geht von einer starken Zunahme der Bedeutung der regionalen Sichtweise aus. Fragen der regionalen Verkehrsführung, der sozialverträglichen Bereitstellung von Bauland und der Bezahlbarkeit der Infrastruktur lassen sich in der Regel nicht mehr auf kommunaler Ebene lösen. Bislang weitgehend unkoordinierte Prozesse haben zum Ergebnis: In der Kernstadt entsteht ein Nachfragemarkt mit hohen Preisen, in der Region diffus ein Angebotsmarkt mit erheblichem Preisgefälle und weit höherem Flächenverbrauch je Wohneinheit. Solange ein regionales Zusammenwirken nur im Konsens greift, muß die Stadt im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten aktiv ihre Ziele der Stadtentwicklung verfolgen und versuchen, den Suburbanisierungstendenzen zu begegnen. Mit dem Handlungsprogramm Wohnen (HPW) wurde die Gegenstrategie eingeleitet: Sofortangebot und mittel- bis langfristige Ausweitung der Baulandbereitstellung, integriert in die Infrastrukturausstattung der Stadtteile, um Preisdämpfung am Markt, Vollausslastung von Infrastruktur und ÖPNV-Angebote zu erreichen. Nur von dieser Basis aus kann die angestrebte regionale Kooperation erfolgreich sein (Anlage 4 - Werkstattbericht Münster 2010-Materialien).

nachhaltige Stadtentwicklung

Die Baulandpolitik in Münster beruht auf der empirisch abgeleiteten Erkenntnis, daß z.. Zt. eine Begrenzung der Bodeninanspruchnahme innerhalb der Stadt durch einen erhöhten Verbrauch außerhalb der Stadtgrenzen überkompensiert wird. Somit erhält im regionalen Kontext die Aussage - Bauen und Wohnen in der Kernstadt trägt letztlich zum sparsamen Flächenverbrauch bei - ihre Berechtigung. Die verstärkte Bereitstellung von gegenüber dem Umland konkurrenzfähigem Bauland führt zur Verminderung des Individualverkehrs und damit zur Co2-Reduzierung. Zum Schutz der Ressourcen beeinflussen Ziele wie „Stadt der kurzen Wege“, „Nutzungsmischung und Dichte“ und „Stärkung der Stadtteilzentren“ die Standortwahl für neue Baugebiete. Bei der Erhöhung des Baulandangebotes für Einfamilienhäuser stehen Flächen- und kostensparende Aspekte im Vordergrund.

quantitative Ziele

Im HPW '93 wurde das Mengengerüst zum Wohnbauflächenbedarf abgeleitet. Ausgangspunkte für die Zielprojektion waren Positionen wie: „Ein im regionalen Vergleich mindestens proportionalen Zuwachs der Bevölkerungsentwicklung“/„Für jeden Haushalt eine Wohnung“/„Möglichkeit für jeden, der in Münster arbeitet, auch hier - unter auskömmlichen Bedingungen - wohnen zu können“. Flächenvorsorge und -bereitstellung werden als Instrumente zur Umsetzung dieser Zielvorgaben eingesetzt. Die Aussagen zum mittelfristigen Bedarf wurden in einem operativen Baulandaktivierungsprogramm „Wohnen 2000“ zusammengefaßt. Damit verbunden war das Ziel, bis zum Jahr 2000 die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für den Bau von 14.000 neuen Wohnungen einschließlich der wohnungsnahen Infrastruktur zu schaffen. Eine kontinuierliche Aktualisierung der Prognosewerte ermöglicht, daß zeitnah der kurzfristig und präziser bestimmbarer Bedarf als Grundlage für die eigentliche Baulanderschließung dient.

antizyklische Baulandpolitik

Aufgrund erkennbarer Entspannungen auf dem Wohnungsmarkt und als Entscheidungshilfe für die Mandatsträger wurden 1996 der im Rahmen des HPW '93 ermittelte Wohnbauflächenbedarf durch ein gutachterliches Klärungsverfahren überprüft. Die externen Gutachter haben insbesondere die Notwendigkeit einer offensiven, antizyklischen Baulandpolitik bestätigt, um auf Dauer ausreichend preiswertes Bauland bereitzustellen und die Wettbewerbsposition der Stadt gegenüber dem Umland zu stärken. Veränderte Rahmenbedingungen - faktische Entwicklungen, neue Basisdaten zu GEP, Ziel des politischen Konsenses - machten eine Modifizierung des Mengengerüsts erforderlich und haben zur Fortschreibung des HPW geführt.

Angebotsplanung reicht nicht aus

Die Stadt hat hinsichtlich der Verfügbarkeit von baureifen Grundstücken zu angemessenen Preisen frühzeitig erkannt, daß die bewährten traditionellen Instrumente zur Baulandaktivierung nicht ausreichen, um dem Mangel wirksam begegnen zu können. Intention und Ziele des HPW greifen dies auf: Baurecht für neue Wohnbaugebiete wird nur geschaffen, wenn im Vorfeld der städtebaulichen Planung entweder ein angemessener Einstieg in die Liegenschaften durch die Stadt oder durch besondere rechtliche Instrumente eine für die Allgemeinheit hinsichtlich der technischen und sonstigen wohnungsnahen Infrastruktur weitgehend kostenneutrale Umsetzung erfolgt.

*kommunaler
Grunderwerb*

Planung und Erschließung auf stadteigenem Grund und Boden ist der effizienteste Weg zur Sicherung der Planungsziele. Dem liegenschaftlichen Engagement wird daher in Münster ein hoher Stellenwert beigemessen. Es kann in besonderem Maße preisdämpfend wirken und die Verfügbarkeit der Grundstücke auch unter sozialen Aspekten gewährleisten. Ohne die Vergabe preiswerter städtischer Grundstücke sind insbesondere Projekte im sozialen Wohnungsbau sowie für junge Familien kaum erreichbar. Der Erwerb geeigneter Liegenschaften vor Planungsbeginn und der Einsatz städtischer Grundstücke hat somit seit Jahre einen festen Platz in der städtischen Wohnungsbauförderung. Ergänzend dazu hat zur Spitzenfinanzierung im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Rat 1992 ein eigenes städtisches Wohnungsbauförderungsprogramm mit dem Schwerpunkt „familiengerechte Maßnahmen“ (Anlage 5-Ratsvorlage) beschlossen.

*kommunales
Förderprogramm*

sogen. Kompensationsmodell

Ein pragmatischer und sehr effizienter Weg, um schnell in den Besitz erforderlicher Flächen zu gelangen, konnte in einigen Fällen über sogen. Kompensationsmodelle gegangen werden. Hierbei sichert die Stadt durch einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer die Planungsziele (zügige Durchführung, günstiges Preisniveau) ohne in den vollständigen Besitz der zu aktivierenden Flächen zu gelangen. Die Wertermittlung für den Flächenanteil, den die Stadt erwirbt, erfolgt weitgehend ohne Berücksichtigung des Planungsmehrwertes.

*städtebauliche
Entwicklungsmaßnahmen*

Mit zunehmendem Bedarf und abnehmender Finanzkraft erwachsen neue Anforderungen an die Stadt. Die stadtstrukturellen und wohnungspolitischen Ziele bei der Flächenbereitstellung einschließlich der maßnahmebedingten Infrastruktur waren nur erreichbar, wenn neue Wege zur Baulandaktivierung eingeschlagen werden. Innerhalb eines Jahres (1993) hat der Rat für vier größere Wohnbaugebiete mit einer Gesamtkapazität von rd. 10.000 WE seine Absicht erklärt, das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) anzuwenden (Anlage 6-Ratsvorlage).

*Instrumentenabgleich
zur Steigerung der
Akzeptanz*

In zahlreichen Gesprächen mit den Eigentümern wurde bald deutlich, daß der Grunderwerb zu „SEM-Bedingungen“ keine Akzeptanz findet. Allerdings ist nach intensiven Erörterungen mit den Eigentümern die Bereitschaft gestiegen, sich lediglich mit einem Teil des Planungsgewinns zu begnügen und den anderen Teil zur Finanzierung der maßnahmebedingten Folgeeinrichtungen bereitzustellen. Die anfänglich noch spürbare Haltung, daß z.B. ein Kindergarten o.ä. aus allgemeinen Steuermitteln zu finanzieren sei, ist inzwischen generell, d.h. nicht nur für die beabsichtigten Entwicklungsbereiche, einer differenzierteren Haltung gewichen. Dieser Erkenntnis hat der Rat 1995 Rechnung getragen, indem er einerseits die mit den Absichtserklärungen verfolgten Ziele bestätigt, für ihre Umsetzung andererseits Alternativen in den Vordergrund stellt. Letztere soll insbesondere auf der Grundlage städtebaulicher Verträge verfolgt werden. Priorität hat dabei der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Vorrang erhält jeweils das Instrument, mit dem die Ziele am schnellsten, effektivsten und konfliktärmsten erreicht werden können (Anlage 7-Ratsvorlage).

*Private-public-
Partnership*

Diese Strategie gilt nicht nur für die potentiellen Entwicklungsmaßnahmen. Bei allen größeren Baugebieten, bei denen der vorherige städtische Grunderwerb nicht möglich oder zweckmäßig erschien, wurden Kooperationen mit Dritten gesucht - und überwiegend gefunden. Hierbei wird über Folgekostenverträge gesichert, daß die durch die Planung verursachten Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Infrastrukturinvestitionen der Stadt herangezogen werden. Dies trifft insbesondere für die Entwicklung der Konversionsflächen zu (Anlage 8-Konversionsbericht '96).

*Flächenmanagement
Wohnen*

Eine dezernatsübergreifende „Arbeitsgruppe Wohnen“ begleitet die Umsetzung des HPW. In ihr werden sowohl die wesentlichen Handlungsfelder des „Flächenmanagement Wohnen“ gebündelt als auch die Verknüpfungen zu den abgestuften Wohnkonzepten für besonders benachteiligte Zielgruppen gesteuert. Die Wohngebiete, die vorrangig der Bereitstellung von baureifen Grundstücken für weite Kreise der Bevölkerung dienen, werden einer besonderen Priorisierung und Ablaufbeobachtung unterzogen. Unterschiedliche Fachplanungen im Baugebiet werden durch ein Projektmanagement zusammengefaßt, Projektpläne erstellt und einem „Controlling“ unterworfen.

IV. ERFOLGE DER LETZTEN 5 JAHRE

<i>Vorrang der Innenentwicklung</i>	Das gesteckte Ziel, vorrangig stadtstrukturell vertretbare Potentiale im städtebaulichen Bestand zu aktivieren, konnte erreicht werden. Rat und Verwaltung haben entsprechende Maßnahmen initiiert, waren Anstößen von Eigentümern gegenüber offen und haben diese - trotz teilweiser kontroverser Diskussion in den Wohnquartieren - unterstützend begleitet. Annähernd 2/3 der jährlichen Baufertigstellungen von rd. 1.800 Wohnungen sind der Innenentwicklung zuzuordnen. Hierzu gehören neben den Bauvorhaben in Baulücken auch einige Neubaugebiete, die durch Umstrukturierungen entstanden sind, sowie städtebauliche Nachverdichtungen.
<i>Grundstücke für 5.000 WE baureif</i>	Durchschnittlich wurden Grundstücke in Neubaugebieten für rd. 1.000 Wohnungen pro Jahr baureif. Nach dem derzeitigen Planungs- und Erschließungsstand kann bis zum Jahr 2000 die Bereitstellungsleistung auf 1.200 WE/a gesteigert werden.
<i>vorheriger kommunaler Grunderwerb bei 3 von 4 Grundstücken</i>	In den Neubaugebieten, die z. Zt. bzw. in den nächsten Jahren erschlossen werden, ging überwiegend der Grunderwerb dem Planungsbeginn voraus. Durch diese liegenschaftlichen Aktivitäten konnte die tatsächliche Verfügbarkeit zu angemessenen Preisen - insbesondere für den sozialen Wohnungsbau (jährlich rd. 400 WE) - in einem hohen Maß erfüllt werden. Mit der Baureife einiger größerer Baugebiete ab Ende '96 ist auch eine Verbesserung für den Einfamilienhausmarkt eingetreten.
<i>Grundstückskosten fallen um 10%</i>	Der tatsächlichen Verfügbarkeit durch die aktive kommunale Liegenschaftspolitik kommen auch preisregulierende Funktionen für den Grundstücksmarkt insgesamt zu - insbesondere für baureife Grundstücke in individueller Bauweise. Der Grundstücksmarktbericht 1996 (Anlage 9 - Auszug) verzeichnet einen deutlich erkennbaren Preisrückgang, der vorrangig auf den erhöhten Verkauf städtischer Grundstücke zurückzuführen ist. Dabei konnte die Stadt als größter Anbieter auf dem Grundstücksmarkt ihren Anteil 1996 verdoppeln. Die Verkaufspreise der Stadt lagen im unteren Bereich, was sich vermutlich auch preisdämpfend auf die Verkaufspreise privater Eigentümer ausgewirkt hat.
<i>Finanzierung der Infrastruktur durch Dritte</i>	In Kooperation mit eigenwirtschaftlich verantwortlich handelnden Trägern wurden für einige größere Baugebiete bzw. Konversionsflächen städtebauliche Verträge (VEP's oder Folgekostenverträge zu Bebauungsplänen) bzw. Rahmenvereinbarungen abgeschlossen. Mit diesen besonderen städtebaulichen Instrumenten werden in den nächsten Jahren nicht nur rd. 100 ha Bruttowohnbauland erschlossen und rd. 5.000 neue Wohnungen verwirklicht. Auch die Finanzierung der wohnungsnahen Infrastruktur konnte weitestgehend durch Verträge/Vereinbarungen gesichert werden. Die vom Rat getroffenen Absichtserklärungen zu den SEM's haben sich hierbei insgesamt als äußerst hilfreich erwiesen.
<i>Kooperationsmodelle auch für Arbeitsflächen</i>	Auch für die Funktion „Arbeiten“ übersteigt seit Jahren die Nachfrage das knappe Angebot. Eine größere Konversionsfläche (rd. 88 ha) im Erneuerungsschwerpunkt der Stadt bot die Chance, vorhandene Defizite für den sekundären Sektor abzubauen. Die enormen finanziellen Vorleistungen für Erwerb und Erschließung überstiegen die Möglichkeiten des städtischen Investitionsprogramms. Es wurde eine besondere Form der Partnerschaft zwischen zwei ansässigen Kreditinstituten und Stadt gefunden. Die gegründete Entwicklungsgesellschaft hat die Konversionsfläche unmittelbar vom Bund erworben, um sie ab Mitte des Jahres zu erschließen und zu vermarkten.
<i>modellhafte Projekte</i>	Im Rahmen einer „Qualitätssteigerungs- und Kostensenkungsoffensive“ werden z. Zt. verstärkt Vorbereitungen für modellhafte Projekte getroffen, in denen vorrangig kosten- und flächensparende Bauweisen Anstoßwirkungen erzielen sollen (Anlage 10-HFA-Vorlage)..

V. BEISPIELE FÜR EINE KONTINUIERLICHE BAULANDSTRATEGIE

<i>Der Weg von ersten Kooperationsmodellen bis zur Private-public-Partnership im weitesten Umfang</i>	Anfang der 90er Jahre wurden mit dem Baugebiet Toppheide erste kooperative Schritte bei der Baulandaktivierung eingeleitet. In zahlreichen nachfolgenden Baugebieten wurde bzw. werden in Abhängigkeit von der spezifischen Situation und Partner unterschiedliche Instrumente und Wege eingeschlagen. Die Anlage 11 führt eine Auswahl von Baugebieten mit stichwortartigen Kenndaten und jeweiligem strategischen Ansatz auf. Das Fallbeispiel „Gievenbeck SW“ (Bd. 2) verdeutlicht im besonderen Maße (VEP unter dem „Dach“ SEM) die mit dem Einsatz besonderer städtebaulicher Instrumente erreichten Vorteile für Eigentümer, Stadt und Bauwilligen.
---	---

Funktion Wohnen – BAULANDMANAGEMENT – Verfahrensmodelle

VORAUSSETZUNGEN vor Entscheidung über Modell-variante				
- Planungserfordernis; i.d.R. Bestandteil des Baulandprogramms 2005 (HPW); - Darstellung als W-Fläche im FNP bzw. GEP - Formliches Verfahren für verbindliches Planungsrecht noch nicht eingeleitet				
MODELLVARIANTEN	ANGEBOTSPLANUNG I	ANGEBOTSPLANUNG II	ENTWICKLUNGSTRÄGER MODELL	BODENORDNUNGS- MODELL
Beispiele	-Amelsbüren-Süd -Roxel-Nord -Ortsmitte Sprakel -Sportplatz Coerde	-Mecklenbeck-Schlaustiege -stidl. Nienberger Straße -Haus Sentmaring	-Gievenbeck-SW -Konversionsflächen -Albachten-West -Hi-westl. Meesenstiege (Süd)	-Wolbeck-Nord
LIEGENSCHAFTEN (Federführung Verwaltung)	STADT ist Eigentümer oder erwirbt vor Planungsbeginn (23)	DRITTER ist Eigentümer; STADT erwirbt Teilgrundstück vor Planungsbeginn (23)	ENTWICKLUNGSTRÄGER ist Eigentümer oder Verfügungsberechtigter (SSVt)	MEHRERE DRITTE oder auch Stadt in Teilbe-reichen (62)
STÄDTEBAULICHE KONZEPTION BZW. PLANUNGSRECHT (Federführung Verwaltung)	BEBAUUNGSPLAN (61)	BEBAUUNGSPLAN (61) ggf. i.V. mit städtebaulichen Vertrag (SSVt)	VEP bzw. B-PLAN ((Entwicklungs-räger) 61) mit DURCHFÜHRUNGSVERTRAG bzw. städtebaulichen Vertrag (SSVt)	BEBAUUNGSPLAN (61) i.V. mit UMLEGUNGSVERFAHREN (62)
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR (Federführung Verwaltung)	STADT (66)	STADT (66)	ENTWICKLUNGSTRÄGER (66 i.V. mit SSVt)	STADT (66 i.V. mit 62)
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (Federführung Verwaltung)	STADT (67)	STADT (67)	ENTWICKLUNGSTRÄGER (67 i.V. mit SSVt)	STADT (67 i.V. mit 62)
SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR (Federführung Verwaltung)	STADT (65 und Bedarfsamt)	STADT (65 und Bedarfsamt)	ENTWICKLUNGSTRÄGER (SSVt i.V. mit 65 und Bedarfsamt)	STADT (65 und Bedarfsamt)
VERMARKTUNG (Federführung Verwaltung)	STADT (23)	DRITTER + STADT (23)	ENTWICKLUNGSTRÄGER (SSVt)	DRITTE + STADT (62/23)