



Dezernat III

06.11.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Adams

Telefon: 492-7072

AdamsR@stadt-muenster.de

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Bericht eines ämterübergreifenden Monitorings zum Baulandprogramm - Prozess- und Projektsteuerung der Baulandentwicklung

Beratungsfolge

28.11.2018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht
29.11.2018	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Bericht

Bericht:

Im Rahmen der Fortschreibung des Baulandprogramms 2018-2025 (V/0207/2018/1) hat der Rat die Verwaltung beauftragt, zu den Haushaltsberatungen 2019 ein Konzept vorzulegen, in dem Möglichkeiten einer beschleunigten und optimierten Prozess- und Projektsteuerung der Baulandentwicklung aufgezeigt werden.

Monitoring zum Baulandprogramm

Im jährlich vom Rat zu beschließenden Baulandprogramm ist seit langem für die Baugebiete der Stufe 1 das jeweilige Jahr der geplanten Baureife angegeben. 2015 wurde die technische Arbeitsgruppe Wohnen (tAG Wohnen) gegründet, deren Ziel es ist, durch regelmäßigen Austausch auch zwischen der formalen jährlichen Fortschreibung des Baulandprogramms die Entwicklungsprozesse der einzelnen Baugebiete zu verfolgen und Planungsabläufe, wenn möglich, zu optimieren. Problemlagen sollen so frühzeitig identifiziert und notwendige Regelungen zur Lösung getroffen werden.

Im Zuge dieses ämterübergreifenden Monitorings der Baulandprogramm-Baugebiete wurden erstmals genauere Zeitketten für die notwendigen Aktivierungsschritte - Auswahl der Flächen durch Baulandprogramm, Anpassung FNP, Erwerb von Flächen, städtebaulicher Entwurf, Bebauungs- und Erschließungsplanung, Bau der Erschließungsanlagen - für jedes einzelne Baugebiet erstellt. Dieses Monitoring bildet die (grobe) Zeitketten für die einzelnen Aktivierungsschritte unterjährig ab und ist Grundlage für ggf. erforderliche Prozessanpassungen.

In den ersten Sitzungen der tAG Wohnen wurden dafür inhaltliche Abhängigkeiten und zeitliche Verzahnungen einzelner Entwicklungsschritte identifiziert und eine schematische Zeitkette inklusive ihrer zeitlichen Abhängigkeiten und Verschränkungen, für die Arbeitsschwerpunkte Planung, Erschließung und Vermarktung entwickelt (siehe Abbildung 1). Zur Untergliederung der Zeitketten wurden Meilen-

steine festgelegt, die die jeweilige Phase erkennbar abschließen. Diese Zeitkette beginnt mit der liegenschaftlichen Verfügbarkeit und endet mit der Fertigstellung der Erschließung, die den Status der Baureife definiert. Die Baureife ist Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen. Die erforderlichen Zeiträume wurden dabei von den jeweils zuständigen Fachämtern benannt.

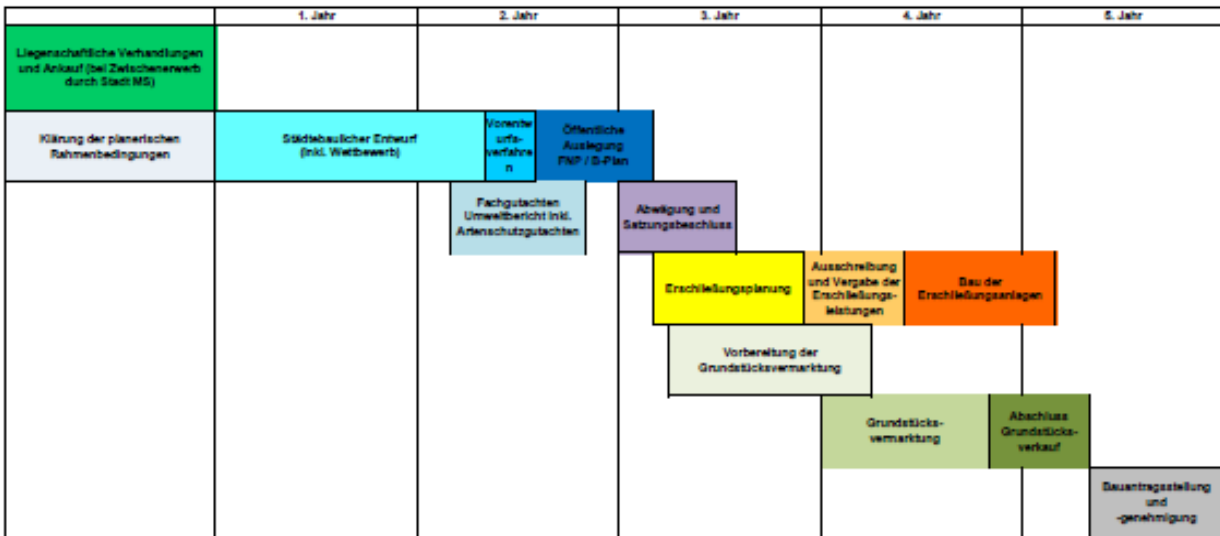


Abb. 1: Schematische Zeitkette der Baulandentwicklung

In regelmäßigen Treffen der tAG Wohnen werden aktuelle Projektstände zu den jeweiligen Baugebieten ausgetauscht. Treten Verzögerungen in einzelnen Entwicklungsschritten auf, die dazu führen, dass Meilensteine nicht zur geplanten Zeit abgeschlossen werden können, müssen die Zeitketten entsprechend angepasst werden. Unter Umständen verschiebt sich damit auch das Jahr der geplanten Baureife.

In diesem Kontext wird untersucht, ob und wenn ja aus welchem Grund zeitliche Verzögerungen bei der Baulandentwicklung aufgetreten sind. Untersucht werden alle Baugebiete der Stufe 1 des Baulandprogramms (bzw. sinngemäß), für die ein konkretes Jahr der Baureife angegeben wurde. Betrachtet wird dabei der Prozess bis zur Baureife.

Die tAG Wohnen führt die oben beschriebene Form des Monitorings seit Ende 2016 durch. Für die durchgeführte Auswertung wurden die Zeitketten nach den jeweiligen Treffen der tAG Wohnen mit dem vorherigen Stand verglichen und auftretende Abweichungen, die zu einem späteren geplanten Jahr der Baureife führten, vermerkt. Um einen längeren Untersuchungszeitraum abzubilden, wurden zusätzlich die Ergebnisse der Fortschreibung des Baulandprogramms in den Jahren 2015 und 2016 ausgewertet. Betrachtet wurde die Entwicklung von insgesamt 57 Baugebieten. Bereits gebildete Bauabschnitte, z.B. im Fall der Kasernenstandorte, wurden nicht separat ausgewertet. Für die zeitliche Verzögerung der Baugebiete kann auch mehr als ein Grund verantwortlich sein. Bei der Auswertung berücksichtigt wurden die jeweiligen Hauptgründe für die Verzögerungen, insofern sie bekannt waren. Aufgrund der Komplexität von Verfahren der Wohnbaulandentwicklung liegen im Einzelfall auch mehrere Sachverhalte vor, die zu einer späteren Baureife geführt haben können.

Unter den 57 untersuchten Baugebieten waren 22 Projekte mit externer Baugebietsentwicklung. Zu den verbleibenden 35 Projekten in städtischer Entwicklung zählen ebenfalls solche, bei denen die Wohn+Stadtbau als städtisches Unternehmen als Vorhabenträger agiert.

- Baugebiete mit externem Vorhabenträger

Insgesamt traten bei den 22 untersuchten Baugebieten mit externem Vorhabenträger in neun Fällen Verzögerungen auf, die zu einem späteren Jahr der angestrebten Baureife führten (s. Anlage 1). Die häufigste Ursache hierfür sind ungeklärte Sachverhalte, die im eigenen Verantwortungsbe-

reich des Vorhabenträgers zu finden sind, z.B. nicht abschließend geklärte städtebauliche Konzeptionen oder Nutzungsüberlegungen, ebenso wie noch nicht erfüllte liegenschaftlichen Voraussetzungen.

In weiteren Fällen führten ungelöste fachliche Anforderungen im Bauleitplanverfahren zu einer späteren Baureife, wie z.B. ungeklärte Altlastenverdachte oder Kampfmittelüberprüfungen oder das Erfordernis weiterer gutachterlicher Expertisen zur Erfüllung von Infrastrukturanforderungen. Des Weiteren wurden in einigen Fällen notwendige vertragliche Abstimmungen, wie etwa Rahmenvereinbarungen mit der Stadt Münster, erst verzögert getroffen.

- Baugebiete in städtischer Entwicklung

Im Vergleich zu den Baugebieten mit externen Vorhabenträgern gibt es bei Baugebieten in städtischer Entwicklung einen höheren Anteil verzögerter Projekte (24 von 35). Die Gründe hierfür stellen sich als vielfältig heraus. Die häufigsten Gründe sind zum einen in der geringen personellen Ausstattung in der Verwaltung zu finden. Einige Projekte mussten infolge dessen für bis zu einem Jahr unterbrochen werden, bis die Erschließungsplanung durchgeführt werden konnte. Ebenso oft ergaben sich Änderungen, weil die Ankaufsverhandlungen mit der BImA nicht im angestrebten Rahmen durchgeführt werden konnten. In vier dieser Fälle kamen die Verhandlungen derart ins Stocken, dass eine Baulandentwicklung auf diesen Grundstücken nicht absehbar war. Konkret sind dies: Gievenbeck-Borghorstweg, Gremmendorf-Lilienthalweg, Sentrup-Muckermannweg, Rumphorst-Hoher Heckenweg/Sibeliusstraße. Abgesehen von diesem Aspekt gibt es Verzögerungen sowohl bei der Durchführung von Umlegungsverfahren oder Standortverlagerungen, die eine Voraussetzung für die weiteren Planungsschritte darstellen, als auch bei Ankaufverhandlungen, die erst während des Planverfahrens bekannt werden.

Politische Beschlüsse waren bei städtischen Projekten der zweithäufigste Verzögerungsgrund. Konkret traf dies auf folgende Baugebiete zu: Handorf-Hobbeltstr., Handorf-Kirschgarten, Mitthörster Parkplatz, Hiltrup-Zur Vogelstange, Mecklenbeck-Schürbusch, Wolbeck-Brandhoveweg.

Ebenso wie bei der Entwicklung von Baugebieten mit externem Vorhabenträger ergaben sich bei städtischen Entwicklungsprozessen Verzögerungen, die aufgrund fachlicher Anforderungen im Bauleitplanverfahren (z.B. erneute Offenlage oder die zusätzliche Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens) auftraten.

Prozess- und Projektsteuerung der Baulandentwicklung

Die notwendigen fachamterspezifischen personellen und finanziellen Ressourcen für die Baulandentwicklung sind im Rahmen des Stellenplanes und des Haushalts für 2019 angemeldet. Zur weiteren Optimierung der Zeitketten in der Baulandentwicklung soll ergänzend eine übergeordnete Prozess- und Projektsteuerung der Baulandentwicklung (Steuerung der Entwicklung einzelner größerer Baugebiete der Stufe 1 des Baulandprogramms) geschaffen werden mit dem Ziel, die Abläufe weiter – sofern möglich – zu beschleunigen und zeitliche Verzögerungen auf ein Minimum zu beschränken. Diese generelle Steuerung soll sämtliche Zeitketten / Abläufe für jedes Baugebiet detaillierter und tiefergehend untersuchen, um sie optimal aufeinander abstimmen zu können und ggf. noch vorhandene Beschleunigungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Im Rahmen eines solchen Controllings muss darauf aufbauend gewährleistet werden, dass bei den einzelnen Aktivierungsschritten (auch nicht vermeidbare) Verzögerungen rechtzeitig erkannt werden, um – vor dem Hintergrund der o.a. hohen Priorität der Baulandentwicklung – entsprechend gegensteuernd eingreifen zu können.

Ausgehend von einer in Abb. 1 aufgezeigten schematischen Zeitkette der Baulandentwicklung sollte es das grundsätzliche Ziel einer neu etablierten, optimierten Prozess- und Projektsteuerung sein, zeitliche Beschleunigungen bei der Baulandentwicklung zu erzielen:

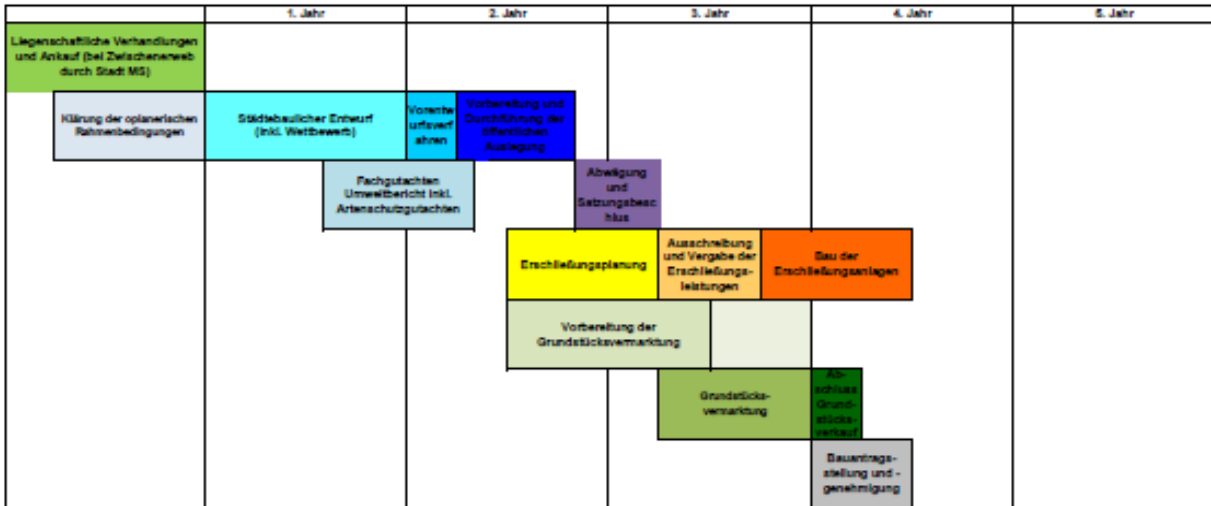


Abb. 2: Schematische Darstellung einer möglichen zeitlichen Beschleunigung der Baulandentwicklung

Die technische AG Wohnen, die vom Dezernenten für Planung und Baukoordination (III/1) geleitet wird, soll als interdisziplinäres Projektteam (Ämter 23, 61, 62, 63, 64, 66 und 67) zur Abstimmung dieser Prozessbeschleunigung dienen. Die Projektsteuerung und Prozessoptimierung und die Koordination der Arbeit des Projektteams soll durch eine entsprechende Stelle „Prozess- und Projektsteuerung“ geleistet werden, die organisatorisch direkt bei III/1 angegliedert wird.

Die planmäßige Einrichtung der Stelle ist für das Jahr 2020 vorgesehen. Dazu wird zum Stellenplan 2020 eine Stelle angemeldet und wegen der Befristung mit einem kw-Vermerk versehen. Da die oben beschriebenen Aufgaben baldmöglichst getan werden müssen, wird in Verwaltungskompetenz aus eingesparten Personalaufwendungen in 2019 bereits eine Stelle befristet für dieses Jahr eingerichtet.

In Vertretung

Gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Gründe für zeitliche Verzögerungen bei der Baugebietsentwicklung