

**Baulandmobilisierung
Bericht über den Arbeitsstand**

Bericht

1. Flächenbereitstellung

Grundlage jeder aktiven kommunalen Wohnungs- und Gewerbepolitik ist die Bereitstellung geeigneter Flächen. Nur so können die Bedarfe der verschiedenen Marktsegmente befriedigt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden dafür die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ermittelt und bewertet sowie die erforderlichen zusätzlichen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen dargestellt. Darauf aufbauend wurde 2010 eine Wirkungsanalyse zum FNP erstellt, im Februar 2012 ein Bericht über die Mobilisierung von Wohnbauflächen und im September 2012 eine differenzierte Betrachtung des Wohnbauflächenbestandes. Für die gewerblichen Bauflächen wurde im Dezember 2012 ein Bericht über die Mobilisierung von Gewerbeflächen vorgelegt. Danach liegen die Voraussetzungen für eine marktorientierte Bereitstellung geeigneter Bauflächen im Grundsatz vor. Zusätzliche Innenentwicklungspotenziale stehen durch die Konversion der nicht mehr benötigten Bahnflächen zur Verfügung. Die Flächen Nordbahnhof und Nordostbahnhof sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als Bauflächen dargestellt und wurden/werden realisiert. Weitere Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenziale sind durch die Entwicklung der Bahnfläche Brunecker Straße zu erwarten.

Um die erforderlichen Flächen zeit- und zielorientiert zu entwickeln und die kommunalen Ressourcen effektiv einzusetzen, wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

2. Bisherige Bearbeitung

2.1 Priorisierung von Bauflächen

Die Priorisierung der Wohnbauflächen ist nahezu abgeschlossen. In der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe konnte Einvernehmen über Methodik und Ergebnis erzielt werden. Die letzten Abstimmungen in der Verwaltung werden derzeit durchgeführt. Die Abfolge dient dem Verwaltungshandeln, sie wird nicht öffentlich gemacht, da Auswirkungen auf die Bodenpreise nicht ausgeschlossen werden können.

Im Zuge der Priorisierung der Wohnbauflächen wurde eine Zusammenstellung der Flächen über 5000 m² erstellt. Die einzelnen Gebiete wurden analysiert und ihre Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Rahmenbedingungen der Umsetzbarkeit zusammen gestellt. Die Zusammenstellung liegt als Information der Berichtsvorlage bei.

Die vorzunehmende Priorisierung ist kein starres Gerüst, sondern ist prozessorientiert. Das Verwaltungshandeln unterliegt immer politischen und fachlichen Sachentscheidungen, die in die Priorisierung flexibel eingearbeitet werden müssen; zudem müssen die derzeit in Arbeit befindlichen Fachgutachten „Wohnen 2025“ sowie die Ergebnisse des Gewerbeflächengutachten und des im Anschluss daran noch aufzustellenden Gewerbeflächenentwicklungsprogramms, schrittweise eingearbeitet werden.

Ziel ist letztlich eine Prioritätenliste, die Wohn- und Gewerbeflächen umfasst. Sie bildet die Grundlage für die technische Koordination sowie Planungen der Erschließungsträger SÖR und SUN.

2.2 Technische Koordinierung

In der Sitzung des Stadtplanungsausschuss am 26.06.2014 wurde der Workflow als Grundlage für die Baureifmachung von Bauflächen beschlossen. Der Workflow ist der Prozessablauf der „Produktion“ von baureifem Land bei der sogenannten angebotsorientierten Baulandentwicklung. Der Workflow zeigt den optimalen Verlauf auf, der sich dann ergibt, wenn die einzelnen Arbeitsschritte verzögerungslos aufeinander folgen und die beteiligten Dienststellen und Eigenbetriebe optimal zusammenarbeiten (s. AfS 26.06.2014, TOP 5).

In der Beschlussvorlage ist auch die organisatorische Umsetzung dargelegt. Die Struktur unterscheidet zwischen einer operativen und einer strategischen Ebene. Die operative Ebene besteht aus Stpl, Wif, LA, 2. BM/SÖR, Ref. III/UwA, Ref. VII-SW, SUN, den Stabsmitarbeitern VI und VII. Sie erarbeitet die oben genannten Vorschlagsliste "Gewerbeflächen" und „Wohnungsbauflächen“, die erkennbar macht, welche Flächen sinnvoll und schnell realisiert werden können. Die strategische Ebene wird durch die Referenten VI und VII repräsentiert. Die strategische Ebene entscheidet auf der Grundlage der Priorisierungsvorschläge der operativen Ebene und treibt den weiteren Prozess über Referententunde und Stadtrat voran.

Die notwendigen Vorarbeiten dazu werden zurzeit durchgeführt. Die strategische Ebene und die Koordinierungsgruppe auf Arbeitsebene werden zum Jahreswechsel die Arbeit beginnen. Eine AdO zur Umsetzung des Workflow und zur Einrichtung der technischen Koordination ist bereits von Herrn Oberbürgermeister unterzeichnet und veröffentlicht.

2.3 Innenentwicklung und Baulückenprogramm Wohnen

Eine sparsame Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr ist ein Schlüsselement für eine nachhaltige und umweltverträgliche städtebauliche Entwicklung. Grundsätzlich sollen deshalb vorrangig Stadtbrachen, Baulücken und innerstädtische bzw. innenstadtnahe Flächenpotenziale erschlossen werden, bevor Freiflächen neu erschlossen werden (§ 1, Abs. 5 BauGB).

Aus diesem Grund schreibt das Stadtplanungsamt die Eigentümerinnen und Eigentümer der unbebauten und/oder nicht angemessen genutzten Grundstücke an und sendet auch einen Fragebogen, in dem die künftigen Nutzungsvorstellungen abgefragt werden. Den GrundstückseigentümerInnen wird auch aktiv Unterstützung angeboten, z.B. Beratung, Information über die Nutzungsmöglichkeiten u.ä. Wenn ein Verkauf in Erwägung gezogen wird oder der Eigentümer/die Eigentümerin Kontakt mit Bauträgern und Investoren suchen, kann das Grundstück auch in die Internetseite des Stadtplanungsamtes aufgenommen werden, auf der unbebaute Grundstücke vorgestellt werden. Wenn sich interessierte Bauwillige über ein Kontaktformular melden, werden ihre Daten an die EigentümerInnen weitergegeben, die dann Kontakt mit den Bau- und Kaufinteressenten aufnehmen können. Die Seite besteht seit Mai 2011.

Das Baulückenprogramm wird von den Angeschriebenen gut angenommen. Die Rücklaufquote ist hoch, viele Angeschriebene lassen sich schriftlich oder in Gesprächen über die Nutzungsmöglichkeiten informieren. Erste Erfolge sind bereits erkennbar. Trotzdem sind erst wenige konkrete Projekte in Bearbeitung. Dies ist aber auch nicht verwunderlich, ist doch erst etwa die Hälfte des Stadtgebietes bearbeitet. Außerdem bebaut oder verkauft man ein Grundstück nicht „einfach mal so“. Oftmals hängen viele Erinnerungen an einem Grundstück, manchmal ist es erst im Erbfall verfügbar, manchmal muss erst im Familienrat geklärt werden, wie man vorgehen will. Nicht nur in Nürnberg ist das Baulückenprogramm ein Instrument, die un- oder mindergenutzten Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Eine ganze Reihe von Großstädten kontaktieren die Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sehr erfolgreich, wie die Beispiele Köln, Bremen und Stuttgart zeigen. Auch dort ist das Baulückenprogramm langfristig angelegt.

3. Weiteres Vorgehen

3.1 Technische Koordination

Bei Ref. VI/Stpl wird zum 01.01.2015 ein Stab eingerichtet, der auch die Umsetzung von Bauflächenpriorisierung, Technischer Koordination und Baulandmobilisierung zur Aufgabe hat.

Der Stab ist zuständig für die Technische Koordination. Dazu gehört die Vorbereitung und Information der Strategischen Ebene, die Umsetzung von deren Entscheidungen in der Koordinierungsrunde (Arbeitsgruppe der planungsbeteiligten Stellen) sowie die Begleitung und Steuerung der verschiedenen Verfahren.

Die Vorbereitungen zur Technischen Koordinierung werden z.Zt. durchgeführt. Im Laufe des Januar 2015 werden sowohl die Strategische Ebene als auch die Koordinierungsrunde erstmals tagen. In Vorbereitung sind auch die Ablaufpläne (Workflow) für die bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Tiefes Feld und Großreuth b. Schw./ Züricher Straße. Aufgrund der Verknüpfung mit dem Bau der U-Bahn nach Gebersdorf und den damit verbundenen zeitlichen Bindungen bietet es sich an, hier mit der Technischen Koordination zu beginnen.

3.2 Vorbereitung Baulandbeschluss und dessen Umsetzung

Boden stellt die Grundlage der Stadtentwicklung dar, ist jedoch nur begrenzt vorhanden und meist nur schwer verfügbar. Es gilt folglich Mittel und Wege zu entwickeln, Bauland in ausreichendem Umfang für verschiedene Wohngruppen und Wohnformen zu attraktiven Preisen bereitzustellen, ohne den städtischen Haushalt über Gebühr zu belasten. Das bereits bestehende gesetzliche Planungsinstrumentarium stößt jedoch ohne klare äußere Regeln an seine Grenzen. Eine geregelte kommunale Vorgehensweise bei der Bereitstellung von Bauland wird benötigt.

Ein Baulandbeschluss bietet die Möglichkeit, ein einheitliches Vorgehen der Kommune zu gewährleisten, Sicherheit für Investoren zu schaffen und das bestehende Planungsinstrumentarium effektiv zu nutzen. Hierbei handelt sich um einen bodenpolitischen Grundsatzbeschluss, der klare Ziele und die beabsichtigte planerische, sowie vertragliche Vorgehensweise der Verwaltung bei der Entwicklung von Bauland festlegt. Diese Willensbekundung ist für die Verwaltung bindend, bildet die Grundlage für das zukünftige Handeln und legt somit eine kommunale Baulandstrategie eindeutig fest. Auch städtebauliche, grünordnerische und ökologische Gesichtspunkte können berücksichtigt werden. Beispielweise lassen sich eine klare Kostenbeteiligung an der öffentlichen Infrastruktur oder ein Mindeststandard für die Energieeffizienz bei Neubauten in einem Baulandbeschluss regeln.

In Nürnberg wurden seit 1994 insgesamt etwa ein Dutzend Festlegungen zur Baureifmachung von Bauland gefasst. Sie ergänzen sich, bauen aufeinander auf und aktualisieren sich. Sie regeln z.B. den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Baugebiet, die Kostenregelungen im städtebaulichen Vertrag, energetische Anforderungen, Grünflächenanteil und Regelungen zu Privatstraßen. Die Umsetzung erfolgt durch Bebauungspläne und städtebauliche Verträge.

Die verschiedenen Baulandbeschlüsse wurden zusammen getragen und inhaltlich ausgewertet. Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, die verschiedenen Beschlüsse zu prüfen, zu aktualisieren und in einem Baulandbeschluss zusammen zu führen. Dazu wird in Kürze vom Baureferat eine referatsübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet. Ziel ist es dabei, einen transparenten und nachvollziehbaren Rahmen für die Baulandmobilisierung zu schaffen, der für die Verhandlungen mit Bauträgern und Investoren ebenso gilt wie für die Stadt selber.

In diesem Zusammenhang können auch über die jetzigen Baulandregelungen der Stadt Nürnberg hinaus weitere Instrumentarien zur Baulandmobilisierung herangezogen werden. Es liegt eine Erhebung vor, welche Instrumentarien zur Baulandmobilisierung mit welchem Erfolg in anderen Städ-

ten angewendet werden. Insgesamt steht ein verhältnismäßig großes Spektrum an Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung. Sie sprechen die unterschiedlichsten Bereiche der städtischen Planung an und können sogar mit Akteuren außerhalb der Verwaltung verknüpft sein. Die Implementierung jeder Möglichkeit ist theoretisch denkbar, unterliegt aber unterschiedlichem Aufwand und Verfahrensschwierigkeiten und ist auch nicht immer in der geeignetsten Form in jeder Stadt anwendbar.

Die Ergebnisse dieser Zusammenstellung sind auf der Homepage des Stadtplanungsamtes Nürnberg unter dem Button „Baulandmobilisierung“, Link „Erfahrungen in anderen deutschen Kommunen“ abrufbar.