

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister		
Stellungnahme der Verwaltung Nr. 1050		
Beratungsfolge		TOP
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	29.11.2016	
Finanzausschuss	29.11.2016	
Planungs-, Umweltschutz-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsausschuss	30.11.2016	
Hauptausschuss	06.12.2016	
Stadtrat	13.12.2016	
für öffentliche Sitzung	Datum: 11.11.2016 bearbeitet von: Dr. Thomas Palotz Vorstandsbereich 3	
Betreff: Vorbereitung zur Gründung einer Dinslakener Flächenentwicklungsgesellschaft (DIN FLEG) Stellungnahme der Verwaltung zum gemeinsamen Antrag der SPD-Fraktion und der CDU-Fraktion vom 25.10.2016		
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung:		
Beschlussvorschlag		

Die Verwaltung stimmt dem am 25. Oktober 2016 von den Fraktionen SPD und CDU vorgelegten Antrag zu. Gleichzeitig sieht es die Verwaltung als notwendig an, parallel zur Gründung einer Flächenentwicklungsgesellschaft die Entwicklung eines Baulandmodells weiter voran zu treiben und empfiehlt vor diesem Hintergrund die folgende Beschlussfassung:

„Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage der sachlichen Darstellung die Voraussetzungen zur Gründung einer städtischen Flächenentwicklungsgesellschaft darzustellen sowie die Entwicklung eines Baulandmodells zu konkretisieren und zur Beratung in die Ausschüsse zu bringen.“

Dr. Michael Heidinger
Bürgermeister

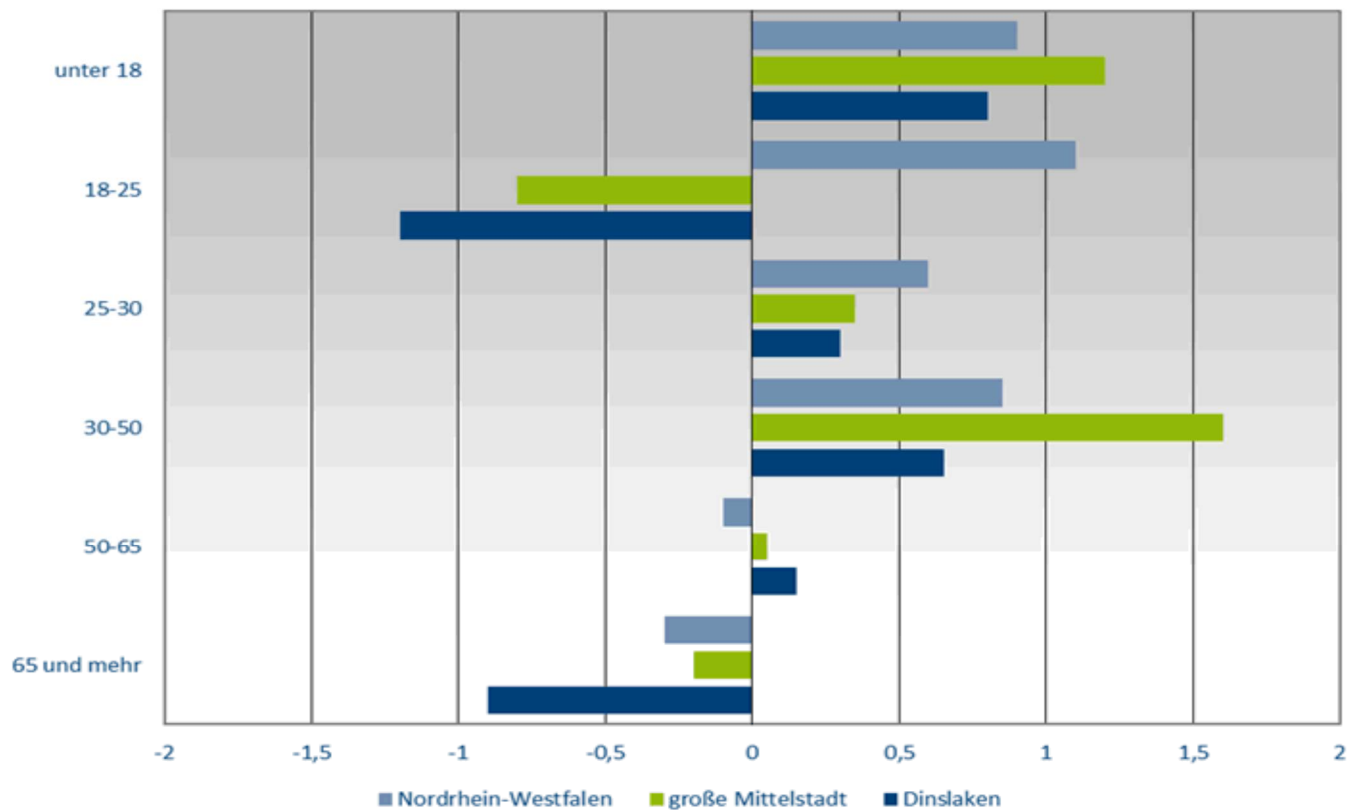
Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper, um diesem Problem zu begegnen und Dinslaken als eine lebenswerte und lebendige Stadt zu erhalten, ist es notwendig neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Zusätzliche Gewerbeflächen werden benötigt, um Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen. Neben der Ausweisung neuer Flächen ist hier insbesondere die Aufbereitung von Altstandorten erforderlich. Im Rahmen ihrer Verantwortung für die Daseinsfürsorge und die städtebauliche Entwicklung kann die Stadt diese Aufgaben nur erfüllen, wenn sie in maßgeblichem Umfang über die erforderlichen Flächen verfügt und die Entwicklung und Realisierung entsprechend der gesellschaftlichen Erfordernisse und politischen Ziele betreiben kann. Ziel muss es sein als Stadt künftig eine aktive Baulandentwicklung zu betreiben und diese nicht allein privaten Investoren zu überlassen. Dazu ist es erforderlich, dass Stadt selbst in Kooperation mit Investoren und Eigentümern die Aufgaben der Projektentwicklung übernimmt. Um diesen Prozess in Gang zu setzen und wirtschaftlich orientiert zu agieren, soll eine Flächenentwicklungsgesellschaft gegründet werden, die im Namen der Stadt Prozesse optimieren und schnell agieren kann.

1. Bevölkerungsentwicklung und Bauflächenbedarf

Abbildung 1

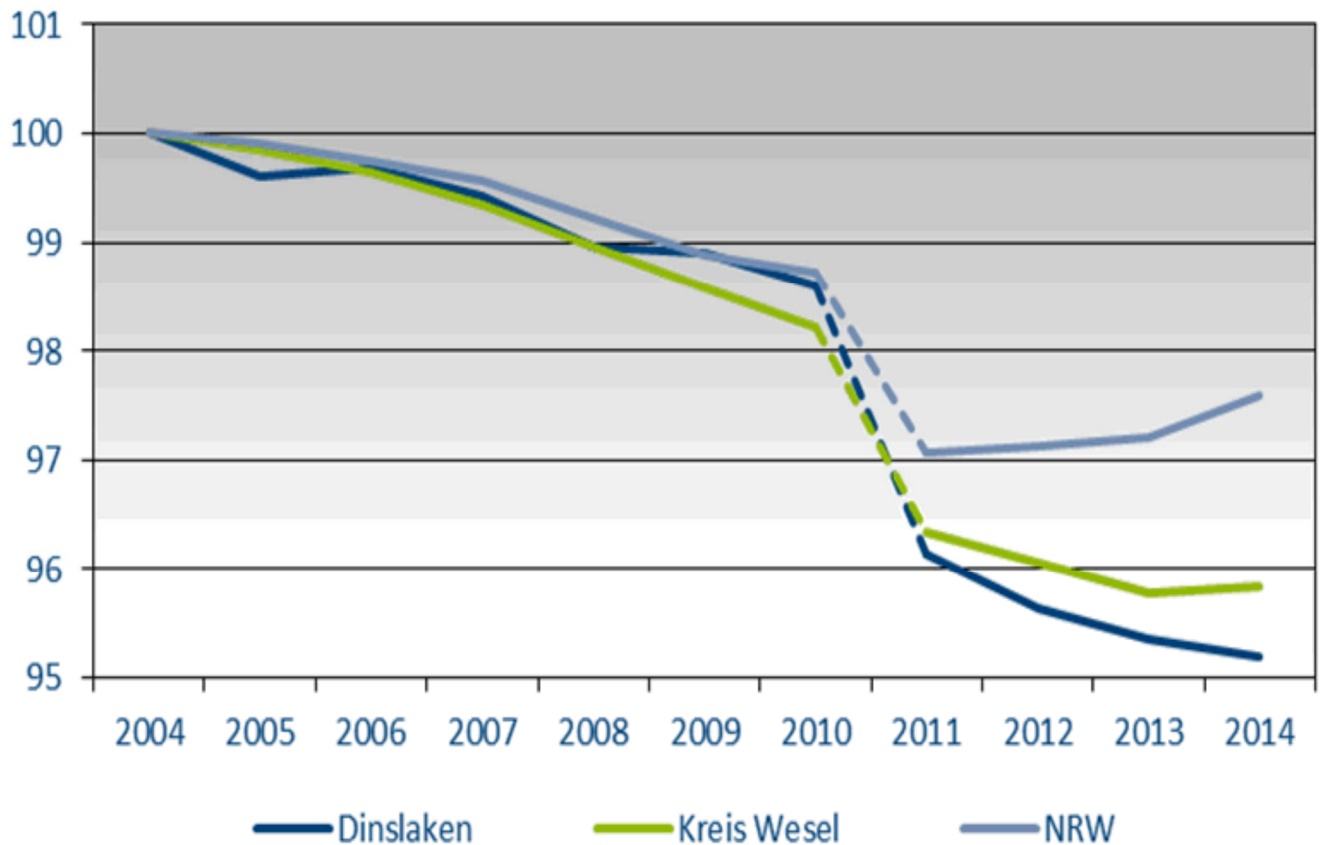


Die UN teilte 2013 mit, dass weltweit erstmalig wieder mehr Menschen in den Städten leben als auf dem Land. Dieser weltweite Trend der Landflucht führt dazu, dass eine

noch nie da gewesene Polarisierung von Wachstumsregionen und Landstrichen mit abnehmender Bevölkerung entsteht. Die immer älter werdende Bevölkerung der Industriestaaten hat erkannt, dass die Aspekte der Versorgung im Alter, der Bildung und der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in den Ballungsräumen besser zu gewährleisten ist. Die Konsequenz liegt in einer immer deutlicheren Diversifizierung der Regionen. Insbesondere die ländlichen Regionen werden in den nächsten Jahren erheblich an Bevölkerung verlieren und mit der Finanzierung vorzuhaltender Infrastruktur zu kämpfen haben, wohingegen die größeren Städte sich zu Wachstumsregionen entwickeln werden und sich zum Teil auf erhebliche Zuwanderungen einstellen müssen.

1.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf in Dinslaken

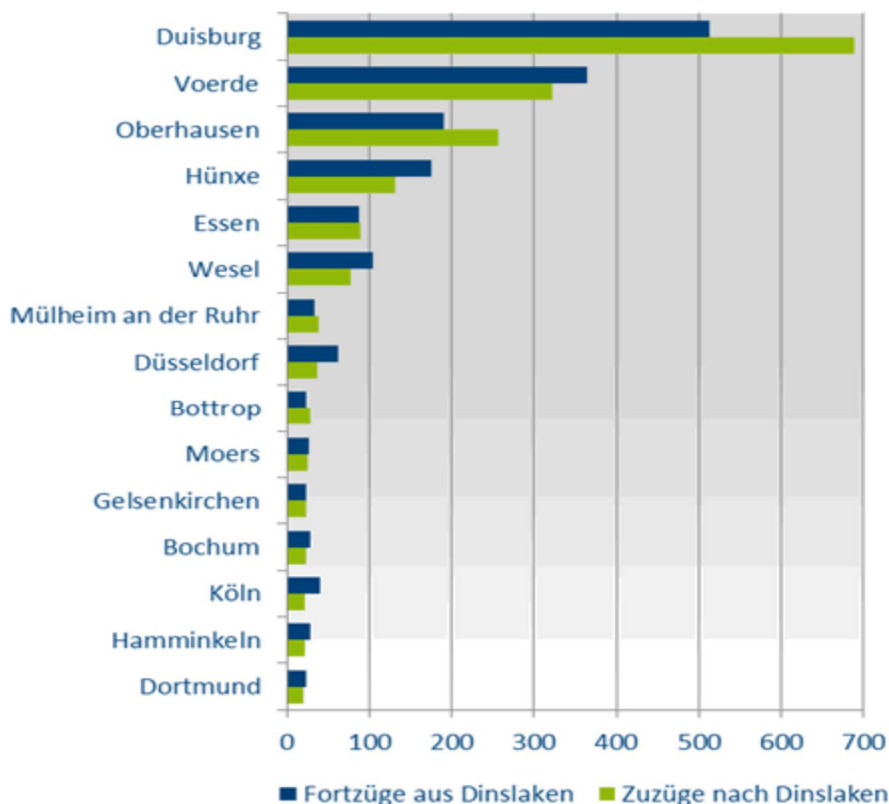
Abbildung 2



Der Wettbewerb unter den Mittelstädten um die Ressource „Einwohner“ wird in den nächsten Jahren erheblich zunehmen und in weiten Teilen über die Zukunft der Entwicklung der Städte entscheiden. Es bedarf daher regional abgestimmter Strategien und Handlungsoptionen, um dem drohenden Verlust an Einwohnern entgegen zu treten und die Zukunft vieler Städte zu sichern. Die Prognosen des Regionalverbandes Ruhr gehen davon aus, dass einige Städte des Verbandsgebietes bis 2030 bis zu 20 % ihrer derzeitigen Bevölkerung verlieren werden.

Obwohl Dinslaken zu den größeren Städten des Kreises Wesel gehört, hat die Einwohnerzahl zwischen 2004 und 2014 um rund 5 % abgenommen (s. Abb. 2). Damit hat Dinslaken mehr Bevölkerungsanteile verloren als der Durchschnitt der Städte und Gemeinden des Kreises Wesel. Der Blick auf die Altersstruktur in denen die Stadt Einwohner verliert (s. Abb. 1) macht deutlich, dass es die Altersgruppen von 18 - 25 Jahre und > 65 Jahre sind, in denen die Stadt überdurchschnittliche Bevölkerungsverluste erleidet. Die Verluste in der Altersgruppe 18 - 25 Jahre sind sicherlich auf fehlende Bildungseinrichtungen nach Schulabschluss (Universität, Fachhochschulen etc.) zurückzuführen, während die Verluste in der Altersgruppe > 65 Jahre auf mangelnde qualifizierte Wohnraumangebote (barrierefreier Wohnraum) zurückgehen. Auch die positiven Bevölkerungszuwächse in den Altersgruppen 25 - 30 Jahre und 30 - 50 Jahre bleiben in Dinslaken unter dem Landes- und Kreisdurchschnitt. Dies ist auf das mangelnde Angebot von Wohneigentumsmodellen und sonstigem qualifizierten Wohnraum (geförderter Wohnraum) zurückzuführen. Im Saldo kann der Bevölkerungsverlust der Altersgruppe 18 - 25 Jahre und > 65 Jahre durch den Zuwachs in den Altersgruppe zwischen 25 und 50 Jahre nicht kompensiert werden. Die Stadt wird demnach in den nächsten Jahren weiter an Bevölkerung verlieren.

Abbildung 3



Parallel zum Bevölkerungsverlust steigt allerdings überproportional der Bedarf an geeigneter Wohnfläche, da der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Kopf zunehmen wird.

Darüber hinaus werden größere Privathaushalte ihren Bedarf an Wohnfläche in den nächsten Jahren konkretisieren. Laut aktueller Flächenbedarfsberechnung für den Regionalplan Ruhr ist in Dinslaken allein bis 2020 mit einem Zuwachs an Privathaushalten von rd. 2,66 % (+ 900 Wohneinheiten) zu rechnen. Daraus ergibt sich das Phänomen, dass trotz sinkender Einwohnerzahl der Bedarf an Wohnfläche als Reaktion auf eine nicht im vorhandenen Wohnungsbestand zu befriedigende Nachfrage steigen wird. Die im regionalen Vergleich niedrige Leerstandsquote von nur 2,72 % verdeutlicht die Schwierigkeiten beim Wohnungswechsel innerhalb der Stadt und erklärt u. a. die deutlichen Bevölkerungsverluste durch Abwanderungen.

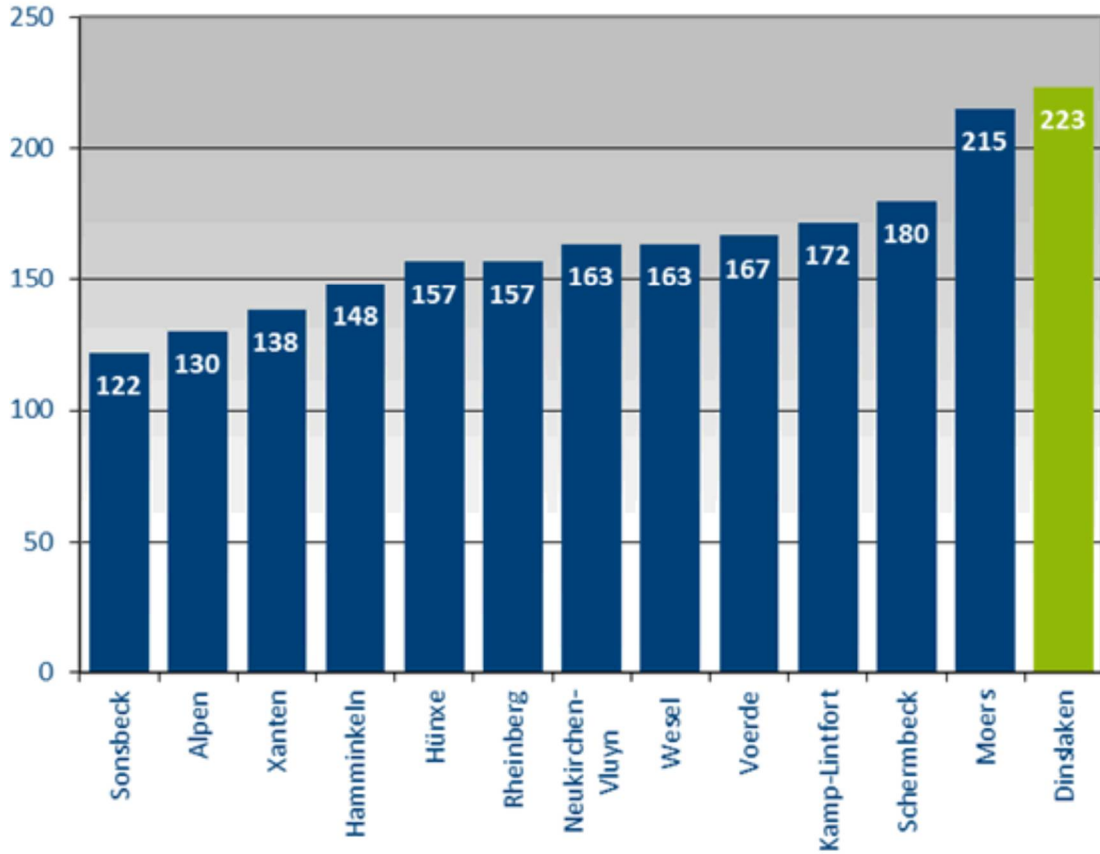
Der Blick auf die Wanderungsströme macht deutlich, dass Dinslaken einen nennenswerten Teil der Bevölkerung an die Nachbargemeinden Voerde und Hünxe verliert und Zuzüge aus den Städten Duisburg und Oberhausen verzeichnet (s. Abb. 3). Die Verluste an die Nachbargemeinden ist sicherlich auf dort verfügbare Baulandreserven zurückzuführen, wodurch insbesondere den jüngeren Teilen der Bevölkerung (25 - 35 Jahre) der Erwerb von Wohneigentum ermöglicht wird, ohne eine vollständige Standortveränderung in Kauf nehmen zu müssen.

1.2 Wohnraumentwicklung und Baulandentwicklung

Die Bereitstellung von Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gehört zu den großen politischen Aufgaben der nächsten Jahre. Die Ergebnisse auf diesem Gebiet der Wohnraumentwicklung werden entscheidend zu der Frage beitragen, ob die Städte der Region den Anforderungen des demographischen Wandels und der Integration der Flüchtlinge in die Gesellschaft gelingen wird. Vor allem im Marktsegment der preiswerten Mietwohnungen besteht in den Städten der Region ein überdurchschnittlich hoher Bedarf. Die Notwendigkeit, die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen zu erhöhen, macht eine Steigerung der Neubauzahlen im sozialgebundenen Mietgeschosswohnungsbau erforderlich. Um den Neubau auszudehnen, werden jedoch Flächen benötigt. Die Frage nach der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist eng mit der Frage nach der Bereitstellung und Entwicklung geeigneter Flächen im Stadtgebiet verbunden. Dinslaken ist mit 1.409 Einwohnern pro qkm Fläche die am dichtesten besiedelte Stadt des Kreises. Die Einzelhandelszentralität der Stadt hat sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt.

Durchschnittlicher Preis in €/m² Grundstücksfläche

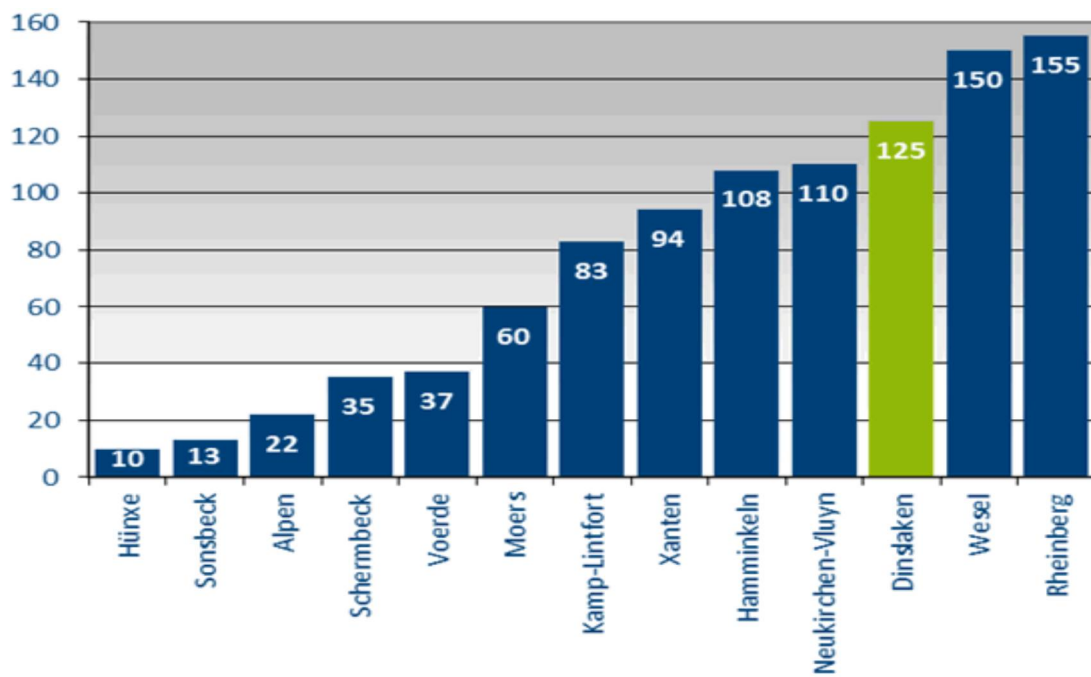
Abbildung 4



Die überschaubare Baulandreserve in Dinslaken ist u.a. auf eine restriktive Baulandentwicklungspolitik der letzten Jahrzehnte zurückzuführen und führt, vor dem Hintergrund der aktuell starken Nachfrage, zu höheren Grundstückspreisen, was wiederum für viele Einkommensgruppen den Zugang zum Eigentum erschwert (s. Abb. 4).

Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Wesel im Jahr 2014

Abbildung 5



Die Regionalplanung geht in ihren Flächenbedarfsberechnungen für Dinslaken von einem zusätzlichen Bedarf von rd. 2.142 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2030 und von 3.420 WE bis zum Jahr 2035 aus. Dieser Bedarf setzt sich aus einem Ersatzbedarf sowie aus dem Neubedarf und einer Fluktuationsreserve zusammen und liegt regional deutlich über dem Durchschnitt. Der Bedarf an Wohneinheiten wird über einen Umrechnungsfaktor für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen zu einem Bruttowohnbaulandbedarf bis 2035 umgerechnet. Demnach ergibt sich für Dinslaken bis zum Jahr 2035 ein Bruttowohnbaulandbedarf von mehr als 90 ha im Regionalplan, was auf der Ebene des Flächennutzungsplans ca. 76 ha Neudarstellung ausmacht.

Der prognostizierte jährliche Bedarf an fertiggestellten Wohneinheiten von rd. 170 WE und der absolute Wert fertiggestellter Wohneinheiten für das Jahr 2014 (s. Abb. 5) machen deutlich, dass die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen deutlich zu gering ist, um dem zu erwartenden Bedarf gerecht zu werden. Es bedarf daher geeigneter Instrumente, um den enormen Wohnbaulandbedarf in den nächsten Jahren decken zu können.

Neubedarf	1.580	Wohneinheiten (WE)
Ersatzbedarf	1.050	WE
Fluktuationsreserve	790	WE
Summe:	3.420	WE
Bedarf pro Jahr:	170	WE/a (Mittelwert)

2. Bauflächenpotenziale in Dinslaken

Mit Blick auf den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinslaken fällt auf, dass dort wenig Wohnbauflächen und Gewerbeflächen dargestellt sind, die nicht bereits bebaut sind. Bisher ist Dinslaken auf Basis des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sehr schonend mit Grund und Boden umgegangen und hat sich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen (z.B. Zeche Lohberg), Umbau im Bestand und Nachverdichtung auf Innenentwicklung konzentriert. Die Neuinanspruchnahme von Freiraum stellte dabei die Ausnahme dar. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind aber größtenteils ausgeschöpft. Die restriktive Flächenausweisung in der Vergangenheit ging von der Annahme eines demographisch bedingten erheblichen Bevölkerungsrückgangs und langfristig sinkenden Flächenbedarfs aus. Diese Entwicklung lässt sich in dem erwarteten Umfang aktuell nicht belegen, da Dinslaken eine prosperierende Stadt ist, die ihre Potentiale und Chancen

nutzen sollte. Dennoch behält das Ziel der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Freiflächen einen hohen Stellenwert.

2.1 Status Quo der Flächenverfügbarkeit

Mit Stand Ende 2014 gab es auf Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) ca. 19 ha Reserven für Wohnungsbau und ca. 18 ha Gewerbeflächenreserven, einige von diesen Flächen sind mittlerweile bereits vermarktet. Dies sind Flächen, die auch die Flächen für Infrastruktureinrichtungen und siedlungsinterne Frei- und Ausgleichsflächen enthalten.

Dazu gehören vereinzelte Baulücken für den Wohnungsbau, die in der Regel sofort bebaubar wären, da es gültiges Planungsrecht gibt. Dennoch sind diese Lücken häufig nicht bebaut, weil die Eigentümer eigene Ziele mit den Grundstücken verfolgen. Sie werden als Gartenland selbst genutzt oder im Eigentum behalten, um sie später für Angehörige zu bebauen. Aktivierungsversuche sind meist nicht zielführend und würden nur relativ kleine Flächen betreffen. Wenn jedoch Verkaufsbereitschaft und wenige Restriktionen bestehen, werden diese Flächen i. d. R. schnell entwickelt. Der Bedarf von ca. 170 Wohneinheiten pro Jahr kann damit nicht gedeckt werden. Bei den geringen Gewerbe- und Industrieflächenpotentialen mit Planungsrecht handelt es sich im Wesentlichen um Altstandorte, die Restriktionen aufweisen und deren wirtschaftliche Entwicklung schwierig ist.

Zusätzlich gibt es einige wenige zusammenhängende Flächenreserven im Flächennutzungsplan, auf denen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen werden könnte. Zum Teil bestehen Restriktionen z. B. durch die Landwirtschaft, die eine Entwicklung ausschließen. Die Flächen grenzen häufig an den Freiraum und sind im Zusammenhang mit Bauflächenpotentialen zu betrachten, die im künftigen Regionalplan als Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt werden könnten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind Rahmenplanungen erforderlich, die Anforderungen an die soziale und technische Infrastruktur, Nutzungskonzepte und Umweltbelange im Kontext gesamtstädtischer Ziele und Prioritäten prüfen. Ein solches Teilkonzept wird das Handlungskonzept Wohnen sein. Solche umfangreichen Untersuchungen können nicht auf einzelne private Eigentümer oder Investoren delegiert werden.

Im Bereich der Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung ist die Situation ebenfalls nicht zufriedenstellend. Entwicklungen können aktuell fast nur noch im Bestand erfolgen und umfassen in der Regel kleinere Flächen. Eigentümer von nicht oder mindergenutzten Flächen werden von der Wirtschaftsförderung angesprochen, ob die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt oder die Dichte der Nutzungen erhöht werden können, um nachfra-

genden Unternehmen überhaupt Flächen anbieten zu können. Die wenigen neuen Flächen (zum Beispiel an der B 8) werden innerhalb kürzester Zeit vermarktet. Eine Flächenbevorratung ist derzeit nicht mehr vorhanden und zwingend notwendig, um den vorhandenen Unternehmen eine Entwicklungsperspektive zu ermöglichen und neue Unternehmen ansiedeln zu können.

2.2 Regionalplanerische Entwicklungsperspektiven

Das Planungssystem in Deutschland ist hierarchisch aufgebaut. Übergeordnete Belange und Ziele der Landes- und Regionalplanung werden im Landesentwicklungsplan und den Regionalplänen festgelegt. Die Neuaufstellung des Regionalplans für das Ruhrgebiet wird zurzeit vom RVR vorbereitet. Das offizielle Verfahren zur Aufstellung des neuen Regionalplans Ruhr wird mit einem Erarbeitungsbeschluss der Regionalversammlung voraussichtlich Ende 2017 beginnen. Im Vorfeld hat der RVR bereits den prognostizierten Flächenbedarf für alle Kommunen berechnet. Auf der Ebene des Regionalplans ergibt sich ein Bedarf von mehr als 90 ha ASB. ASB-Flächen sind Siedlungsflächen für Wohnen, Handel, Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe. Aufgrund der Großmaßstäblichkeit dieses Plans werden keine Bauflächen sondern Bereiche für die Siedlungsentwicklung festgelegt. Im Flächennutzungsplan (FNP) müssen die einzelnen Nutzungen näher konkretisiert werden, so dass auf dieser Planungsebene ca. 76 ha Wohnbau-, Mischgebiets- oder Gewerbeflächen dargestellt werden können – einschließlich der Flächen für Infrastruktur und Grün. Auf Ebene des FNP werden der Stadt nur 3 ha zusätzlich für Gewerblich-Industrielle-Bereiche (GIB) zugebilligt. Es besteht jedoch die Chance, dass ein so genannter regionaler Kooperationsstandort in Dinslaken-Barmingholten in den Regionalplan aufgenommen wird. Diese Bedarfe werden in Abstimmung mit der Stadt Dinslaken räumlich verortet werden. Nach in Kraft treten des Regionalplans kann die Stadt Dinslaken für diese Flächen bedarfsgerecht nach und nach Bauleitpläne (FNP-Änderungen und Bebauungspläne) beschließen. Auch wenn erst 2019/2020 mit einem Beschluss zum Regionalplan zu rechnen ist, sollte für unstrittige Flächen angesichts langer Planungszeiträume frühzeitig mit der Priorisierung von Flächen und den Planverfahren auf städtischer Ebene begonnen werden. Auf dieser Grundlage kann ggf. für kleinere Teilflächen vorzeitig Baurecht geschaffen werden, wenn weder der aktuelle noch der künftige Regionalplan entgegenstehen.

3. Strategien der Flächenentwicklung

Die Stadt wird angesichts der Entwicklungen in den letzten Jahren und den zu erwartenden künftigen Rahmenbedingungen vor neue Herausforderungen gestellt. Über viele Jah-

re wurden von Seiten der Stadt, ausgenommen der Entwicklungen auf dem ehemaligen Zechengelände Lohberg, weder großflächige Gewerbe- noch Wohnbauflächen entwickelt. Der ermittelte Bedarf macht solche Entwicklungen jedoch zwingend erforderlich. Ziel muss es sein eine aktive und effektive Bodenvorratspolitik zu etablieren, durch welche sichergestellt wird, dass die benötigten Flächen im ausreichenden Maß zur Verfügung gestellt werden können. Hierbei muss in Bezug auf einen nachhaltigen und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden weiterhin der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ im Fokus der Bemühungen stehen. Des Weiteren muss es Ziel sein, im Sinne einer sozial gerechten Stadtentwicklung gerade bei größeren, neuen Bauflächen die Belastungen der Allgemeinheit für erhebliche technische und soziale Infrastrukturfolgeeinrichtungen so gering wie möglich zu halten. Bisher verbleibt die erhebliche Wertsteigerung des Grund und Bodens in Folge der Schaffung von Baurecht allein bei den Eigentümern und die Allgemeinheit muss die Kosten für den Bau und die Unterhaltung der Folgeeinrichtungen tragen.

Im Rahmen von Umlegungsverfahren auf der Grundlage der §§ 45 ff BauGB, welche vornehmlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber auch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils für bebaute und unbebaute Grundstücke durchgeführt werden können, werden bereits heute Flächen für Gemeinbedarf und öffentliche Infrastruktur meist kostenlos zu gleichen Teilen von allen Eigentümern an die Stadt abgetreten. Eine weitere Beteiligung der Privaten an den Kosten für den Bau von Folgeeinrichtungen ist mit diesem Instrument nicht möglich.

In zahlreichen Städten wurden aus diesem Grund Modelle entwickelt, durch welche entsprechend dem Gleichbehandlungsgrundsatz die grundsätzliche Herangehensweise bei der Entwicklung neuer Bauflächen festgelegt wird. Beispielsweise kann in einem solchen Baulandmodell festgelegt werden, dass Stadt frühzeitig – also vor Beginn der erforderlichen Bauleitplanverfahren – zu entwickelnde Flächen – abhängig von den jeweiligen örtlichen Bedingungen – ganz oder teilweise von den Eigentümern erwirbt. Solche Baulandmodelle, die einen frühzeitigen Flächenerwerb durch die Stadt beinhalten, sind zum einen eine Möglichkeit, zu einer gerechten Aufteilung von Planungsgewinnen zwischen Allgemeinheit und Grundstückseigentümern zu kommen. Zum anderen versetzt ein solches Baulandmodell die Stadt in die Lage, städtebauliche, sozialpolitische sowie ggf. auch energiepolitische Ziele zu realisieren. Vor diesem Hintergrund sollte auch in Dinslaken ein solches Baulandmodell konzipiert werden und damit eine strategische Grundlage für die Arbeit der Flächenentwicklungsgesellschaft im Sinne einer sozial gerechten Baulandentwicklung geschaffen werden.

Da Flächenentwicklung erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen bindet, ist vom Land NRW die befristete Initiative Flächenpool NRW gegründet worden. Dabei wird mit Unterstützung durch die Mitarbeiter des Flächenpools und finanziellen Mitteln des Landes die Entwicklung von brachgefallenen und mindergenutzten Flächen in integrierten Lagen vorangetrieben. Der Flächenpool organisiert, koordiniert und moderiert einen kooperativen, zielorientierten Planungsprozess, erstellt selbst Planungsleistungen oder vergibt diese an externe. Dazu gehören auch Marktanalysen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, wettbewerbsähnliche Verfahren und vertragliche Regelungen mit Eigentümern. Ziel ist es baureife Flächen zu entwickeln und die Realisierung von Vorhaben zu gewährleisten. Die verschiedenen Schritte erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und sind eine sehr hilfreiche Unterstützung. Allerdings betrifft dies nur ausgewählte Flächen, ist zeitlich, finanziell und personell begrenzt, da seitens des Flächenpools zahlreiche Kommunen im Land zu betreuen sind. Es ist somit notwendig eine solche effiziente Struktur außerhalb der Kernverwaltung in Dinslaken dauerhaft einzurichten. Diese Aufgaben soll eine Flächenentwicklungsgesellschaft übernehmen.

4. Aufgaben und Organisation der Gesellschaft

Durch die Gründung einer Dinslakener Flächenentwicklungsgesellschaft (DIN FLEG) soll sichergestellt werden, dass Bauflächen zielgerichtet geschaffen werden können und die positiven Erfahrungen mit dem Instrument Flächenpool auch für weitere Flächenentwicklungen im Stadtgebiet genutzt werden.

Die geplante Flächenentwicklungsgesellschaft soll als Dienstleister im Auftrag und im Namen der Stadt tätig werden. Sie wird die Entwicklung von Flächen, die im Eigentum oder Teileigentum der Stadt stehen, betreiben und sie wird die Realisierung der verfolgten Planungsziele gewährleisten. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass die Gesellschaft selbst nicht Grundstückseigentümerin wird und keine hoheitlichen Aufgaben übernimmt. Zu ihren Aufgaben gehört in Anlehnung an die Arbeit des Flächenpools die aktive Ansprache von Eigentümern; sie erstellt oder lässt Gutachten, Marktanalysen, Konzepte und Planungen, die als Grundlage für eine Flächenentwicklung erforderlich sind, erstellen und bereitet erforderliche vertragliche Regelungen mit Eigentümern und Investoren vor. Sie moderiert, organisiert und bearbeitet zielorientiert einen kooperativen Planungsprozess mit allen Beteiligten. Dabei gehört es ebenfalls zu ihren Aufgaben, die Projekte stets unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten und durchzuführen (Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen).

Die Flächenentwicklungsgesellschaft agiert dabei nicht losgelöst von der Verwaltung, sondern ist vielmehr im erheblichen Maße abhängig von der Arbeit der verschiedenen Geschäftsbereiche und Stabsstellen und kann ausschließlich in enger Abstimmung mit der Verwaltung und auf der Grundlage politischer Beschlüsse arbeiten.

Beispielhaft genannt seien geplante Projekte wie die vermarktungsreife konzeptionelle Aufbereitung des städtischen Grundstücks der ehemaligen Glückauf-Schule, die Entwicklung des Güterbahnhofgeländes und perspektivisch des Trabrennbahngeländes, die Erarbeitung eines Baulandmodells und die daraus folgende Flächenentwicklung für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlungen.

Es ist geplant die Flächenentwicklungsgesellschaft als GmbH zu gründen. Eigentümerin ist zunächst vollständig die Stadt. Weitere Anteilseigner (wie Sparkasse, Wohnbau Dinslaken, Stadtwerke Dinslaken) könnten hinzukommen, sofern sie die Ziele der Gesellschaft verfolgen, die Stadt bei ihnen ebenfalls Anteile hält und die Stadt Mehrheitseigentümerin bleibt. Wie dargelegt, werden die anfallenden Aufgaben derzeit nicht durch die Kernverwaltung wahrgenommen, sondern fallen zusätzlich an. Der Stellenbedarf kann nicht durch ersatzlose Abordnung oder Umsetzung von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der Kernverwaltung abgedeckt werden. Die Flächenentwicklungsgesellschaft kann ihre Aufgaben nur erfüllen, wenn ihr eine leistungsfähige Verwaltung zur Seite steht. Dies betrifft den Bereich Planung und Liegenschaften aber auch alle anderen Geschäftsbereiche und Stabsstellen, da Flächenentwicklung alle technischen, sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Belange berücksichtigen muss. Die Arbeit mit dem Flächenpool zeigt, dass hier in erheblichem Umfang personelle Ressourcen der Verwaltung eingebunden sind.

5. Weitere Schritte

Zur Gründung der Gesellschaft muss abschließend ein Ratsbeschluss gefasst werden, der die genauen Inhalte und Aufgaben festlegt. Es ist geplant diesen Beschluss zu Beginn des nächsten Jahres herbeizuführen. Bevor die Gesellschaft agieren kann, muss eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde erteilt werden. Dazu werden Konkurrenz- und Marktanalysen sowie ein Businessplan benötigt.

II. Finanzielle Auswirkungen

keine