

Federf. Stadamt: Referat Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	Bürgermeister Roland	22.09.2005	

öffentliche Sitzung

Betrifft:
Stadtentwicklung / Wohnbauflächenentwicklung und -vermarktung

Begründung:
 (ggf. zusätzlich)

Die Gladbecker Wohnbaupolitik der letzten 10 - 12 Jahre, die durch eine offensive Entwicklung und Vermarktung von – insbesondere im regionalen Vergleich – attraktiven und preisgünstigen Wohnbauflächen für zum überwiegenden Teil Einfamilienhäuser gekennzeichnet war, ist ein Erfolgsmodell, das weit über die Stadtgrenzen hinaus Anerkennung findet.

Indiz dafür ist nicht zuletzt die Übertragung der Geschäftsführung des „Forums Baulandmanagement NRW“ auf die Stadt Gladbeck (Referat 02).

Ziele der Gladbecker Wohnbaupolitik

- Stabilisierung der Einwohnerzahl
- Verbesserung der Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung
- Erhöhung der Eigentumsquote
- Stärkung der Stadtteilstrukturen
- Preisdämpfungseffekte auf dem Immobilienmarkt
- Erhöhung der lokalen Kaufkraft
- Schaffung von Investitionsanreizen
- Arbeitsplatzsicherung im Bereich der lokalen / regionalen Bauwirtschaft
- Auslastung der kommunalen Infrastruktur in den Bereichen Schule / Sport / Kultur

Die definierten Ziele wurden weitgehend erreicht.

In der Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses am 16.06.2005 wurde über die im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung und –vermarktung eingetretenen Positiveffekte für die demographische Entwicklung und die Perspektiven / Prognosen für die zukünftige Nachfragesituation berichtet.

Es bestand Konsens darüber, dass die Gladbecker Wohnbaupolitik mit unvermindertem Engagement fortgesetzt werden soll.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die als **Anlage 1** beigefügte Tabelle enthält Informationen zu den seit 1993 in Gladbeck entwickelten bzw. realisierten Baugebieten / Projekten und dokumentiert den Erfolg dieser Politik.

Dem Immobilienmarkt Gladbeck wurde damit ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht außergewöhnliches Wohnbauflächenpotenzial bereitgestellt, das – wie die Zuzüge aus den Nachbarstädten beweisen - Gladbeck als Wohnstandort am Rand des Ballungsraums Ruhrgebiet interessant gemacht hat.

Das zeigen auch die gleichbleibend hohen Besucherzahlen der seit 2001 jährlich durchgeführten Immobilienmesse „Bau! Gladbeck“.

Am 23.10.2005 wird die „Bau! Gladbeck“ zum 5. Mal in der Mathias-Jakobs-Stadthalle stattfinden.

Im Wesentlichen ist die Vermarktung der Baugebiete / Projekte gemäß Anlage 1 abgeschlossen. Die Zeit ist reif für neue Flächenangebote bzw. Impulse für den Gladbecker Immobilienmarkt.

Die Wohnbauflächenpotenziale für die kommenden 5 - 7 Jahre sind in den als **Anlage 2** beigefügten Kurzprofilen dargestellt.

Die dort genannten Vermarktungs-/Realisierungsperspektiven können selbstverständlich nur einen Prognosecharakter haben. Unsicherheitsfaktoren ergeben sich insbesondere daraus, dass in den meisten Fällen die Entwicklungs- und Vermarktungsakteure, d. h., die Erschließungs- und Bauträger, noch nicht feststehen und daher auch noch keine Einschätzung zu der Marktakzeptanz der jeweiligen Immobilienangebote möglich ist.

Außerdem sind die oftmals wechselnden Präferenzen auf der Nachfragerseite zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß springt das Interesse von Bauwilligen mehrfach von Baugebiet zu Baugebiet.

Es ist also nicht auszuschließen, dass sich prognostizierte Vermarktungszeiträume verschieben.

Die als **Anlage 3** beigefügte Tabelle gibt einen Gesamtüberblick über die Wohnbauflächenpotenziale gemäß Anlage 2.

Darüber hinaus wird es heute noch nicht im Blickfeld stehende kleinere Baugebiete / Projekte geben, die auf der Grundlage des § 34 BauGB realisiert werden („Baulücken“).

Ab dem Jahr 2010 können neue Wohnbauflächen das Angebotsspektrum verbreitern und diversifizieren.

Exemplarisch ist das interkommunale Baugebiet Nelkenstraße / Im Bergerot (Gladbeck) bzw. Albert-Schweitzer-Straße / Pannschoppenstraße (Gelsenkirchen) zu nennen.

Eine Nennung weiterer für eine Nutzung als Wohnbauflächen in Frage kommender Bereiche ist erst nach einer sorgfältigen Analyse der Standortfaktoren und der zukünftigen Nachfragesituation sowie nach Einigung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern möglich.

Auch in Zukunft sollen Kaufinteressenten zu jeder Zeit aus einem breiten Spektrum von Immobilienangeboten das Angebot auswählen können, das ihren individuellen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten entspricht (Stichwort „Käufermarkt“).

Fazit

- Die Fortsetzung bzw. Kontinuität der erfolgreichen Gladbecker Wohnbaupolitik kann auf absehbare Zeit (bis mindestens 2015) durch ein vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen gesichert werden.
- Gladbeck kann sich auch in Zukunft als attraktive Wohnstadt profilieren.
- Die Wohnbauflächenentwicklung und –vermarktung wird die demographische Entwicklung Gladbecks nachhaltig positiv beeinflussen.

Es ist vorgesehen, dem Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss regelmäßig – mindestens 2 x pro Jahr – auf Basis der Kurzprofile über die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung und –vermarktung zu berichten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Bürgermeister

- Roland -

In der Sitzung des

x Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am 22.09.2005 (öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: