

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>52. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Brachflächenmanagement unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und ökologischer Interessen; Projektabschlussbericht</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
AUG / Naturschutzbeirat	02.07.2013	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	05.07.2013	2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	23.07.2013	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Der Gemeinderat nimmt den Projektabschlussbericht zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Kontierungsobjekt:		Kontenart:			
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## **I. Vorbemerkung**

Die Stadtverwaltung hatte im Nachgang zu Pflege- und Rodungsmaßnahmen im Technologiepark in der Gemeinderatssitzung am 28.02.2012 auf die Anfrage der GRÜNE-Gemeinderatsfraktion „Umgang mit ökologisch wertvollen Brachflächen“ vom 26.01.2012 (Vorlage Nr. 995, TOP 17) mitgeteilt, dass die internen Kommunikations- und Beteiligungsprozesse im Vorfeld von Fäll- und Rodungsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken auf den Prüfstand gestellt und optimiert werden sollen. Zugleich sollte der Umgang mit „brachliegenden“ städtischen Grundstücken einer Überprüfung unterzogen werden.

Zu diesem Zweck wurde eine ämterübergreifende Projektgruppe unter Leitung des für die Grundstücksbewirtschaftung verantwortlichen Liegenschaftsamts und mit Beteiligung der Dienststellen Gartenbauamt, Umwelt- und Arbeitsschutz, Wirtschaftsförderung und Zentraler Juristischer Dienst gebildet. Am 31.01.2013 wurde über den Zwischenstand des Projekts im Ausschuss für Umwelt und Gesundheit berichtet. Vorliegend wird der Projektabschlussbericht vorgestellt.

Es muss vorausgeschickt werden, dass im Rahmen des Projekts der Begriff der „Brachflächen“ umfassend für alle städtischen Grundstücke mit einer planerisch angestrebten oder planungsrechtlich zulässigen baulichen (oder sonstigen) Nutzung verwendet wird, soweit für diese Flächen (noch) keine konkrete Realisierung erfolgt ist.

## **II. Projektziele**

Mit dem Projekt sollten drei Ziele verfolgt werden:

1. Erarbeitung einer Strategie zur Sicherstellung einer die wirtschaftlichen und ökologischen Interessen ausreichend berücksichtigenden Liegenschaftsbewirtschaftung städtischer Bauflächen
2. Schaffung standardisierter bzw. Optimierung vorhandener Kommunikationswege innerhalb der Stadtverwaltung
3. Bereitstellung einer Datenbasis als Grundlage für o. g. Abstimmungsprozesse zur Sicherstellung der Bewirtschaftung städtischer Bauflächen auf der Grundlage aktueller Umweltdaten

## **III. Projektergebnisse**

Eine ausführliche Darstellung der Projektergebnisse ist dem beigefügten Projektabschlussbericht zu entnehmen. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte dargestellt:

### zu Projektziel 1: Bewirtschaftungsstrategie

Mit dem Projekt wurde eine Bewirtschaftungsstrategie erarbeitet, die die städtischen Flächen bedarfs- und zeitgerecht zum Verkauf und zur Realisierung baulicher oder sonstiger Nutzung vorhält sowie eine adäquate Präsentation dieser Flächen auf dem Immobilienmarkt ermöglicht. Sie soll ferner einen Interessenausgleich von wirtschaftlichen und ökologischen Belangen herbeiführen, damit Maßnahmen der Flächenbewirtschaftung unter Berücksichtigung umweltrechtlicher Standards erfolgen.

Es besteht dabei ein systemimmanenter Zielkonflikt zwischen ökonomischer und ökologischer Herangehensweise. Die betrachteten Grundstücke bilden einen erheblichen Vermögensbestandteil, für den vom Gemeinderat in der Regel Nutzungsabsichten in Form der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung vorgegeben wurden. Gleichzeitig können innerstädtische Flächen, die längerfristig „brach“ liegen, unter dem Gesichtspunkt der

Stadtökologie und Biodiversität wertvolle Potentiale darstellen, die temporär positive ökologische und/oder Freizeit-Effekte entfalten können.

Prämisse der Strategie ist die Sicherstellung der (durch Gemeinderatsbeschluss) angestrebten Zielnutzung, die nicht konterkariert oder wesentlich erschwert werden darf. Dies bedeutet für den Regelfall, dass Bauflächen einer regelmäßigen Pflege durch das Liegenschaftsamt unterliegen sollen, um unkontrollierter Verwilderung, Müllablagerung etc. vorzubeugen. Bei der Pflege sind die rechtlichen Vorgaben, insbesondere des besonderen Artenschutzrechts, aber auch der Baumschutzsatzung zwingend zu beachten. Die Strategie sieht im Standardfall eine rotierende Pflege in einem Zyklus von maximal drei Jahren vor.

Darüber hinaus sind abhängig vom Einzelfall Gestaltungsspielräume für andere Nutzungen/Entwicklungen denkbar. Insbesondere kommen temporäre Zwischennutzungen in Frage, die wiederum positive wirtschaftliche, soziale und ökologische Nebeneffekte generieren können. Im Rahmen des Projekts wurden für vier Nutzungsmöglichkeiten (bauliche Zwischennutzung, landwirtschaftliche Nutzung als Wiesen-, Acker- oder Weidefläche, Bereitstellung von Flächen für "Urban-Gardening-Projekte" und die Entwicklung einer naturnahen Nutzung z. B. von Naturerlebnisräumen oder Rotationsbrachen) konzeptionelle Überlegungen angestellt und Kriterien festgelegt. Dabei ist es grundlegende Voraussetzung für die Etablierung einer Zwischennutzung, dass ungewollte Verfestigungen von Nutzungen effektiv verhindert werden können und der jederzeitige Zugriff auf die Fläche sichergestellt wird. Dies bedarf einer hinreichenden, einzelfallbezogenen (juristischen) Prüfung und Detailkonzeption im Vorfeld.

Die Strategie sieht vor diesem Hintergrund eine Beurteilung aller im städtischen Eigentum befindlichen Baugrundstücke mit Blick auf die zwei Dimensionen „Handlungsbedarf“ und „Restriktionen“ vor. Die Dimension „Handlungsbedarf“ umfasst als Kriterien zum einen die „wirtschaftliche Relevanz“ des Grundstücks (z. B. wirtschaftliche Entwicklungspotentiale sowie Stadtentwicklungsziele) sowie die faktische „Pflegedringlichkeit“ aufgrund der örtlichen Situation. Bei den Restriktionen sind mögliche Einschränkungen durch das „Planungsrecht“ sowie im Rahmen „Baumschutz/Grünordnung“ und „(Natur- und) Artenschutzrecht“ berücksichtigt. Daraus wird für alle Baugrundstücke (in der Regel zusammengefasst nach Baugebieten) ein Pflege-/Bewirtschaftungskonzept (Erstpflege, Folgepflege, Pflegerhythmus, mögliche Zwischennutzungen) abgeleitet.

#### zu Projektziel 2: Optimierung der Kommunikations- und Abstimmungsprozesse

Die Kommunikationsprozesse zwischen den Dienststellen wurden mit Blick auf Optimierungspotentiale untersucht und visualisiert. Daraus hat die Projektgruppe systematische Arbeitsabläufe und Kommunikationswege abgeleitet. Dies umfasst in zeitlicher Hinsicht einen *Ablaufplan im „Regelfall“* für die frühzeitige Abstimmung regulärer Pflegemaßnahmen der Liegenschaftsverwaltung (z. B. jährliches Pflegeprogramm) mit den anderen Fachämtern, insbesondere dem Umwelt- und Arbeitsschutz und dem Gartenbauamt.

Darüber hinaus wurden *Vorgaben für die Kommunikation im „Ad-Hoc-Fall“* (z. B. bei konkreter Investorenanfrage bzw. Stadtentwicklungszielen) sowie im Rahmen der *Genehmigungsverfahren* entwickelt, welche eine Beteiligung der Fachämter in relevanten Fragen vorsieht und auch eine Dokumentation der Abstimmungsergebnisse ermöglicht. Zentral ist hierbei, dass die Kommunikation systematisiert und vereinheitlicht wird. Insbesondere soll das Liegenschaftsamt eine verstärkte Verteilungs- und (Wieder-)Bündelungsfunktion übernehmen, um sicherzustellen, dass den betroffenen Dienststellen einheitliche und umfassende Informationen zur Verfügung stehen.

Auch wenn das eigentliche Projektziel die Optimierung verwaltungsinterner Kommunikationsstrukturen war, ist es auch notwendig, das Handeln der Verwaltung gegenüber den

Gremien und Bürgerinnen und Bürgern ausreichend zu kommunizieren. Über besonders bedeutende Einzelvorhaben bzw. neuartige Zwischennutzung wird bei Bedarf auf Ebene der Fachausschüsse (z. B. Ausschuss für Umwelt und Gesundheit, ggf. auch Planungsausschuss und Wirtschaftsförderungsausschuss) berichtet werden. Ein pauschale "Erheblichkeitsgrenze" kann in diesem Zusammenhang allerdings nicht definiert werden.

Ferner soll auch eine bessere Information der Öffentlichkeit über Pressemitteilungen erfolgen. Dies kann bei umfangreichen (Erst-)Pfleßmaßnahmen auf Grundstücken notwendig sein, bei routinemäßiger Dauerpflege hingegen in aller Regel nicht.

#### zu Projektziel 3: Bereitstellung einer Datenbasis

Es wurden einheitliche Gebietssteckbriefe als Grundlage für eine Datenbasis entwickelt. Im Rahmen des Projekts wurden zunächst exemplarische und vordringliche Grundstücke umfassend betrachtet. Die Datenlage wird noch ergänzt. Da die Grundstückssituation dynamisch ist, bedarf es in der Folgezeit der Fortschreibung. Die Inhalte der Steckbriefe werden kooperativ erarbeitet und dann zentral beim Liegenschaftsamt verwaltet und allen beteiligten Dienststellen digital zur Verfügung gestellt.

#### **IV. Weiteres Vorgehen**

Die Umsetzung der Strategie soll mit der kommenden Pflegeperiode (Winterhalbjahr 2013/2014) beginnen. Zu diesem Zweck wird das Liegenschaftsamt innerhalb der nächsten Monate das nach den entwickelten Kriterien und Prioritäten gestaffelte konkrete Pflegeprogramm ausarbeiten und mit den für die Umsetzung verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der anderen Dienststellen abstimmen.

Eine interne Evaluation der neuen Kommunikations- und Ablaufwege wird nach dieser ersten Phase erfolgen. Eine Evaluation der Gesamttragfähigkeit der Strategie ist nach Durchlauf eines gesamten Pflegezyklus (geplant 2016) vorgesehen.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt - nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Gesundheit und im Ausschuss für Wirtschaftsförderung - den Projektabschlussbericht zur Kenntnis.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
12. Juli 2013