

**Bauträgergespräche**

Neben den Schnittstellenreferaten und den politischen Vertreterinnen und Vertretern spielen die Bauträger eine große Rolle im Bebauungsplanverfahren.

Die Sicht der Bauträger, sowie deren Berührungspunkte im Prozess der Baurechtschaffung sollte in gemeinsamen Gesprächen herauskristallisiert werden.

Am 16.04.2015, 13.05.2015 und 13.05.2015 haben unter Leitung der Stadtbaurätin und ihrer ständigen Stellvertreterin Gespräche stattgefunden. Dabei haben sieben Teilnehmer aus der Bauwirtschaft mitgewirkt. Am zweiten Gespräch haben auch Planungssprecher der Fraktionen teilgenommen.

Die Ergebnisse der Diskussion lassen sich unter folgender tabellarischer Darstellung in neun Themenschwerpunkte zusammenfassen:

THEMENSCHWERPUNKTE	
<b>1. Reduzierung Standards und Regelungsdichte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtische Standards reduzieren → SOLENOP → §13a BauGB</li> <li>• Serviceleistung Bplan reduzieren</li> <li>• Regelungsdichte in Bebauungsplänen kontinuierlich hinterfragen</li> <li>• Bebauungsplantexte straffen</li> <li>• Spielraum lassen, um Freistellungsverfahren zu erhöhen</li> <li>• Beschlussfassungen zusammenlegen</li> <li>• individuelle Lösungen</li> <li>• Qualitäten trotz Standardreduzierung und Freiheiten sichern</li> <li>• großzügige Ausnahmen ermöglichen</li> <li>• Ermessensspielräume nutzen</li> </ul>
<b>2. Kommunikation im Prozess</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schnelle, offene und kontinuierliche Informationspolitik</li> <li>• Frühzeitige Kommunikation von Schwierigkeiten und Problemstellungen / sich ändernden Rahmenbedingungen</li> <li>• Transparenz (z.B. warum welche Entscheidungen getroffen, Problematiken frühzeitig offenlegen)</li> <li>• Kick off Veranstaltung zu Beginn einzelner Bebauungsplanverfahren (Checkliste mit wesentlichen Erwartungshaltungen → Commitment zwischen Investor und Stadtplanung) <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Rahmenbedingungen klären (z.B. VEP – Durchführung )</li> <li>◦ Definition gemeinsamer Ziele</li> </ul> </li> <li>• Verlässlichkeit / Konsistenz von Grundsatzentscheidungen (einmal getroffener,</li> </ul>

	<p>relevanter Planungsentscheidungen) – auch adressiert an die Politik – als maßgeblicher Faktor einer wirtschaftlichen Projektentwicklung enthalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeinsamer Datenraum auch mit Externen</li> <li>• Eliminierung / Reduzierung von Fehlern in der Dateiübermittlung</li> <li>• Kontinuität und Verbindlichkeit im Verfahren (von allen Seiten)</li> <li>• Akzeptieren unverrückbarer Verfahrensvoraussetzungen</li> </ul>
<b>3. Bürgerbeteiligung und Wettbewerbe –</b> Zeitpunkt und Umfang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partizipationsverfahren / kontinuierliche Bürgerbeteiligung als begleitender Prozess zur Steigerung von Akzeptanz und Information in der Öffentlichkeit unverzichtbar</li> <li>• formelle und informelle Verfahren verbinden</li> <li>• Standardisierung und Vergleichbarkeit der eingesetzten Formate der Bürgerbeteiligung gewünscht → Handbuch der Bürgerbeteiligung</li> <li>• Wettbewerb als effizientes, Konzept bildendes Instrument auch für Politik und Bauherren</li> <li>• wann ist die „Körnung“ im Sinne einer Qualitätssicherung erreicht?</li> <li>• städtebaulicher Wettbewerb mit Realisierungsteil: Sicherung Gestaltqualität durch den Eigentümer</li> <li>• aufgabenspezifische, kürzere und einfachere Alternativen zu konventionellen Wettbewerbsverfahren (RPW) gewünscht</li> <li>• Wettbewerb so früh wie möglich</li> <li>• Spielraum in den Wettbewerben</li> </ul>
<b>4. Einbindung der Politik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eskalationsschleife: Vorschlag der Politik im Anschluss an eine Halei ein entsprechendes Entscheidergremium mit politischer Besetzung einzuberufen, um reaktionsschneller erforderliche politische Entscheidungen zu treffen</li> <li>• Eckdatenbeschluss mit Aufstellungsbeschluss für politischen Konsens / Willensbildung unverzichtbar</li> <li>• frühzeitige Information der Politik</li> </ul>
<b>5. Interne und externe Schnittstellen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startgespräch (s.o.)</li> <li>• schnelle Reaktion auf sich ändernde Rahmenbedingungen</li> <li>• weniger komplexe und umfangreiche Gutachten (siehe 6 „Fachmarktprinzip“)</li> <li>• Verlässlichkeit und Termintreue → keine verspätete Zuarbeit / Verschleppung von Entscheidungen anderer Fachreferate mehr</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Schnittstellen zu anderen Referaten (z.B. SoBoN)</li> <li>• frühzeitige Identifikation von „Knackpunkten“</li> <li>• Verbindlichkeit: Fristwahrung gegenüber anderen Schnittstellen</li> <li>• Zuschnitt und Zuständigkeit der Referate steht im Zuge einer Optimierung zur Disposition</li> <li>• Verfahrensdauer nach Satzungsbeschluss zu lang (explizit: Verbesserung der Schnittstelle Baureferat an dieser Stelle dringend notwendig)</li> </ul>
<b>6. Projektsteuerungskompetenz</b> Projektmanager als Ansprechpartner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übertragung von Entscheidungskompetenzen und Verfahrenssteuerung für das Bebauungsplanverfahren an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung</li> <li>• „Empowerment“ - Projektsteuerungskompetenz für Plan bedeutet: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ „Durchgriffsrecht“ gegenüber anderen Referaten</li> <li>◦ Eskalationsschleife (siehe Einbindung der Politik)</li> <li>◦ Fristen</li> <li>◦ Kompetenz zu konsequenten Entscheidungen</li> <li>◦ konsequente Delegation</li> </ul> </li> <li>• finden einer tragfähigen rechtlichen Lösung für den Gedanken einer einheitlichen Entscheidungskompetenz, da keine Richtlinienkompetenz einzelner Referate möglich</li> <li>• Wirken der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter PLAN als Generalisten (Abwägungskompetenz bei Gutachten → kein Fachmarktprinzip)</li> </ul>
<b>7. Bewertungen (SoBoN)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grad der Genauigkeit angemessen</li> <li>• Bewertungen dauern zu lang</li> <li>• Problematik/Erforderlichkeit mehrmaliger SoBoN-Berechnungen</li> <li>• Weiterentwicklung der SoBoN-Regularien</li> </ul>
<b>8. Parallelität der Prozesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schneller Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss mit groben Grundzügen der Planung</li> <li>• Konstante Grundzüge der Planung</li> <li>• Terminvereinbarungen / „Work-Flow“ <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ z.B Paulaner: grober Terminplan zu Beginn, Abschnitte feinere Terminierung</li> <li>◦ Verbindlichkeit (siehe Punkt 2 - nur dann Parallelität möglich)</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parallelisierung der Ausführungsplanung früherer Freimachungsantrag gewünscht</li></ul>
<b>9. Sonstiges / generell</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prinzipielle Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahren frühzeitig und verbindlich klären</li></ul>