Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 12.03.2026, 51-33 96

Drucksachen-Nr.

0895/2025-2030

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	14.04.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Sachstand des Baulücken- und Leerstandsmanagements - Ergebnisse der Beratungsgespräche

Betroffene Produktgruppe

11.10.02 – Beratung/Information vor Antragstellung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Stadtentwicklungsausschuss, 10.02.2026, TOP 15, Drucksachen-Nr. 0222/2025-2030

Sachverhalt:

Der Stadtentwicklungsausschuss bat die Verwaltung darum, einen Erfahrungsbericht zu den bisherigen Erkenntnissen und Ergebnissen aus den geführten Beratungsgesprächen mit Grundstückseigentümer*innen im Rahmen des Baulücken- sowie Leerstandsmanagements vorzulegen. Die Beratungsgespräche sind ein zentraler Bestandteil der gesamtstädtischen Strategie zur Mobilisierung innerstädtischer Flächenpotenziale und zur Begrenzung der Neuinanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen.

Auf Grundlage der bislang versendeten Anschreiben ergibt sich eine Rückmeldequote von derzeit rund 20 %. Rückmeldungen erfolgen jedoch nicht selten erst Monate nach dem Erstanschreiben. Zudem zeigte sich in mehreren Fällen, dass Eigentümer*innen nach der Kontaktaufnahme durch die Verwaltung unabhängig von nachfolgenden Beratungsgesprächen eigenständig Entwicklungsschritte wie etwa das Einreichen von Bauanträgen oder Bauvoranfragen eingeleitet haben. Die bisherigen Beratungsgespräche fanden telefonisch, persönlich im Bauamt oder schriftlich per E-Mail statt.

Die geführten Beratungsgespräche orientierten sich an den individuellen Ausgangslagen der Grundstücke sowie an den Anliegen der Eigentümer*innen. Viele zeigen ein grundsätzliches Interesse daran, ihre Flächen oder Gebäude perspektivisch einer (Wieder-)Nutzung zuzuführen. Durch die Lotsenfunktion der Verwaltung konnten fachliche, verfahrensbezogene und planungsrechtliche Fragestellungen meist kurzfristig geklärt werden.

Derzeit liegen die wesentlichen Hinderungsgründe vor allem in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der betroffenen Grundstückseigentümer*innen. Hohe Bau- und Sanierungskosten sowie das gegenüber den Vorjahren veränderte (Bau-)Zinsniveau stellen in zahlreichen Fällen eine erhebliche Hürde für eine kurzfristige Aktivierung dar. Hinzu kommen

private Ausgangssituationen wie gesundheitliche Einschränkungen oder komplexe Eigentums- und Erbschaftsverhältnisse. Bei strukturellem Leerstand treten zudem häufiger umfangreiche Sanierungsbedarfe oder technische Mängel auf, die zusätzliche finanzielle und organisatorische Hürden darstellen.

Die Kontaktaufnahme durch die Stadtverwaltung wird von den angesprochenen Eigentümer*innen überwiegend positiv aufgenommen; das niedrigschwellige Beratungsangebot erfährt eine hohe Akzeptanz. Eine zentrale Erkenntnis ist, dass Eigentümer*innen den Austausch mit der Verwaltung vielfach als wertvolle Orientierungs- und Entscheidungshilfe nutzen, eine Umsetzung konkreter Maßnahmen jedoch häufig erst mittel- oder langfristig erfolgen soll. Entwicklungsprozesse werden dabei stark von den individuellen Lebensumständen der Eigentümer*innen beeinflusst.

Mit Blick auf die bisherigen Erfahrungen zeigt sich daher, dass die aktive Ansprache und Beratung zwar sinnvolle Instrumente zur Aktivierung von Bauflächenpotenzialen darstellen, die tatsächliche bauliche Entwicklung oder Wiedernutzung von untergenutzten Flächen jedoch regelmäßig der individuellen Disposition der jeweiligen Privateigentümer*innen unterworfen bleibt.

Ein fortlaufendes Monitoring wird aufzeigen, welche weiteren Aktivierungseffekte das Baulandmanagement mittel- bis langfristig erzielt.

Beigeordnete	
gez. Koch	