



**Der Minister
für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr
des Landes
Nordrhein-Westfalen**

Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Postfach 1103, 4000 Düsseldorf 1

An den
Präsidenten des Landtags NRW
Platz des Landtags 1

4000 Düsseldorf

Dienstgebäude:

Breite Straße 31 Haroldstraße 5

Durchwahl (0211) 837- 4587

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Meine Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum I A 1-42.00 -
25. Okt. 1989/fü



Betr.: 78. Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen
am 08. November 1989;

hier: Einzelplan 11 Kapitel 11 040 und Einzelplan 14 Kapitel
14 030

Zu den in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau- und Wohnungs-
wesen am 04. Oktober 1989 aufgeworfenen Fragen zum Einsatz von
Fördermitteln für Maßnahmen der Stadterneuerung und Stadtentwicklung
teile ich Ihnen folgendes mit:

(1) Förderung von Freizeitinitiativen zwischen Arbeit und Ruhestand

Die Förderung von "Freizeitinitiativen zwischen Arbeit und
Ruhestand" (ZWAR) hat sich als ein sehr erfolgreiches Projekt
der Landesregierung Nordrhein-Westfalen erwiesen. Ausgehend
von Dortmund hat ZWAR Nachahmer in vielen Städten gefunden.
So werden gegenwärtig zahlreiche stadtteilorientierte Selbst-
hilfegruppen in Dortmund, Bergkamen, Bochum, Lünen, Iserlohn,
Gelsenkirchen, Hamm, Siegen und Köln begleitet. Damit erweist
sich die Grundidee als außerordentlich erfolgreich und kann
als bewährt bezeichnet werden.

Die ZWAR-Aktivitäten wenden sich vorrangig an Industriear-
beiter (Schichtarbeiter) und ihre Ehe-/Lebenspartner/innen,
die durch Vorruhestandsregelungen in den verschiedensten Wirt-
schaftssektoren teilweise bereits ab dem 50. Lebensjahr aus

Telefon 837-04 . Telex 858 4410 . Telefax (0211) 837 4444.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ab Hauptbahnhof:

- Dienstgebäude Breite Straße 31: U 76, U 78, U 79, 705, 717 Haltestelle Steinstr./Königsallee, Straßenbahnlinien 706, 719 und Buslinie 834 Haltestelle Graf-Adolf-Platz
- Dienstgebäude Haroldstraße 5: Straßenbahnlinien 706, 719 und Buslinie 834 Haltestelle Poststr.

dem Erwerbsleben ausscheiden mußten sowie an langfristig Arbeitslose, Berufs- und Erwerbsunfähige, die auf den Arbeitsmärkten keine Berufschance mehr haben. Die Altersstruktur variiert zwischen 44 und 64 Jahren bei Männern und 39 bis 53 Jahren bei den Frauen.

Das ZWAR-Projekt übernimmt die Initiierung der Selbsthilfegruppen (Hilfe zur Selbsthilfe).

Die Gruppen werden bei den ersten Gehversuchen über einen Zeitraum von 2 bis 3 Jahren mit abnehmender zeitlicher Intensität beraten.

Der Mittelansatz von 1 Mio. DM sichert die Fortführung laufender und die Vorbereitung neuer Projekte. Er ist nicht auf einen räumlichen Bereich beschränkt, sondern auf ganz Nordrhein-Westfalen bezogen.

Zur Zeit werden intensive Gespräche über eine institutionelle Stabilisierung des Projekts geführt. Es ist vorgesehen, durch eine Kooperation und Vernetzung mit anderen Trägern (Städte und Gemeinden, Kirchen, Volkshochschulen, Sportvereine und Wohlfahrtsverbände) das bewährte Projekt auf breiter Ebene umzusetzen. Diese Institutionen sollen dann mit ihren bestehenden Einrichtungen auch weitgehend die Träger der materiellen Infrastruktur und Betreuer der Gruppen sein. Auf diese Weise kann eine Stabilisierung in vielen städtebaulichen und sozialen Brennpunkten erreicht werden.

Nach Abschluß der Gespräche wird der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr dem Ausschuß für Städtebau- und Wohnungswesen über die Ergebnisse berichten.

Wegen der beabsichtigten Kontinuität der Projekte können keine Aussagen darüber gemacht werden, zu welchem Zeitpunkt einzelne Personen aus den jeweiligen Projekten ausscheiden; der Haushaltstitel wird auch mittelfristig noch benötigt.

(2) Einsatz von Stadterneuerungsmitteln für den Wohnungsbau

Die Richtlinien des Landes für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung) vom 16. März 1989 sehen Förderungen des Neubaus von Wohnungen aus Stadterneuerungsmitteln nicht vor.

MM V 10 / 2481

Soweit es sich um städtebauliche Sanierungsmaßnahmen i.S. des Baugesetzbuches handelt, können in besonderen Fällen unter bestimmten engen Voraussetzungen auch Städtebauförderungsmittel des Bundes und ergänzende Stadterneuerungsmittel des Landes zur Förderung des Wohnungsneubaus eingesetzt werden. Nach § 245 Abs. 11 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 45 des Städtebauförderungsgesetzes können in besonderen Fällen, insbesondere wenn eine begonnene Sanierung sonst nicht abgeschlossen werden könne, subsidiär auch Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden, soweit für den Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Verfügung stehen. Soweit für den Neubau von Ersatzwohnungen Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Verfügung stehen, können Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden, wenn die Behebung städtebaulicher Mißstände im Sanierungsgebiet, insbesondere ungesunder Wohnverhältnisse, dringend erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der engen bundesgesetzlichen Vorgaben ist eine Förderung nur in Ausnahmefällen möglich. Diese geringen Fördermöglichkeiten stellen keinen nennenswerten Beitrag zur Beseitigung der aktuellen Wohnungsprobleme dar. Diese können nur durch ein wesentlich stärkeres finanzielles Engagement des Bundes in der Wohnungsbauförderung gelöst werden.

Der unter eng eingegrenzten Voraussetzungen mögliche Einsatz von Stadterneuerungsmitteln für den Wohnungsneubau wäre mit nicht unerheblichen fördertechnischen Problemen verbunden. Dies ist im wesentlichen darauf zurückzuführen, daß die Stadterneuerungsmittel in Form von Zuschüssen gewährt werden und eine kommunale Mitbeteiligung voraussetzen. Dem gegenüber ist die Wohnungsbauförderung auf die Gewährung von Baudarlehen ausgerichtet und wendet sich unmittelbar an die Investoren. Bei dem Einsatz von Stadterneuerungsmitteln für den Wohnungsneubau müßte ein völlig neues Förderinstrumentarium und ein von der Wohnungsbauförderung abweichendes Bewilligungsverfahren eingeführt werden, weil eine Bewilligung von Stadterneuerungsmitteln an private Investoren nur durch die Gemeinden möglich wäre.

Um die fördertechnischen Probleme beim Einsatz von Stadterneuerungsmitteln für Maßnahmen des Wohnungsneubaus besser einschätzen zu können, wird von meinem Hause gegenwärtig eine Auswertung der Erfahrungen in anderen Bundesländern durch-

geführt. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, werde ich im Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen hierüber berichten.

Bei der Beurteilung der Frage, ob in besonderen Fällen auch Stadterneuerungsmittel des Bundes und ergänzende Stadterneuerungsmittel des Landes zur Förderung des Wohnungsneubaus eingesetzt werden können, ist zu berücksichtigen, daß eine Ausweitung des Förderinstrumentariums der Stadterneuerung auf diesen Fördertatbestand zu einer beachtlichen Mittelkonkurrenz mit den bisherigen Fördergegenständen führen würde, die wesentlich auf die Stärkung und Erneuerung der kommunalen Infrastruktur ausgerichtet sind. Im Hinblick auf die fünffache Überzeichnung des Stadterneuerungsprogramms 1990 und den weiterhin hohen Stadterneuerungsbedarf in den Städten und Gemeinden des Landes werden die vorhandenen Stadterneuerungsmittel gegenwärtig für die Realisierung vordringlicher Stadterneuerungsmaßnahmen benötigt.

(3) Grundstücksfond für den Erwerb und die Nutzbarmachung von Brachflächen

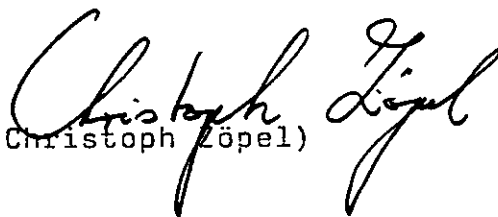
Die Grundstücksfonds haben seit ihrer Einrichtung ca. 1 700 ha Brachflächen erworben, von denen bisher ca. 250 ha wieder veräußert worden sind. Für diesen relativ geringen Flächenumsatz sind eine Reihe von Ursachen verantwortlich. Das Flächenrecycling ist allerdings als notwendiges Instrument für die Erhaltung alter Industrieregionen unverzichtbar. Deshalb ist der Schwerpunkt der künftigen Arbeit der Grundstücksfonds für die nächste Zeit in der Verwertung und weniger im Ankauf weiterer Flächen zu sehen.

Das Hauptproblem bei der Wiedernutzung der Brachflächen ist deren Aufbereitung. Aufgrund der gemachten Erfahrungen werden grundsätzlich alle von den Grundstücksfonds angekauften Flächen als altlastenverdächtig angesehen. Während bei Einrichtung des Grundstücksfonds Ruhr die Gefahren, die von Altlasten für die menschliche Gesundheit und die Umwelt ausgehen, nicht

umfassend bekannt waren, hat sich in den letzten Jahren sowohl der Erkenntnisstand wie auch das allgemeine Bewußtsein ständig vergrößert. Dies hat zu höheren Anforderungen an Untersuchungsmethoden und Sanierungstechniken geführt und damit auch zu wesentlich längeren Zeiträumen bei der Herrichtung der Flächen. Hinzu kommt, daß oftmals unterhalb der Geländeoberfläche Bau- substanz vorgefunden wird, die nur mit unverhältnismäßig hohem zeitlichen und finanziellen Aufwand beseitigt werden kann. Die Vermarktung für eine Wiedernutzung zu baulichen Zwecken setzt voraus, daß die bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Bei den überwiegend sehr großen Arealen scheidet in der Regel eine Beurteilung nach den §§ 34 und 35 BauGB aus. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist neben der Schaffung von Planungsrecht auch zur Herrichtung der Erschließungsanlagen erforderlich. Personelle und finanzielle Engpässe in den Gemeinden haben in den vergangenen Jahren jedoch die städtebauliche Planung verzögert. Daher sind die Richtlinien für die Grund- stücksfonds zur Beschleunigung der Vermarktungsfähigkeit Ende 1987 geändert worden. Nach den Ziffern 10 und 11 dieser Richt- linien kann das Land auf Antrag der Städte und Gemeinden jetzt die LEG mit der Erarbeitung städtebaulicher Rahmenpläne und Verwertungskonzeptionen sowie der Durchführung der Er- schließung beauftragen. Hierdurch können zeitliche Verzögerungen durch Engpaßsituationen bei den Städten und Gemeinden aufge- fangen werden. Außerdem liegen Baureifmachung, Verwertung und Erschließung in einer Hand und können so eng aufeinander abgestimmt werden.

Nicht bei allen Flächen treten diese Verwertungshemmnisse kumulativ auf, aber bei fast allen Flächen besteht ein Teil dieser dargestellten Probleme. Ihre Beseitigung setzt vor allem kooperatives Zusammenwirken mit allen Beteiligten voraus. Angesichts der Vielzahl der Flächen und Probleme ist selbst bei enger Kooperation aller Kräfte schwierig abzuschätzen, in welchen Zeiträumen das Gros der Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Vor Ankauf der Flächen geben die Gemeinden, die als Träger der Planungshoheit über die Art der Nutzung bestimmen, an, zu welchen Zwecken die Grundstücke verwandt werden sollen. Nach diesen Anmeldungen sollen ca. 5% der Flächen (=865.000 m²) einer Wohnbebauung zugeführt werden. Im Hinblick auf den zur Zeit durch die aktuelle Entwicklung deutlich gewordenen Wohnungsengpaß ist eine verstärkte Nutzung von Fondsflächen für Wohnungsneubau denkbar. Allerdings stellt sich das Problem der Altlasten für Flächen, auf denen künftig Wohnnutzung stattfindet, als gravierend dar. Besonders stark mit Altlasten belastete Flächen kommen für den Wohnungsbau nicht in Betracht. Da die Intensität der Sanierung vom Nutzungszweck abhängig ist, ist der Sanierungsaufwand für Wohnungsbauzwecke sehr finanz- und zeitintensiv. Bei kontaminierten Flächen ist daher eine kurzfristige Verwertung für Wohnungsbauzwecke in der Regel nicht möglich.


(Christoph Zöpel)