



Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen

56. Sitzung (öffentlich)
12. Januar 2005
Düsseldorf - Haus des Landtags
13:30 Uhr bis 16:25 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)
Stenograf: Günter Labes

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:	Seite
1 Bericht zur Städtebauförderung und zur städtebaulichen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5497 <u>In Verbindung damit:</u>	1
2 Stadterneuerungsförderung muss sich neuen Herausforderungen stellen: Modellversuche für eine kommunale Budgetierung der Stadterneuerungsmittel in Nordrhein-Westfalen Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5499 Vorlage 13/2986	

Der Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5497 wird mit den Stimmen von SPD und Grünen gegen die Stimmen der CDU bei Stimmenthaltung der FDP abgelehnt.

Der Antrag der Fraktion der CDU Drucksache 13/5499 wird mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen von CDU und FDP abgelehnt.

3 Das betrifft jeden: Effizienz des Mitteleinsatzes bei Dichtigkeitsprüfung von privaten Entwässerungskanälen ("Hausanschlüssen") 7

Antrag
der Fraktion der FDP
Drucksache 13/5063
Ausschussprotokoll 13/1366

Der Antrag der FDP-Fraktion Drucksache 13/5063 wird mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen der FDP bei Stimmenthaltung der CDU-Fraktion abgelehnt.

4 Landeswassergesetz NRW sofort vorlegen: EU-Wasserrahmenrichtlinie ohne unnötige Bürokratie 1:1 umsetzen 9

Antrag
der Fraktion der CDU
Drucksache 13/6032

Punkt 1 des Antrags der CDU-Fraktion wird nach dem Vorliegen des Entwurfs zu einem Landeswassergesetz als erledigt angesehen.

Punkt 2 des Antrags der CDU-Fraktion Drucksache 13/6032 wird mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen von CDU und FDP abgelehnt.

5 Gesetz zur Modernisierung des Vermessungs- und Katasterwesens (Katastermodernisierungsgesetz) 11

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksachen 13/6183 und 13/6216 (2. Neudruck)

Der Gesetzentwurf wird mit den Stimmen von SPD, FDP und Grünen bei Stimmenthaltung der CDU angenommen.

- 6 Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes** -
- Gesetzentwurf
der Fraktion der SPD und
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 13/6348
- Auf Vorschlag der antragstellenden Fraktionen kommt der Ausschuss überein, zu diesem Gesetzentwurf gegenüber dem federführenden Ausschuss kein Votum abzugeben.
- (Kein Diskussionsteil)
- 7 Zwischenbilanz zu den Modellmaßnahmen der baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime** 13
- Der Ausschuss nimmt den Bericht des Ministeriums zur Kenntnis.
- Der während der Sitzung verteilte schriftliche Zwischenbericht ist diesem Protokoll als Anlage beigelegt.*
- 8 Wohnungsbauprogramm und Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2005** 17
- Dem Bericht von Minister Dr. Vesper (MSWKS) schließt sich eine Aussprache an.
- 9 Paketverkäufe von Mietwohnungen in NRW** 21
- Staatssekretär Morgenstern (MSWKS) berichtet und antwortet auf Fragen.
- 10 Weiterer Verkauf von Bahnflächen und Bahnhöfen in NRW - Zweites Liegenschaftspaket** 23
- Der Ausschuss nimmt einen Bericht von Staatssekretär Morgenstern (MSWKS) entgegen.

11 Wohnkosten der Bezieher von ALG II

25

Der Ausschuss nimmt einen Bericht von Vertretern der Wohnungsbau-
förderungsanstalt NRW entgegen.

Dieter Hilser (SPD) stellt klar, die 1:1-Umsetzung betreffe eine Richtlinie und nicht eine Verordnung der EU. Die Ministerin habe im Plenum deutlich darauf hingewiesen, dass in vielen Fragen eine 1:1-Umsetzung überhaupt nicht möglich sei. Somit gehe der Hinweis auf das "Düsseldorfer Signal" in diesem Fall an der Sache vorbei.

5 Gesetz zur Modernisierung des Vermessungs- und Katasterwesens (Katastermodernisierungsgesetz)

Gesetzentwurf
der Landesregierung
Drucksachen 13/6183 und 13/6216 (2. Neudruck)

Bernhard Schemmer (CDU) verweist darauf, es liege zu diesem Gesetzentwurf lediglich die Stellungnahme des Städtetages Zuschrift 13/4529 vor. Darin werde zu § 2 eine Klarstellung des Textes vorgeschlagen. Dieser Vorschlag könne auch als Begründung herangezogen werden, ohne ihn wörtlich zu übernehmen. Dazu bitte er um eine Einschätzung der Landesregierung.

Der zu § 13 Abs. 3 Satz 3 unterbreitete Vorschlag sollte in jedem Fall ins Gesetz aufgenommen werden. Die Bekanntgabe von Eigentümeradressdaten usw. durch mehrere Institutionen ergebe nämlich wenig Sinn. Außerdem gebe es unterschiedliche Zuordnungen in Nordrhein-Westfalen. In Essen stelle das Einwohnermeldeamt und das Vermessungs- und Katasteramt ein und dieselbe Behörde dar. Beim kreisangehörigen Raum hingegen erhielten die Bürger erst von der betroffenen Kommune eine Mitteilung, anschließend noch vom Vermessungs- und Katasteramt. Somit erscheine die vorgeschlagene Einfügung des Satzes, auf eine Bekanntgabe könne verzichtet werden, wenn eine andere Behörde verpflichtet sei, diese Daten bekannt zu geben ..., als Klarstellung, die deutlich weniger Bürokratie bedeute.

Ansonsten handele es sich bei dem Gesetzentwurf um eine rechtliche Anpassung an das, was faktisch in der Vergangenheit bereits vollzogen worden sei. Das gelte auch für die marginale Änderung der Berufsordnung für öffentlich bestellte Vermessungsingenieure. Bedauerlicherweise habe sich der Innenminister nicht in der Lage gesehen, die Berufsordnung aus dem Jahre 1992, die noch den gesellschaftlichen Stand der 60er-Jahre widerspiegele, ebenfalls zu modernisieren. In vergleichbaren Berufsfeldern seien in jüngerer Zeit solche Modernisierungen erfolgt. Für ihn bedürfe auch diese Berufsordnung einer Anpassung und Modernisierung, was allerdings in den wenigen Monaten bis zu den Landtagswahlen nicht mehr möglich erscheine. Gleichwohl müsse gefragt werden, warum die Landesregierung nicht konsequenterweise in diesem Bereich den Weg der Modernisierung wie etwa beim Baukammergesetz usw. gegangen sei.

RVD Seidel (IM) nimmt Stellung, was die Stellungnahme des Landkreistages und Städtetages zu § 2 Abs. 1 angehe, entspreche die darin enthaltene Darstellung nicht den Tatsachen. Vielmehr hätten die Katasterbehörden diese Landesaufgabe als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung erhalten. Dazu gehöre, Personal, Räumlichkeiten

usw. zur Verfügung zu stellen. Hierzu zählten auch die genutzten Programmsysteme. Entsprechende Mittel würden nämlich bereitgestellt.

Die sich hierzu ergebende Forderung habe sich aus der Praxis entwickelt. Danach werde gesagt, das Land habe gewisse Programme entwickelt und zur Verfügung gestellt. Aber deren Zurverfügungstellung sei unter einem anderen Aspekt erfolgt. Die Datenverarbeitung sei in den 70er- und 80er-Jahren noch nicht so weit gewesen wie heute, sodass auf dem Markt keine Programmsysteme für die Katasterführung oder entsprechende andere Aufgaben zur Verfügung gestanden hätten. Daher habe das Land im Rahmen einer Anschubhilfe unterstützend eingreifen müssen. Auch Bundesmittel seien in diesem Zusammenhang gewährt worden. Aber diese Hilfen hätten den Hintergrund aufgewiesen, diese fehlenden Programmsysteme, die später durch Firmen wie IBM und Siemens zur Verfügung gestellt worden seien, in einer Übergangszeit zu ersetzen. Zwar wäre es schön gewesen, wenn eine einheitliche Programmsystemvariante bei allen 54 Katasterämtern zur Anwendung gekommen wäre, aber auch von dieser kostengünstigen Variante hätten eben nicht alle Katasterämter Gebrauch gemacht.

Bezüglich der Bekanntgabe von Eigentümerdaten könne man unterschiedlicher Auffassung sein. Es sei die im geltenden Vermessungs- und Katastergesetz beibehalten worden, wonach alles, was im Kataster fortgeführt werde, also auch die Eigentümerdaten, bekannt gegeben werde, weil diese in den eigenen Datenbeständen entstünden. Hierbei gehe es um eine Abwägung ob der Bürger erfahre, wenn in einem Register mit Namen und Adressen zu stehen, oder ob auf diese Bekanntgabe aus Kostengründen verzichtet werde. Bei dieser Abwägung habe man sich im Ministerium für den Datenschutz entschieden.

MD Winkel (IM) teilt zu der Frage nach dem Berufsrecht und der Berufsordnung mit, dieses Thema stehe auf der Agenda des Ministeriums, habe aber aus Kapazitätsgründen jetzt nicht bearbeitet werden können.

Bernhard Schemmer (CDU) begrüßt die Mitteilung, dass eine Reform des Berufsrechts auf der Agenda stehe. Er empfehle aber, sich einmal die Datenbestände in den Grundbuchämtern anzusehen. Dort bleibe ein Erwerber mit der ursprünglichen Anschrift stehen, obwohl er in das auf dem erworbenen Grundstück erstellte Haus eingezogen sei. Eine Reihe von Katasterbehörden verführe hingegen recht pragmatisch, indem sie die Daten erfassen, wo der Eigentümer tatsächlich wohne. Diese Daten würden auch regelmäßig fortgeschrieben. Dieses Vorgehen erscheine sinnvoll, zumal sich der Datenschutz nur darauf beziehen könne, wem das Grundstück gehöre, aber nicht darauf, wo der Eigentümer nach einem Umzug wohne. Die angeführten Datenschutzgründe seien für ihn nicht nachvollziehbar. Das Steueramt wiederum habe ebenfalls seinen Datenbestand wegen der Steuerbescheide. Somit leiste man sich zahlreiche Stellen, an denen Adressdaten geführt würden. Er halte es für Unfug, diese Erfassung dem Bürger jeweils mitzuteilen. Jedenfalls erscheine es bei Eigentümerwechseln nicht vernünftig, dass dieser neben dem Nachweis vom Grundbuchamt noch vom Katasteramt einen Hinweis erhalte. Er rate, der vom Städtetag vorgeschlagenen Änderung, durch die keinem Eigentümer eine Information vorenthalten, aber eine Mehrfachmitteilung vermieden werde, im Sinne einer Entbürokratisierung zu folgen.

Hans-Peter Milles (SPD) spricht an, nach Feststellungen der Enquetekommission "Zukunft der Städte in NRW" würden die Grundstücke nach den derzeitigen Bestimmungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes geführt. Das berücksichtige nicht, dass ein geführtes Industriegebiet in Wahrheit eine Brachfläche darstelle. Ihn interessiere, ob vorgesehen sei, den derzeitigen Zustand eines Grundstücks auch katastermäßig zu erfassen.

RVD Seidel (IM) antwortet, er habe bei früheren Ausführungen in diesem Ausschuss schon darauf hingewiesen, dass moderne Konzepte genau darauf zielten, die parallele Datenführung über Verknüpfungen zu anderen Datenbeständen abzuschaffen. Deshalb sei im Referentenentwurf die Überlegung aufgenommen worden, bei einer bestehenden Vernetzung nicht erneut Adressen bekannt geben zu müssen. Der Vorschlag des Städtetages könne möglicherweise aufgegriffen werden, aber das müsse über die wirklich doppelt geführten Datenbestände abgesichert werden. Er sehe noch Möglichkeiten zur Vereinfachung, aber über diese müsse bezüglich der Details noch gesprochen werden.

Bernhard Schemmer (CDU) merkt an, die vorgeschlagene Formulierung trage doch genau dem Vorgetragenen Rechnung.

RVD Seidel (IM) stellt klar, diese Stellungnahme des Städtetages habe das Ministerium erst vor etwa zwei Wochen erhalten. Einige darin angesprochenen Punkte seien bereits erledigt, über die anderen, denen er nicht konträr gegenüberstehe, müsse noch geredet werden.

Das Grundbuch führe das Verzeichnis der Grundstücke, das Liegenschaftskataster beschreibe die aktuelle Lage, die Eigentumslage und die Grenzpunkte und führe zusätzlich Informationen über Nutzungsarten und Zustände des einzelnen Flurstücks. Wichtig sei, was das Gesetz auch enthalte, dass Informationen, die dazu beitrügen, das Liegenschaftskataster aktuell zu halten, dort einfließen müssten. Wenn andere Behörden über solche Informationen verfügten, müssten diese dem Liegenschaftskataster bereitgestellt werden. Ein solches modernes Liegenschaftskataster habe nur einen Sinn, wenn es aktuell sei hinsichtlich Gebäude, Nutzungsarten usw. Das Bestreben bestehe etwa über die permanenten Vermessungen und andere Informationsquellen in jedem Fall, dieses Kataster möglichst aktuell zu halten. Man müsste permanent für die Auswertung über Satellitenbilder verfügen, was aber einen riesigen Aufwand bedeute.

7 Zwischenbilanz zu den Modellmaßnahmen der baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) trägt folgenden Bericht vor:

Sie haben am 7. Januar 2004 den Antrag "Wohnkostenbelastung auch im Alter tragbar gestalten - Demografischer Wandel erfordert Neuausrichtung der Wohnraumförderung in NRW!" angenommen. Darin fordern Sie die Landesregierung auf zu prüfen, wie die soziale Wohnraumförderung ab dem Jahr 2004 mit neuen

**Modellmaßnahmen 2004 der baulichen Anpassung bestehender Wohn- und
Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten
– Zwischenbilanz –**

Im Jahr 2004 hat das Land erstmals aus dem Landeswohnungsbauvermögen Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten im Rahmen der Modernisierungsförderung (ModR 2001) gefördert. Der vorliegende Bericht informiert über erste Erfahrungen und Ergebnisse und zeigt die Perspektiven für das Jahr 2005 auf.

I. Anlass und Ausgangslage

In NRW gibt es aktuell etwa 151.000 verfügbare Plätze in Pflegeheimen für ältere Menschen. Viele dieser Heime sind konzeptionell und baulich veraltet. An langen Fluren aufgereichte Doppelzimmer und zentrale Versorgungsstrukturen erinnern eher an Krankenhäuser und überkommene Anstalten. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnlichkeit und Funktionalität der Pflege. Nachgefragte kleinteilige, überschaubare Wohngruppen für ältere und pflegebedürftige Menschen mit zeitgemäßen Pflegekonzepten an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege sind in solchen Anlagen nicht ohne erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz umzusetzen. Der Investitionsbedarf für diese Umbauten und Modernisierungen ist hoch, und viele Träger sind immer weniger in der Lage, notwendige bauliche Veränderungen zu finanzieren.

Die Modellmaßnahmen zur Modernisierung bestehender Pflegeheime sind ein Element eines Bündels an neuen Angeboten der Wohnraumförderung, die sich auf der Schnittstelle zwischen Wohnen und Pflege befinden. NRW verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz für den

zukunftsweisenden sozialen Wohnungsbau in einer alternden Gesellschaft. Er ermöglicht alle Stufen des Wohnens im Alter in einem Quartier für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Landesregierung folgt damit den Leitlinien des Antrags "Wohnkostenbelastung auch im Alter tragbar gestalten – demografischer Wandel erfordert Neuausrichtung der Wohnraumförderung in NRW!" (Landtags-Drucksache 13/4416), den der Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen (Ausschussprotokoll 13/1085) unter Mitberatung des AGS-Ausschusses (Ausschussprotokoll 13/1058) angenommen hat. Dort heißt es u. a.:

"Die 'Alterung' unserer Gesellschaft erfordert insbesondere neue, altersangemessene Wohnangebote für Personen innerhalb der sozialen Wohnraumförderung, damit die Wohnungswirtschaft und die karitativen Träger künftig in gemischten strukturierten Wohnprojekten auch die baulichen Voraussetzungen zum Beispiel für eine Betreuung pflegebedürftiger Personen schaffen können.

Dies soll vorrangig in **Wohnanlagen eines neuen Typs** erfolgen, bei der das selbstständige Wohnen von jungen und älteren Bevölkerungsgruppen durch das Wohnen mit Service und in Wohngemeinschaften ... um überschaubare, ortsnahe und dezentrale Wohnpflegeangebote, in denen selbstständiges und individuelles Wohnen möglich ist, ergänzt wird. ... Gemeint ist bei diesem neuen Förderangebot ausdrücklich nicht die Übernahme der Förderung von Pflegeheimen im traditionellen Sinn. ... Darüber hinaus ist mit analogen Konditionen eine **Ergänzung der Modernisierungsrichtlinien** notwendig, damit die **bestehenden Wohnanlagen und Wohnheime für diese Bevölkerungsgruppen** genutzt werden können."

Mit dem Verständnis von stationärer Pflege als Bestandteil einer ganzheitlichen, integrierten Wohnraumversorgung wird Neuland betreten. Die Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten für ältere und pflegebedürftige Menschen ist dabei ein Baustein. Ob die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen konzeptionell möglich und wirtschaftlich tragfähig zu verwirklichen sind, soll zunächst im Rahmen von Modellmaßnahmen für unterschiedliche bauliche Strukturtypen erprobt werden. Die beantragten Projekte werden auf der Grundlage eines Nutzungskonzepts von einer unabhängigen, interdisziplinären Beratungskommission unter Beteiligung des für die Pflege zuständigen Ministeriums begutachtet und dem MSWKS zur Förderung vorgeschlagen.

II. Die Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime

Ziel der Modellförderung ist es, übertragbare Wohn- und Pflegekonzepte für unterschiedliche bauliche Strukturtypen von Alten- und Pflegeheimen zu entwickeln und die erforderlichen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen für die Zielgruppe der Menschen innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung zu fördern. Durch die Vergabe zinsgünstiger Baudarlehen können die Träger die notwendigen Investitionen finanzieren. Gleichzeitig profitieren die Heimbewohner bzw. die Kostenträger von den geförderten Maßnahmen, da die Förderdarlehen das Heimentgelt mindern.

Dabei sind insbesondere bauliche Lösungen für Einrichtungen gefragt, die vornehmlich in den 50er bis 70er Jahren gebaut wurden und erheblichen Erneuerungsbedarf haben. Dieser bezieht sich je nach Alter und Bauform in der Regel sowohl auf den Zustand der äußeren Hülle der Bausubstanz als auch auf die räumliche Ausstattung (Wohnlichkeit und Funktionalität, Nutzungskonzept) im Gebäude. Auch die Kosten- und Finanzierungspläne unter Einbeziehung der Ursprungsfinanzierung bzw. noch valutierender öffentlicher Darlehen sind zu berücksichtigen, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Modernisierungsvorhaben im Rahmen der Vorgaben des Landespflegegesetzes und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz zu gewährleisten.

Besonderer Wert wurde neben den Lagemerkmalen (integrierter, wohnquartiersbezogener Standort) auf die folgenden Qualitätsstandards gelegt:

- Schaffen von kleinteiligen, überschaubaren Wohngruppen und Hausgemeinschaften mit dezentralen Gemeinschafts- und Wirtschaftsflächen zur Verbesserung der sozialen Kontakte untereinander,
- Bauliche Nachbesserungen immer im Zusammenhang mit dem zukünftigen Nutzungs- und Pflegekonzept (z.B. für Demenzkranke),
- Wohnlichkeit ebenso wie Funktionsgerechtigkeit für Pflege,
- Flexibilität der baulichen und pflegerischen Nutzungskonzepte (z.B. für ambulante und stationäre Pflegeangebote).

III. Ergebnisse und Erfahrungen

Nach Bekanntgabe der neuen Förderangebote im Februar 2004 sind bis Ende November 15 Bestandsprojekte beraten worden. Davon wurden fünf Projekte von der Beratungskommission zur Förderung empfohlen. Bewilligt wurden für diese Modellmaßnahmen Darlehen in Höhe von knapp 12 Millionen € für insgesamt 271 Wohnpflegeplätze (Einzelheiten siehe Anlage I). Bislang liegen Modellerfahrungen für die folgenden **baulichen Strukturtypen** vor. Diese sind – so eine erste Erfahrung – in vielen Fällen eingebunden in ein Verbundsystem mit abgestuften Angeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen.

(1) Gründerzeitwohnhaus als kleinteilige Pflegeeinrichtung

Die besonderen Qualitäten dieses Typs folgen aus seiner ursprünglichen Zweckbestimmung als Wohnhaus mit hohen Wohnqualitäten. Das Haus ist in zentraler Lage in der Nähe einer S-Bahn-Station und einer Busstation im hinteren Teil eines großen, parkähnlichen Grundstücks in Wuppertal-Barmen gelegen. Es ist denkmalgeschützt. Ober- und Dachgeschoss werden z. Zt. für 12 Bewohnerinnen und Bewohner genutzt. Das Haus ist in das Quartier eingebunden und pflegt enge Kontakte zum Altenwohnheim, den benachbarten Waldorfschulen, den Kindergärten und zur Christengemeinde.

Nach Modernisierung wird das Haus vollständig als vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 15 Plätzen in neun Einzel- und drei Doppelzimmern bewohnt. Im Erdgeschoss wird ein großer Gemeinschaftsbereich mit Küchenzeile, Essplatz gemeinschaftlichem Wohnbereich und Wintergarten geschaffen. Das Haus wird komplett barrierefrei und rollstuhlgerecht umgebaut. Rundweg, Kräutergarten, begrünte Sitzecken und ein Wasserspiel sind die Grundelemente der Gartengestaltung.

Bauliche Planung und Nutzungskonzept lösen vorbildlich die Aufgabe, ein stationäres Pflegeangebot mit hohen wohnraumähnlichen Qualitäten in einer Wohngruppe und hoher sozialer Integration in den Stadtteil zu schaffen.

(2) Wohnheim der 60/70er-Jahre

Typisch für diesen Strukturtyp ist unter anderem die Erschließung über lange Flure, nicht zeitgemäßer Ausstattungsstandard und hohe Anzahl an Doppelzimmern, unzureichende dezentrale Gemeinschaftsflächen und fehlende Angebote für besondere pflegebedürftige Gruppen (hier: Demenzkranke).

Das geförderte Projekt ist richtungweisend für die Modernisierung von größeren Altenpflegeheimen sowohl auf Grund seiner Lagemerkmale als auch wegen der konsequenten baulichen Umsetzung eines Pflegekonzepts in Kleingruppen. Das Haus ist räumlich und sozial eingebunden in das Quartier und die Kirchengemeinde. Es liegt in der östlichen Innenstadt von Dortmund und fügt sich als Blockrandbebauung in die Gründerzeitstrukturen des Stadtviertels ein. Im Blockinnenbereich wird der historische Klostergarten als Grünfläche mitgenutzt.

Die Platzzahl reduziert sich durch die Auflösung von Doppelzimmern auf 100 Plätze. In dem Gebäude befinden sich außerdem sieben Altenwohnungen und ein Hospiz. Die Umbauplanung sieht die Zuordnung aller Zimmer zu überschaubaren Wohnzentren mit Gemeinschaftsflächen (Küchen und Aufenthalts- bzw. Esszimmern) vor, die zudem an Terrassen, Gemeinschaftsbalkone oder den Garten angebunden sind. Das Halten von Tieren, das Pflanzen von Gemüse, Gewürzen, Obst und Blumen durch Bewohnerinnen und Bewohner ist hier möglich. Auf zwei Etagen entstehen durch Anbauten Rundlaufmöglichkeiten für demenzkranke Bewohner mit hohem Bewegungsdrang.

Die Planung setzt vorbildlich das Konzept der kleinteiligen, hausgemeinschaftsähnlichen Betreuung von Menschen mit unterschiedlichem Pflegeaufwand und jeweils dezentralen Gemeinschaftsflächen und Versorgungsstrukturen um. Der innerstädtische, integrierte Wohnstandort bietet auf Dauer gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung des Heims.

(3) Wohnheim der 70er/Anfang 80er Jahre als Bestandteil eines Altenzentrums

a)

Der dreigeschossige kleinteilige Winkelbau, Baufertigstellung in 1982, ist Bestandteil eines größeren Altenhilfezentrums. Dort werden weitere, bedarfsgerechte Wohnangebote für ältere Menschen (Altenwohnungen mit Serviceangeboten, vollstationäre Einrichtung) sowie zahlreiche Serviceleistungen wie z. B. Friseur, Physiotherapie, Fußpflege, Ergotherapie, Logopädie, ein Speisesaal mit einem breiten Speiseangebot, Cafeteria und anderes bereitgehalten. Die Anlage liegt fußläufig 7 bis 10 Minuten entfernt vom Zentrum des Stadtteils Münster-Mecklenbeck und ist mit diesem durch einen barrierefreien Fußgängerweg verbunden. Darüber hinaus ist sie durch Busverbindungen gut ans Zentrum von Münster angebunden.

Das Gebäude verfügt vor und nach Umbau über 36 Plätze in Einzelzimmern. Nutzergruppe sind pflegebedürftige, demenziell erkrankte Menschen, pflegebedürftige junge Menschen und gering pflegebedürftige Senioren. Nach Umbau werden drei Wohngruppen mit je 12 Bewohnerinnen und Bewohnern gebildet. Jeder Gruppe stehen durch einen Anbau Gemeinschaftsräume mit knapp 90 Quadratmetern zur Verfügung.

Modellhaft sind das intergenerative Wohnen und Leben und die Lebens- und Versorgungssicherheit für jeden Lebensabschnitt, die einen dauerhaften und gesicherten Verbleib in vertrauter Umgebung gewährleistet. Die bauliche Struktur erlaubt eine flexible Organisation der Pflege: So ist zukünftig sowohl eine stationäre als auch eine ambulante Betreuung und Pflege der Wohngruppen möglich. Die Einrichtung ist somit auf zukünftige, wechselnde Anforderungen gut vorbereitet.

b)

Eine weitere Einrichtung dieses Typs, ebenfalls ein Winkelbau, liegt in Emsdetten in einer Ortsrandlage, ist aber dennoch fußläufig und durch den ÖPNV verkehrlich gut angebunden. Die Einrichtung liegt inmitten einer Wohnbebauung. Der geplante Umbau orientiert sich am Hausgemeinschaftskonzept. Die zentralen Pflegeeinheiten, Funktions- und Gemeinschaftsräume werden aufgelöst. Die Doppelzimmer werden weitestgehend zu Gunsten von Einzelzimmern aufgegeben. Die Platzzahl reduziert sich trotz der Erweiterung von 63 auf 55 Plätze. Baulich wird

der vorhandene Winkelbau zu einem Atriumbau ergänzt. Der Atriumbau wurde in der Beratung als modellhafter Ansatz für kleinere Einheiten hervorgehoben. Die Atriumbauweise vermeidet lange Gänge und bietet kurze Wege, aber auch die Möglichkeit eines Rundlaufs für motorisch unruhige und demente Bewohnerinnen und Bewohner.

(4) Modernisierung, Umnutzung und Erweiterung historischer Bausubstanz unter erschwerter städtebaulicher und standortbedingter Ausgangslage

Es gibt eine kleine Zahl von Pflegeeinrichtungen, die in historischer Bausubstanz untergebracht sind. In solchen Fällen sind regelmäßig denkmalschutzrechtliche Auflagen zu beachten. Auch die städtebauliche und die standortbedingte Ausgangslage können die Schaffung von zukunftsfähigen Wohnstandards und die Funktionsgerechtigkeit für Pflege erschweren.

Für diesen Strukturtyp ist das Maria Hilf Stift in Monschau beispielhaft. Das Seniorenzentrum ist im stadtbildprägenden Burgberg im historischen Zentrum von Monschau untergebracht. Es verfügt aktuell über 85 Pflegeplätze (verteilt auf 11 Etagen) und entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen Ansprüchen an eine Pflegeeinrichtung.

Vor diesem Hintergrund hat das Seniorenzentrum Umbaupläne mit dem Ziel einer Optimierung des gesamten Seniorenzentrums mit einer funktionsgerechten Aufteilung für unterschiedliche Wohn- und Pflegeformen entwickeln lassen mit:

- a) einem stationären Bereich für pflegebedürftige ältere Menschen mit 80 Plätzen,
- b) Wohnraum für zwei gerontopsychiatrische Wohngruppen mit 20 Plätzen sowie
- c) in betreutes Wohnen mit 15 barrierefreien Wohnungen.

Dieses Nutzungskonzept lässt sich verwirklichen, indem die Altbauten durch einen Neubau (für die stationäre Pflege) erweitert werden. Zur Sicherung und baulichen Erneuerung des Altenzentrums des Maria-Hilf-Stifts und damit auch zum Erhalt dieses hochrangigen Denkmals wurde mit diesem Nutzungskonzept eine wirtschaftlich tragfähige und langfristige Nutzung gefunden.

(5) Historischer Krankenhaus- und Anstaltsbau

Dieser Strukturtyp kommt im Bestand häufig vor. Typisch ist hier ebenfalls die Erschließung über lange Flure, oft durch ergänzende An- und Umbauten erweitert und verlängert mit unübersichtlichen Teilbereichen, die eine funktionsgerechte und dezentrale Pflege in Gruppen erschweren. Zudem ist der Ausstattungsstandard mit zum Teil hohem Anteil an Doppelzimmern und Gemeinschaftsbädern nicht mehr zeitgemäß. Es mangelt an dezentralen Gemeinschaftsflächen und Pflegeangeboten für Menschen mit Demenz. Z. T. handelt es sich um Großstrukturen und die Objekte liegen außerdem in isolierter Lage und/oder in Sondernutzungsbereichen (z.B. Krankenhausbedarfsflächen), die aktuell eine Wohnnutzung nicht zulassen.

Mehrere Modernisierungsplanungen für diesen Typ wurden intensiv beraten. Allerdings wurde bisher keines der Projekte zur Förderung empfohlen. Denn bei diesem Strukturtyp ist es außerordentlich aufwändig (baulich und finanziell), durch Modernisierung und Umbau zeitgemäße Wohn- und Pflegestandards zu schaffen. Auch ist das Problem, die Großstrukturen aufzubrechen und räumlich und sozial durch die Schaffung von differenzierten Angeboten von barrierefreiem Wohnraum, Wohngruppen und Wohnpflegeplätzen zu integrieren, bislang noch nicht befriedigend und nachhaltig gelöst.

IV. Finanzierung und Landesförderung im Rahmen der ModR 2001

Die Kosten- und Finanzierungspläne unter Einbeziehung der Ursprungsfinanzierung bzw. noch valutierender öffentlicher Darlehen waren für die beratenen Objekte sehr unterschiedlich. Ziel war immer, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Modernisierungsvorhaben im Rahmen der Vorgaben des Landespflegegesetzes und der Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen nach dem Landespflegegesetz zu gewährleisten. Da der gesamte Gebäudewert im Rahmen der Berechnungsverordnung einen bestimmten Wert pro Platz (aktuell rd. 76.700 € pro Platz inkl. Einrichtung) nicht übersteigen darf, hängt der Spielraum für bauliche Maßnahmen entscheidend von der Höhe dieser Vorbelastungen ab.

Grundsätzlich gilt, dass ältere Objekte mit geringeren Restvaluten belastet sind, weil die Darlehen bereits über längere Zeiträume getilgt werden konnten. Sofern allerdings in jüngerer Vergangenheit bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind und finanziert werden mussten, kann der Spielraum für neuerliche Baumaßnahmen empfindlich eingeschränkt sein. Das ist insofern problematisch, als sich auch bei finanzierungstechnisch recht "jungen" Objekten in einigen Beratungsfällen ein hoher Modernisierungs- und Umbaubedarf gezeigt hat, der sich nicht im Rahmen der Vorgaben des Landespflegegesetzes wirtschaftlich darstellen lässt. In solchen Fällen stehen u. U. in Zukunft Marktvereinbarungen durch die Schließung von Häusern an.

Das MSWKS ist in allen Fällen den Empfehlungen der Beratungskommission gefolgt und hat ein Förderangebot entwickelt, das folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Die Modernisierungs- bzw. Umbaukosten werden anteilig gefördert (Anteilsfinanzierung)
Das Darlehen beträgt bis zu 90 Prozent der Neubauförderdarlehen für Wohnpflegeplätze.
- Die Summe der Restvaluten aus früheren Förderungen und der neuen Förderung darf insgesamt die Höhe der Neubauförderung von Pflegeplätzen nicht übersteigen.

Im Ergebnis wurden die Modellvorhaben durchschnittlich mit knapp 42.000 € pro Platz gefördert. Weitere Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

V. Förderangebote für neue Wohnformen im Neubau/ neue Kooperationsmodelle

Angesichts der demografischen Entwicklung werden altersbegleitend differenzierte Wohn- und Pflegeangebote (von der barrierefreien Wohnung über das Wohnen mit Service und betreute Wohngruppen bis zum Pflegebereich) immer aktueller. Die Nachfrage nach diesen neuen Wohnformen im Neubau mit der Einführung dieser Förderangebote Anfang 2004 zeigt diese Entwicklung auf. Hier ist als erstes Zwischenergebnis festzustellen, dass inzwischen auch die ersten traditionellen Wohnungsbauunternehmen solche baulichen Konzepte realisieren (Anlage 2). Sie sind dabei auf die Kooperation mit sozialen Trägern angewiesen, mit denen neue Kooperationsmodelle (Stichwort Investorenmodell) erarbeitet werden.

Die Träger bzw. Betreiber der bisher eingereichten Modernisierungsprojekte sind überwiegend mittlere und kleinere soziale Organisationen. Sie sind zugleich Bauherr und Betreiber der Wohnpflegeheime. Große Träger der freien Wohlfahrtspflege sind bisher ebenso wie Großeinrichtungen unterrepräsentiert. Letzteres ist vor dem Hintergrund der o. g. Probleme (insbes. Punkt III. Nr. 5) zu sehen, klassische Großeinrichtungsstrukturen zu integrierten Wohn- und Pflegekonzepten umzubauen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nach einer Anlaufphase im kommenden Jahr verstärkt Modernisierungsplanungen für große Einrichtungen vorgelegt werden.

Im Neubau sind integrierte Konzepte richtungweisend, die eine breite Palette abgestufter Wohnkonzepte für ältere, pflegebedürftige Menschen anbieten: „normale“ barrierefreie Mietwohnungen, große Mietwohnungen für das gemeinschaftliche Wohnen mit ambulanter Unterstützung und ergänzende stationäre Wohnformen. Die Beratungskommission hat zwei Neubauvorhaben dieses Typs zur Förderung empfohlen. Sie werden in der Anlage 2 kurz dargestellt, weil sie die Potenziale einer Kooperation von Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern bei der Schaffung altersgerechter Wohn- und Pflegeangebote deutlich machen.

VI. Fazit und Perspektiven

Die Modellförderung im Rahmen von Nr. 14 ModR 2001 ist ein Baustein der Wohnraumförderung, mit dem die aktuellen Bestände gemäß den Erfordernissen des demografischen Wandels und der Nachfrageänderungen modernisiert und finanziert werden können. Hierzu zählen auch die Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten. Hier steht das Ziel im Vordergrund, auch nach qualitätvollen Umbau und/oder Modernisierung eine tragbare Wohnkostenbelastung für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumversorgung sicherzustellen. Insgesamt ermöglicht das neue Förderangebot für Pflegewohnplätze im Bestand die Schaffung kleinteiliger, gruppenbezogener Nutzungskonzepte. Erkennbar ist bei der Modellförderung, dass viele der Projekte Teilbereiche ihre Einrichtungen so modernisieren und umbauen, dass

differenzierte Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen entstehen (modernisierte Mietwohnungen, Gruppenwohnungen und Wohnpflegeplätze).

Die ersten Erfahrungen und Ergebnisse in 2004 zeigen (Details sind Punkt III zu entnehmen), dass sowohl die geforderten Qualitätsstandards als auch die Wirtschaftlichkeit der Projekte für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zu erreichen sind, je nach baulicher Ausgangslage und zukünftiger Nutzungskonzeption.

Allerdings reichen die Erfahrungen mit den bisherigen Projekten noch nicht aus, um abschließende Förderregeln festzuschreiben, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass für baulich und konzeptionell veraltete Großanlagen noch keine ausreichenden Modellerfahrungen mit übertragbaren Lösungen vorliegen. Das MSWKS beabsichtigt deshalb, auch auf Empfehlung der Beratungskommission, die Modellförderung in 2005 fortzusetzen. Das in 2004 erprobte Beratungs- und Förderverfahren unter Beteiligung des Sozialministeriums hat sich bewährt und soll deshalb fortgesetzt werden.

Ergänzend werden die neuen Förderangebote für Neubau und Bestand durch Öffentlichkeitsarbeit begleitet:

- Zum Jahreswechsel 2004 sind die Broschüren "Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen" sowie „Barrierefreie Wohnungen. Beispielhafte Lösungen für Neubau und Bestand“ erschienen.
- Am 20. Februar 2005 führt das MSWKS in der Landesvertretung in Berlin ein öffentliches Fachgespräch zum Thema durch ("innovativ. Wohnen im Alter").

Anlage 1 zum Zwischenbericht vom 7. Januar 2005

Förderergebnisse im Bestand gemäß Nr. 14 ModR 2001

Nr.	Behörde	Objekt	Platzzahl	Mittelhöhe €
1	Stadt Wuppertal	Carmen-Sylva-Haus	15 (gef. 13)	479.600,00
2	Kreis Steinfurt	Haus Lindengrund	56	2.466.000,00
3	Stadt Dortmund	Bruder-Jordan-Haus	100	4.138.400,00
4	Kreis Aachen	Seniorenzentrum Monschau (Modernisierung, Ausbau und Erweiterung)	102	4.891.000,00
			271	11.975.000,00
5	Münster	Markushaus	36	Bew. erst in 2005

Anlage 2 zum Zwischenbericht vom 7. Januar 2005

Neubauprojekte nach Nr. 3 WFB

Die Planung für das Neubauprojekt "Südliche Furth" ist aus dem Landeswettbewerb 2003 "Innerstädtisches Wohnen in neuzeitlicher Architektur" des MSWKS als Siegerentwurf für den Standort Neuss hervorgegangen. Hier errichtet der Neusser Bauverein in zentraler Lage ca. 220 Wohnungen. Alle Wohnungen werden aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert. Neben familientauglichen Wohnungszuschnitten wird es auch kleinere barrierefreie Wohnungen für Alleinstehende und Ältere geben. Außerdem sind spezielle Wohnungstypen für das gemeinschaftliche Wohnen Älterer vorgesehen. Hierzu zählen die drei Gruppenwohnungen für insgesamt 21 ältere, pflegebedürftige Menschen mit ambulantem Betreuungsbedarf, zwei Wohngruppen mit stationären Pflegewohnplätzen für insgesamt 18 Personen und eine Servicestation. Die Wohnungsangebote zur ambulanten und stationären Pflege werden mit geschützten Sinnesgärten und Snoozleräumen für demenzerkrankte Menschen ergänzt.

Der Bauverein zu Lünen ergänzt mit dem Neubau der Seniorenresidenz "Auf dem Osterfeld" die Modernisierung und barrierefreie Umstrukturierung eines Wohnquartiers mit 238 Wohnungen. Im Rahmen der geförderten Neubaumaßnahme entstehen 60 Pflegewohnplätze in Wohngruppen, zwei ambulant betreute Wohngruppen und 75 Wohnungen für Betreutes Wohnen mit frei wählbarem Betreuungsangebot für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Durch die Mischung von verschiedenen Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit geboten, im Quartier alt zu werden.

Das MSWKS geht davon aus, dass es für die Wohnungswirtschaft wirtschaftlich interessant sein kann, als Investor den Bau oder Umbau und die Modernisierung auch von stationären Wohnpflegeplätzen durchzuführen und die Objekte dann an soziale Träger zu vermieten. Dabei ist das wirtschaftliche Interesse der Wohnungsunternehmen an einer auskömmlichen Rentabilität und das Interesse der Kostenträger von Pflegeeinrichtungen an einer im Rahmen des Pflegegesetzes und der gesonderten Berechnungsverordnung zulässigen Miete zu berücksichtigen. Zusammen mit den Landschaftsverbänden konnte hier für die beiden

Investorenmodelle unter Beachtung der sozialgesetzlichen Vorgaben des Landespflegegesetzes eine akzeptable Miethöhe vereinbart werden.

Diese beiden Neubauprojekte zeigen, dass für die Wohnungswirtschaft zukünftig solche Projekte insbesondere im Rahmen integrativer Verbundlösungen, beispielsweise in Kombination mit barrierefreien Wohnanlagen, die ambulant betreut werden, von Interesse sein können.

Entscheidend für das Gelingen solcher komplexen, integrativen Projekte ist es, dass ein interessiertes Wohnungsunternehmen in einer frühen Planungsphase mit einem sozialen Träger zusammenarbeitet und die Planung gemeinsam entwickelt. So kann die Zusammenführung von sehr unterschiedlichen Kompetenzen für die Integration von Wohnen und Pflege fruchtbar gemacht werden.

Anlage 3 zum Zwischenbericht vom 7. Januar 2004

Förderergebnisse Pflegewohnplätze im Neubau gem. Nr. 3 WFB

Pflegewohnplätze				
Nr.	Behörde	Objekt	Platzzahl	Mittelhöhe €
1	Stadt Neuss	Neue Furth	18	900.000
2	Stadt Lünen		69	2.950.000
			79	3.850.000