



Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen

9. Sitzung (öffentlich)

7. März 2001

Düsseldorf - Haus des Landtags

13.00 Uhr bis 15.25 Uhr

Vorsitz: Gisela Walsken (SPD)

Stenograf: Günter Labes

Verhandlungspunkte und Ergebnisse:

Seite

Vor Eintritt in die Tagesordnung

1

Der Ausschuss lehnt nach einer Aussprache mit den Stimmen von SPD und GRÜNEN gegen die Stimmen von CDU und FDP den Antrag der CDU-Fraktion ab, die Tagesordnung um den Punkt "Aktueller Stand der Veräußerung von LEG-Wohnungen in Hamm" zu erweitern.

1 Haushalt 2001 4

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksachen 13/400, 13/620 und 13/750
Vorlagen 13/276, 13/414 und 13/420
Ausschussprotokoll 13/162

a) **Einführender Bericht des Ministers für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport zur 2. Ergänzungsvorlage sowie zum Einzelplan 20** 4

b) **Aussprache zu den Einführungsberichten des Ministers für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport** 5

c) **Behandlung der Anträge zu den Einzelplänen 14 und 20** 8

Der Ausschuss nimmt den Einzelplan 14 mit den zuvor beschlossenen Änderungen mit den Stimmen von SPD und GRÜNEN gegen die Stimmen von CDU und FDP an.

Die Kapitel 20 030, 20 070 und 20 630 des Einzelplans 20 werden mit den Stimmen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen von CDU und FDP angenommen.

2 Baupolitische Zielsetzungen des Liegenschaftsbetriebs 10

Vorlage 13/409

Der Ausschuss befasst sich in einem ersten Beratungsdurchgang mit diesem Thema.

- 3 Chancen für den Wirtschaftsstandort NRW verbessern; Grundstücke für die Ansiedlung "flächenintensiver Großvorhaben" tatsächlich verfügbar machen** 13

Antrag der Fraktion der FDP
Drucksache 13/618

Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen von CDU und FDP dem federführenden Ausschuss für Umweltschutz und Raumordnung die Ablehnung des FDP-Antrages.

- 4 Antragsstau bei den Wohnungsbaubewilligungsbehörden** 17

Dem Bericht des Ministers schließt sich eine Aussprache an.

- 5 Gründung von Genossenschaften im Bestand** 20
Zuschrift 13/360

Der Ausschuss nimmt einen Bericht von Minister Dr. Michael Vesper entgegen.

- 6 Maßnahmen zur Stärkung der Innenstädte** 21
Vorlage 13/464

Der Ausschuss führt auf der Grundlage des Berichts des Ministers in der vorherigen Sitzung eine kurze Aussprache durch.

7 Stadterneuerungsprogramm 2001

22

Minister Dr. Michael Vesper berichtet über das voraussichtliche Stadterneuerungsprogramm 2001.

8 Stadtentwicklungsprojekte im Ruhrgebiet

Der Ausschuss kommt überein, diesen Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung zu behandeln. Dazu wird vom Ministerium ein schriftlicher Bericht erwartet.

(Kein Diskussionsteil)

9 Bahnflächenpool

Der Ausschuss verständigt sich darauf, diesen Punkt in der nächsten Sitzung zu behandeln. Hierzu ist während der Sitzung ein schriftlicher Bericht - siehe Anlage 2 - verteilt worden.

(Kein Diskussionsteil)

1 Haushalt 2001

Gesetzentwurf der Landesregierung
Drucksachen 13/400, 13/620 und 13/750
Vorlagen 13/276, 13/414 und 13/420
Ausschussprotokoll 13/162

a) Einführender Bericht des Ministers für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport zur 2. Ergänzungsvorlage sowie zum Einzelplan 20

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) führt aus:

Ein Bestandteil der 2. Ergänzungsvorlage besteht aus den Konsequenzen, die sich aus der Errichtung des Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" (BLB) ergeben haben, sowie aus der Umwandlung der Medizinischen Einrichtungen in Anstalten des öffentlichen Rechtes. Infolge dieser beiden Entscheidungen des Landtages sind ab dem Haushaltsjahr 2001 die Mittel für große Bauunterhaltung und für die kleinen Baumaßnahmen im Wesentlichen auf den BLB sowie in den Einzelplan 05 nach Kapitel 05 100 verlagert worden. Soweit die Mittel anteilig für die im Landeshaushalt verbliebenen Sonderliegenschaften benötigt werden, sind sie dezentral in die jeweiligen Einzelpläne eingestellt worden. Der bisher im Kapitel 20 070 veranschlagte Titel 545 00 "Kosten für die technische Sicherung von Wohnungen" ist nach Kapitel 20 020 umgesetzt worden; es verbleibt jedoch bei unserer Zuständigkeit für diesen Titel.

Die Veränderungen in den Stellenplänen des Ministeriums, in den Allgemeinen Bewilligungen, in der Staatlichen Bauverwaltung usw. werden vereinbarungsgemäß im Unterausschuss "Personal" des Haushalts- und Finanzausschusses beraten. Deswegen will ich hierauf jetzt nicht näher eingehen. Ich möchte aber erwähnen, dass die Personalnebenkosten im Kapitel 14 020 wie die Mittel für Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, Beihilfen oder Fürsorgeleistungen anteilig in den BLB verlagert worden sind. Gleiches gilt für die Sächlichen Verwaltungsausgaben und die Globale Minderausgabe, die sowohl die früheren Staatlichen Bauämter als auch unseren verbliebenen Geschäftsbereich anteilig treffen.

Zu Kapitel 14 040 - Angelegenheiten des Bauwesens: Für Maßnahmen zur Umsetzung der baupolitischen Ziele des Landes sind 28,6 Millionen DM aus dem Kapitel 20 070 in den Einzelplan 14 umgesetzt worden. Wir halten diesen Betrag für hinreichend, um Zielsetzungen, über die wir gleich noch sprechen werden, zu verwirklichen.

Die 2. Ergänzungsvorlage sieht ferner die komplette Umsetzung der Kapitel 14 070 - Staatliche Bauverwaltung -, 14 072 - Fortbildungseinrichtung - und 14 630 - Landeseigene Mietwohnungen - vor. Insofern geht der Antrag von der CDU-Fraktion, den Ansatz für die Einnahmen der Fortbildungseinrichtung um 500.000 DM zu erhöhen, ins Leere.

Zu Kapitel 14 500 - Angelegenheiten der Stadtentwicklung und der Freizeit: Für den Vertragsabschluss im Zusammenhang mit dem geplanten Ankauf des Phönix-Geländes in Dortmund, der aus dem Grundstücksfonds finanziert werden soll, ist die durch die 1. Ergänzungsvorlage zusätzlich bei Kapitel 20 030 Titel 821 10 etatisierte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 30 Millionen DM nun ausgabenneutral hierhin verlagert worden. Bekanntlich soll das Gelände des ehemaligen Hochofenwerkes Phönix-West in vier Jahresraten zu 7,5 Millionen DM erworben werden.

Die weiteren Änderungen im Einzelplan 14 betreffen die Bereiche Kultur und Sport.

Im Einzelplan 20 sind im Kapitel 20 070 die Haushaltsmittel nach Abzug der Beträge für die Medizinischen Einrichtungen in den Bau- und Liegenschaftsbetrieb verlagert worden. Auch die Einnahmen und Ausgaben des Kapitels 20 630, in dem bislang das Liegenschaftsvermögen mit dem Sondervermögen Grundstock veranschlagt war, wurden an den BLB abgegeben.

b) Aussprache zu den Einführungsberichten des Ministers für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport

Bernhard Schemmer (CDU) sieht in einigen Punkten durchaus Übereinstimmungen und führt an, das gelte etwa für die angestrebten Verbesserungen in den Bahnhofsbereichen und Bahnhofsumfeldern. Wert gelegt werden müsse aber darauf, dass die entsprechenden Konzepte unter Einbindung der Kommunen erstellt würden, denn deren Ergebnisse prägten auf lange Zeit die entsprechenden Ortsbereiche. Aus diesem Grunde müsse in starkem Maße insbesondere auf die Eigenverantwortung vor Ort abgestellt werden.

Bezugnehmend auf eine Rede vom 31. Januar 2001, in der Minister Vesper vom aktiven Bodenmanagement gesprochen habe, befürwortet der Abgeordnete Schemmer, Planung und Bodenmarkt "unter einen Hut" zu bringen. Wenn dies jedoch über den Grundstücksfonds geschehe, finde das für ihn außerhalb des Parlamentarismus statt. Zudem sei der Inhaber des Grundstücksfonds nicht derjenige, der über die Planungshoheit verfüge. Diese liege vielmehr bei der Kommune. Er spreche sich dafür aus, diese Maßnahmen über Stadterneuerungsmittel umzusetzen, um sicherzustellen, dass die Stadt sowohl als Planerin als auch als Eigentümerin der Flächen im Geschäft sei und optimiert und ohne größere Abspracheprobleme die Vorhaben umsetzen könne. Eine gewisse Betätigungsrechtfertigung des Grundstücksfonds könne allenfalls bei Altlastenflächen gesehen werden. Aber selbst bei diesen könne gefragt werden, ob diese nicht zu teuer erworben würden.

Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE) hebt hervor, heute werde über den Bodenfonds entschieden, der ausschließlich dazu diene, alte Gewerbeflächen zu mobilisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Über den Bahnflächenpool werde das Land mit GFG-Mitteln und in Kooperation mit den Kommunen genau das umsetzen, was gerade der Kollege Schemmer gewünscht habe. Vor Ort werde die Kommune zusammen mit der Bahn unter Mithilfe des Landes aktiv.

Für **Ellen Werthmann (SPD)** hat der Kollege Schemmer die Antragsberatung bezüglich des Grundstücksfonds vorweggenommen und meint, bekanntlich könnten aber Grundstücksankäufe nur aus dem Grundstücksfonds und nicht aus dem Städtebauerneuerungsprogramm getätigt werden. Die Kommunen träten an das Ministerium heran und täten kund, welche Grundstücke saniert werden sollten. Es gehe auch darum, gerade belastete Grundstücke wieder in Ordnung zu bringen. Da zahlreiche Städte Probleme hätten, den Betrieben vernünftige Grundstücke anzubieten, setze sich die SPD-Fraktion für eine Erhöhung des Ansatzes beim Grundstücksfonds ein. Dies entspreche auch der Antragslage.

Bernhard Schemmer (CDU) hält es für erforderlich, zunächst grundsätzlich zu klären, ob das Land anonym über den Grundstücksfonds vor Ort belastete Grundstücke vielleicht überteuert erwerbe und aufarbeite, bevor es diese wieder veräußere. Für ihn handele es sich aber um eine städtische Aufgabe, soweit die Kommune das aus eigener Kraft leisten könne. Wenn sie dazu nicht in der Lage erscheine, müsse über Stadterneuerungsmittel geholfen werden. Wenn die Stadt aber diese Grundstücksmaßnahmen mit Stadterneuerungsmitteln realisiere, könne das wirtschaftlicher vor Ort geschehen. Außerdem lägen dann Grundstücksmanagement und Planung in einer Hand.

Dr. Georg Scholz (SPD) spricht sich gegen den vom CDU-Abgeordneten bevorzugten Ansatz aus und hebt heraus, der Grundstücksfonds sei keineswegs anonym angelegt, sondern die Kommunen träten mit vielen Anträgen an diesen heran. Die Wünsche der Kommunen könnten über die im Haushalt hierfür bereitstehenden Mittel bei weitem nicht erfüllt werden. Was die Schwerpunktsetzung betreffe, müsse gesehen werden, dass gerade die Brachflächen aus dem Grundstücksfonds finanziert würden. Für diese Flächen bedürften die Kommunen der Unterstützung des Landes. Natürlich entwickelten Städte auch andere Bereiche. Aber wenn es sich um Citylagen handele, wofür durchaus auch Mittel benötigt würden, befänden sich die Kommunen in einer viel besseren Lage, weil sich für diese zentralen Flächen häufig private Investoren von sich aus interessierten. Stellte das Land für solche Grundstücke Geld zur Verfügung, dürfte das häufig nur einen Mitnahmeeffekt auslösen. Wenn private Investoren sich ein Geschäft versprechen, würden diese manchmal sogar Infrastrukturmaßnahmen mitfinanzieren. Ähnlich wie die SPD-Fraktion sähen das vielfach in den jeweiligen Kommunen auch die Fraktionen und die Oberbürgermeister und Bürgermeister der CDU.

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) wendet sich dagegen, die beiden für die Stadtentwicklung wichtigen Instrumente Grundstücksfonds und Stadterneuerung gegeneinander auszuspielen. Dass der für die Brachflächenentwicklung dringend erforderliche Grundstücksfonds keineswegs ein anonymes Instrument darstelle, werde auch daran ersichtlich, dass selbst Abgeordnete aus der CDU-Fraktion ihn fragten, ob nicht über den Grundstücksfonds ein bestimmtes Grundstück gekauft und entwickelt werden könne. Solche Flächen würden nicht überteuert aufgekauft. Handelte es sich aber um Grundstücke, die ohne diese Fördermaßnahme auf dem Markt entwicklungsfähig wären, bräuchte es für diese nicht eines Grundstücksfonds. Eingegriffen werde mit dem Grundstücksfonds bei solchen Grundstücken, die

stadtentwicklungspolitisch sehr wichtig erschienen, die aber aus Rentabilitätsgründen nicht ausschließlich von Privaten entwickelt würden. Vergessen werden dürfe zudem nicht, dass der Grundstücksfonds in weiten Teilen der Landesfläche häufig das einzige Instrument für solche Maßnahmen darstelle. Deswegen begrüße er den Antrag der Koalitionsfraktionen, den Ansatz für den Grundstücksfonds aufzustocken.

Seine Zustimmung fände natürlich auch eine Aufstockung der Stadterneuerungsmittel. Aber der entsprechende Antrag der CDU weise keine akzeptablen Deckungsvorschläge auf.

Der Bahnflächenpool gehöre zum Bereich der Städtebauförderung und bilde Teil des Einzelplans 20. Dieser Pool stelle aber ein Instrument im Rahmen der Stadterneuerungsmittel dar. Dazu gebe es eine enge Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden. Bei all diesen stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen Instrumenten werde in enger Abstimmung bzw. auf Antrag der Kommunen vorgegangen.

Bernhard Schemmer (CDU) betont, nicht die notwendige Förderung für die Entwicklung bestimmter Flächen in Frage zu stellen. Nur sollte die Zuständigkeit für den gesamten Aufgabenbereich bei der Kommune liegen. Deshalb betrachte er als den richtigen Lösungsweg das Vorgehen über das Instrument Stadterneuerung. Vom Grundsatz her bedürfte es daher nicht des Grundstücksfonds.

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) stellt heraus, das Planungsrecht der Kommunen bleibe völlig unangetastet. Nur wenn diese selber die Planung über den Grundstücksfonds oder von der LEG wünschten, werde entsprechend vorgegangen. Da viele Kommunen mit der Entwicklung und Überplanung solcher Grundstücke überfordert seien, biete sich das Land über den Grundstücksfonds als potenter und erfahrener Partner an, der in Abstimmung mit den Kommunen und mit deren Zustimmung diese Flächen entwickle. Die kommunale Selbstverwaltung bleibe hierbei also in vollem Umfang erhalten.

Bernhard Schemmer (CDU) bleibt wegen der gegebenen Überzeichnung bei seiner Einschätzung. Die Überzeichnung dieser Mittel würde noch höher ausfallen, wenn mehr Geld dafür vorgesehen würde. Zum Teil verzichteten die Kommunen auf das Stellen von Anträgen, weil ohnehin nur geringe Aussichten auf Förderung bestünden. Insofern verfügten die Kommunen wegen der fehlenden Eigenmittel oft auch über keine andere Möglichkeit, als das Instrument Grundstücksfonds in Anspruch zu nehmen. Bei manchen Flächen könnten aber wohl auch andere Partner gewonnen werden.

Hans-Peter Milles (SPD) verweist darauf, in großen Städten befänden sich die Grundstücke nur äußerst selten in städtischer Hand. Die Annahme zu einer Vereinfachung zu gelangen, wenn die Stadt diese Flächen, bei denen jetzt der Grundstücksfonds tätig werde, kaufe und bewirtschaftete, stelle einen Trugschluss dar.

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) unterstreicht, die Kommune erziele doch bei Verhandlungen etwa mit der Bahn oder Thyssen-Krupp keine besseren Preise als der Grundstücksfonds, der ständig solche Verhandlungen führe.

c) Behandlung der Anträge zu den Einzelplänen 14 und 20

Hinweis: Anträge und die Abstimmungsergebnisse sind in der Anlage der Vorlage 13/534 ausgewiesen. In diesem Protokoll sind die Anträge wie in der Vorlage nummeriert und nur die Redebeiträge festgehalten, die über die Begründung der Anträge hinausgehen.

Zu lfd. Nr. 1:

Bernd Schulte (CDU) bezeichnet es als ein Charakteristikum dieses Haushaltsplanentwurfes, dass die Ansätze für externe Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit und ähnliche Kosten sprunghaft angestiegen seien. Trotz der Zusammenlegung mit dem früheren Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport handele es sich bei diesem Titel um eine überproportionale Erhöhung. Diese Aussage beziehe sich auch auf nachfolgende Anträge.

Zu lfd. Nr. 2a):

Karl Peter Brendel (FDP) schließt sich den vom CDU-Kollegen vorgetragenen Ausführungen zur lfd. Nr. 1 an. Nach seiner Überzeugung könnten Einsparungen bei Broschüren und ähnlichem vorgenommen werden, ohne einen Schaden für das Land befürchten zu müssen. Bei der derzeitigen Haushaltslage sollte ein entsprechendes Zeichen gesetzt und es bei den alten Ansätzen belassen werden.

Zu lfd. Nr. 3a):

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) nennt diese in üblicher Weise auf Recyclingpapier gedruckten Broschüren als Information der Bürgerinnen und Bürger über Programme unglaublich wichtig.

Zu lfd. Nr. 5:

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) rechtfertigt den Haushaltsansatz mit dem Hinweis, dass dieser schon immer existiert habe. Mit diesem würden Projekte wie das erfolgreiche Europakolloquium gefördert, bei dem es um das Lernen von den Nachbarn und das Weitergeben eigener Erkenntnisse an die Nachbarn gehe. Die Streichung eines solchen Ansatzes erzeugte den Eindruck des Kirchtumdenkens, was vermieden werden sollte.

Zu lfd. Nr. 7:

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) verweist auf den Tatbestand, dass die Fortbildungseinrichtung auf den BLB übergegangen sei und somit gehe der Antrag zu einem nicht mehr vorhandenen Titel ins Leere. Im Übrigen bewirkten fiktive Einnahmeerhöhungen nichts. Früher habe es gelegentlich auch in der Fraktion der Grünen das Bestreben gegeben, Einnahmeansätze einfach heraufzusetzen, um auf diese Weise mehr Dispositionsmasse bei den Ausgaben zu erzielen. Würden jedoch solche Einnahmen nicht erzielt, handele es sich um eine "Luftnummer". Empfehlenswert erscheine es deswegen, die Einnahmen so anzusetzen, wie sie anschließend auch tatsächlich anfielen. Im Entwurf habe insofern ein realistischer Wert gestanden. Aber nachdem die Zuständigkeit für diese Fortbildungseinrichtung beim BLB liege, sei dieser Ansatz in diesem Ausschuss nicht mehr verhandlungsfähig.

Bernd Schulte (CDU) stellt klar, die Anträge beruhten auf dem Haushaltsentwurf. Die Erstellung der zweiten Ergänzungsvorlage, in der die vom Minister angesprochene Umstrukturierung enthalten sei, habe zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt stattgefunden. Ungeachtet der haushaltstechnischen Veranschlagung bleibe das mit dem Antrag aufgegriffene Problem bestehen. Deshalb halte man den Antrag aufrecht.

lfd. Nr. 10 a) und 10 b):

Bernd Schulte (CDU) weist darauf hin, dass diese Anträge mit der lfd. Nr. 11 korrespondierten. Sie berührten insgesamt die Problematik, die in der Aussprache über den Bericht des Ministers vom Kollegen Schemmer bereits angesprochen worden sei. Es gebe eine siebenfache Überzeichnung des Stadterneuerungsprogrammes und eine lange Reihe von Antragstellern. Das Stadterneuerungsprogramm wirke positiv. So erzielten die öffentlichen Mittel eine achtfache Anstoßwirkung bei privaten Investitionen, was für die Baukonjunktur des Landes auch dringend nötig sei. Maßnahmen über das Stadterneuerungsprogramm müssten nicht von den Kommunen selbst, sondern könnten über das zur Verfügung stehende Instrumentarium durch investierende Dritte in Angriff genommen werden. Dadurch würden kommunale Haushalte nicht unmittelbar belastet. Dieser Weg müsse dringend ausgebaut werden. Aus diesem Grunde werde vorgeschlagen, das Stadterneuerungsprogramm um 7,835 Millionen DM zulasten des Grundstücksfonds zu erhöhen. Die Kappung betreffe den Ansatz für Neuinvestitionen. Das revolvingierende Vermögen berühre dieser Antrag nicht. Es gelte, zu einer Umschichtung zu gelangen, über die man die dezentrale kommunale Seite gegenüber der zentralen Seite des Grundstücksfonds stärke.

Ellen Werthmann (SPD) spricht sich gegen diesen Antrag aus und meint, weder verfügten die Kommunen über die erforderlichen Mittel noch könne das Land ihnen zusätzliche Mittel bereitstellen. Im Übrigen sei das Know-how des Grundstücksfonds sehr wichtig. Auch ihre Fraktion sähe gern mehr Mittel im Stadterneuerungsprogramm, aber auch jetzt stehe das Land nicht so schlecht da. Erstmals nach 16 Jahren erhalte man zudem 37 Millionen DM vom Bund.

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) stellt heraus, fände der CDU-Antrag eine Mehrheit, bedeutete dies, den Grundstücksfonds abzuwickeln, weil kein neues Geld mehr für den Ankauf von Grundstücken vorhanden wäre. Eine wünschenswerte Ausweitung des Stadterneuerungsprogramm dürfe nicht zulasten des Grundstücksfonds erfolgen.

2 Baupolitische Zielsetzungen des Liegenschaftsbetriebs

Vorlage 13/409

Minister Dr. Michael Vesper (MSWKS) führt aus:

Der ausführliche Bericht über die baupolitischen Ziele des Landes ist dem Ausschuss mit Schreiben vom 5. März 2001 zugeleitet worden. Darum kann ich mich jetzt auf einige Stichworte und Akzente beschränken.

Lassen Sie mich eingangs betonen: Als Bauminister bin ich dankbar dafür, dass der Landtag den Gesetzentwurf der Landesregierung über die Errichtung des Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" ergänzt hat um die Feststellung, dass der Betrieb bei seiner Tätigkeit die baupolitischen Ziele des Landes zu beachten hat. Damit sind die besonderen Ansprüche beim staatlichen Bauen und die Fortführung der Vorbildfunktion des Landes zum ersten Mal gesetzlich verankert. Auch ohne eine gesetzliche Festlegung ist der bisherige Zustand, der von Ihnen immer lobend herausgestellt worden ist, vorhanden gewesen.

Dankbar bin ich auch dafür, dass der Landtag in seiner parallel zu dem Gesetz verabschiedeten EntschlieÙung festgelegt hat, dass die Definition der baupolitischen Zielsetzungen auf meinen Vorschlag durch den Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen erfolgt. Damit erhalten die baupolitischen Ziele des Landes eine zusätzliche, bisher in solcher Weise nicht gegebene politische Absicherung.

Alles in allem ist das natürlich eine verpflichtende Weichenstellung für die Zukunft. Zwar ist die traditionsreiche Staatliche Bauverwaltung nunmehr zum integralen Bestandteil des als zentrales Immobilienmanagement errichteten Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW geworden, aber die Kernaufgabe "Bauen mit Qualität" bleibt. Sie findet in einem anderen rechtlichen und organisatorischen Rahmen statt. Nordrhein-Westfalen als größtes Bundesland ist mit seinem neuen Immobilienmanagement neben dem Bund weiterhin der wichtigste öffentliche Bauherr in Deutschland und hat damit eine beispielgebende und führende Rolle beim staatlichen Bauen wie auch bei der Modernisierung der Verwaltung.

Die Tätigkeit des BLB orientiert sich an den Grundstätzen der Wirtschaftlichkeit und zugleich an den Interessen des Gemeinwohls. Daraus leiten sich die baupolitischen Ziele ab, die für alle Formen des Bauens gelten, für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, für Sanierungen und Modernisierungen, für Instandsetzungen und Instandhal-



Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, NRW 40221 Düsseldorf

Elisabethstraße 5-11, 40217 Düsseldorf

□ Breite Straße 31, 40213 Düsseldorf

Telefon: (0211) 38 43 - 0

Telefax: (0211) 3 84 3 - 6 01

Bearbeiterin:

Durchwahl:

E-Mail: poststelle@mswks.nrw.de

<http://www.mswks.nrw.de>

Datum:

14. März 2001

Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben)

An die
Mitglieder des Ausschusses
für Städtebau und Wohnungswesen
des Landtags NRW
lt. Verteiler
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 7.03.2001

TOP 4 – Antragsstau bei den Wohnungsbaubewilligungsbehörden

Sehr geehrte Frau Abgeordnete,

sehr geehrter Herr Abgeordneter:

in der o.a. Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen hatte ich Ihnen zugesagt, eine Übersicht über die Abwicklung des Eigentumsprogramms im Jahre 2000 zu übersenden. Diese lege ich zu Ihrer Information bei.

Insbesondere verweise ich auf die Antragsbestandszahlen zum 30.09.2000, die auch die schon bewilligten Förderfälle beinhalten. Zu diesem Zeitpunkt lagen bereits knapp 7.800 Förderfälle bei den Bewilligungsbehörden vor. Wie ich vor dem Ausschuss erläuterte, betrug das Förderergebnis des Jahres 2000 insgesamt 6.548 Wohnungseinheiten im Eigentumsbereich.

Am 31.12.2000 wurden knapp 3.700 Anträge zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen bei den Bewilligungsbehörden registriert. Meine Kritik – wie im Ausschuss erläutert – geht dahin, dass hiervon ein Großteil noch im Jahre 2000 hätte bewilligt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Vesper'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'M'.

Dr. Michael Vesper

**Übersicht über die Abwicklung des Eigentumsprogramms im
WoBauP 2000**

Bearbeitungszeitraum 01.01.2000 bis 31.12.2000 Stand: 02.02.01			
Datei MBW - Ref. IV B 4 - wbpan14.xls -	Antragsbestand 30.09.2000 WE	am	Antragsbestand 31.12.2000 WE
Regierungsbezirk Arnsberg			
Bochum, krfr. Stadt	86		58
Dortmund, krfr. Stadt	282		168
Hagen, krfr. Stadt	88		35
Hamm, krfr. Stadt	181		126
Herne, krfr. Stadt	59		15
Witten, Stadt	24		1
Ennepe-Ruhr-Kreis	56		44
Arnsberg, Stadt	17		9
Hochsauerlandkreis	127		21
Iserlohn, Stadt	15		8
Lüdenscheid, Stadt	10		7
Märkischer Kreis	205		55
Olpe, Kreis	95		50
Siegen, Stadt	40		11
Siegen-Wittgenstein, Kreis	77		16
Lippstadt, Stadt	47		17
Soest, Kreis	160		55
Lünen, Stadt	69		16
Unna, Stadt	36		4
Unna, Kreis	115		47
Summe RB Arnsberg	1.789		763
Regierungsbezirk Detmold			
Bielefeld, krfr. Stadt	148		34
Gütersloh, Stadt	42		13
Gütersloh, Kreis	164		73
Herford, Stadt	17		6
Herford, Kreis	84		40
Höxter, Kreis	142		66
Detmold, Stadt	45		17
Lippe, Kreis	248		82
Minden, Stadt	49		22
Minden-Lübbecke, Kreis	134		86
Paderborn, Stadt	108		27
Paderborn, Kreis	89		76
Summe RB Detmold	1.270		542
Regierungsbezirk Düsseldorf			
Düsseldorf, krfr. Stadt	98		57
Duisburg, krfr. Stadt	256		199
Essen, krfr. Stadt	93		39
Krefeld, krfr. Stadt	150		87
Mönchengladbach, krfr. Stadt	205		78
Mülheim an der Ruhr, krfr. St.	16		8
Oberhausen, krfr. Stadt	151		89
Remscheid, krfr. Stadt	35		24
Solingen, krfr. Stadt	55		7
Wuppertal, krfr. Stadt	124		87
Kleve, Kreis	191		33
Ratingen, Stadt	16		7
Velbert, Stadt	28		12
Mettmann, Kreis	74		26
Dormagen, Stadt	55		6
Grevenbroich, Stadt	61		20

Datei MBW - Ref. IV B 4 - wbpanl4.xls -	Antragsbestand	am	Antragsbestand	am
	30.09.2000		31.12.2000	
	WE		WE	
Neuss, Stadt		80		27
Neuss, Kreis		55		25
Viersen, Stadt		49		32
Viersen, Kreis		102		19
Dinslaken, Stadt		21		7
Moers, Stadt		47		19
Wesel, Stadt		16		11
Wesel, Kreis		148		90
Summe RB Düsseldorf		2.126		1.009

Regierungsbezirk Köln			
Aachen, krfr. Stadt		55	2
Bonn, krfr. Stadt		81	10
Köln, krfr. Stadt		237	152
Leverkusen, krfr. Stadt		37	13
Aachen, Kreis		111	39
Düren, Stadt		15	12
Düren, Kreis		84	35
Bergheim, Stadt		8	2
Kerpen, Stadt		22	12
Erfdkreis		83	31
Euskirchen, Kreis		91	68
Heinsberg, Kreis		116	38
Oberbergischer Kreis		132	93
Bergisch Gladbach, Stadt		22	11
Rheinisch-Bergischer Kreis		14	0
Troisdorf, Stadt		57	31
Rhein-Sieg-Kreis		244	59
Summe RB Köln		1.409	608

Regierungsbezirk Münster			
Bottrop, krfr. Stadt		7	15
Gelsenkirchen, krfr. Stadt		11	29
Münster, krfr. Stadt		99	77
Bocholt, Stadt		24	30
Borken, Kreis		206	119
Coesfeld, Kreis		81	40
Castrop-Rauxel, Stadt		16	15
Dorsten, Stadt		13	14
Gladbeck, Stadt		9	4
Herten, Stadt		12	20
Marl, Stadt		15	11
Recklinghausen, Stadt		9	13
Recklinghausen, Kreis		14	24
Rheine, Stadt		60	19
Steinfurt, Kreis		377	188
Warendorf, Kreis		215	146
Summe RB Münster		1.168	764

Reg.-Bez. Arnsberg		1.789	763
Reg.-Bez. Detmold		1.270	542
Reg.-Bez. Düsseldorf		2.126	1.009
Reg.-Bez. Köln		1.409	608
Reg.-Bez. Münster		1.168	764
NRW insgesamt		7.762	3.686

MSWKS VC5 -14.25

1. März 2001

"BahnflächenPool NRW"

Konzept zur Annahme von Flächenpaketen der DB AG in NRW

Nordrhein-Westfalen verfügt über mehr als 20.000 Hektar nicht mehr betriebsnotwendiger Flächen der ehemaligen Deutschen Bundesbahn. Obwohl viele Liegenschaften innerstädtisch liegen, haben sich in vielen Gemeinden vormals urbane Innenstadtstandorte um Bahnhöfe in Hinterhöfe verwandelt.

NRW ist gegenwärtig das einzige Bundesland, dass verschiedene Initiativen und Instrumente zur Entwicklung der Bahnhöfe und Bahnhofsumfelder eingeführt hat:

- ❑ Das „**Aktionsprogramm 100 Bahnhöfe**“ (in 137 Kommunen) hilft, an vielen Standorten eine Perspektive auch für die "aufgegebenen" Bahnhofsgebäude und ihr Umfeld zu finden.
- ❑ Die „**Modernisierungsoffensive für Bahnhöfe in NRW**“ (92 Bahnhöfe und Haltepunkte) zielt darauf, den SPNV insbesondere durch Anpassung der Bahnsteighöhen und -ausstattung, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Behindertenfreundlichkeit der Bahnsteigzugänge und eine verbesserte Kundeninformation attraktiver zu gestalten.
- ❑ Mit dem "**Moderationsverfahren NRW**"¹ erhalten Städte und Gemeinden und die Gesellschaften der DB AG bzw. die Eisenbahnimmobiliengestaltung GmbH (EIM) bei Liegenschaftskonflikten Hilfestellungen² bei der Entwicklung entbehrlicher Bahnflächen.
- ❑ Das "**Forum Bahnflächen NRW**"³ arbeitet mit allen interessierten Kommunen an der Klärung von Grundsatzfragen bei der Entwicklung von Bahnflächen

Die Schaffung eines "**BahnflächenPools NRW**" soll das bereits entwickelte Instrumentenbündel ergänzen. Denn die DB AG bietet eine Vielzahl von Liegenschaften in einem Paket zur Veräußerung an. Die Annahme dieses Angebotes stellt eine große Chance dar. Indem gemeindeübergreifend entbehrliche Bahnflächen als Paket betrachtet werden, ergeben sich auch für solche Liegenschaften Entwicklungschancen, für die isoliert betrachtet ökonomisch keine Perspektiven bestünden und die damit in den kommenden Jahren und Jahrzehnten weiter brachliegen würden. Indem nicht mehr benötigte Bahnhöfe und aufgegebene Bahntrassen einbezogen werden, ergeben sich auch für diese Lösungen! Insgesamt kann sich mittel bis langfristig eine erhebliche Breitenwirkung ergeben.

Die Reaktivierung von Flächen ist eine kommunale Aufgabe. Ein gemeindeübergreifendes Liegenschaftspaket lässt sich in Händen der kommunalen Gebietskörperschaften jedoch nicht organisieren. Erforderlich ist eine "Dienstleistungsfunktion" des Landes. Die Einrichtung des "BahnflächenPools NRW" wäre eine wichtige Hilfestellung des Landes für die Lösung eines Problems, das fast alle Kommunen außerhalb der Großstädte betrifft. Anders als z.B. Wuppertal (117 "Verwertungseinheiten") verfügen diese nicht über so viele Bahnliegenschaften, dass ein stadtgebietsbezogenes Liegenschaftspaket geschnürt werden kann.

¹ entwickelt vom MSWKS und finanziert über Stadterneuerungsmittel

² als Mitglied des Forums Bahnflächen erhalten - über die bereits moderierten 18 Standorte hinaus - 40 weitere Kommunen die Chance der Moderation

³ gegründet auf Initiative des MSWKS; finanziert durch Land NRW, DB AG, EIM und beitretende Städte

Das entwickelte Konzept des BahnflächenPools NRW geht von dem Grundgedanken aus, dass die laufenden Belastungen⁴ und Risiken der entbehrlichen Flächen zunächst bei der Bahn verbleiben müssen. Bei einem Erwerbsmodell würde die DB AG aus der Verantwortung entlassen, obwohl weiterhin eine große Abhängigkeit besteht, wenn es darum geht, die Flächen entwicklungsfähig zu gestalten⁵.

Der wesentliche Vorteil des entwickelten Dienstleistungsmodells ist, dass von der Landesregierung bereitgestellte Finanzmittel ganz in die Vorbereitung der Entwicklung entbehrlicher Flächen fließen können. Denn wesentliche Hemmnisse einer Mobilisierung von Bahnflächen sind die mangelnde Kommunikation zwischen Bahn und Kommune, divergierende Nutzungsvorstellungen, unkoordinierte Planungsprozesse, Unklarheiten über den Rückbau von Bahneinrichtungen, fehlende Untersuchungen über umweltgefährdende Stoffe und vor allem die Unkenntnis über die Höhe der Entwicklungskosten der Flächen. Die DB AG ist zukünftig personell und finanziell nicht in der Lage, ihre eigenen Rahmenbedingungen und die erforderlichen Eckdaten vor einem Eigentumsübergang zu klären. Und viele Kommunen können diese Situation "als Einzelkämpfer" nicht verbessern.

Der BahnflächenPool NRW funktioniert wie folgt:

- Die DB AG sichert im Zuge einer Rahmenvereinbarung ohne Bindung an Verkehrs- und Buchwerte die verbindliche Einlage von Grundstücken in einen „BahnflächenPool NRW“ vertraglich zu. Verrechnungsgrundlage ist die Vereinbarung eines „Paketpreises“. Eine weitere Vermarktung von Flächen innerhalb des Paketes durch die DB AG ist vertraglich ausgeschlossen.
- Das Land Nordrhein-Westfalen und die DB AG gründen gemeinsam ein Kompetenzzentrum (siehe Abb.1 auf der folgenden Seite). Darin arbeiten Mitarbeiter der DBImm, des MSWKS und eines auszuwählenden Treuhänders zusammen. Zielsetzung ist, die Position des Landes als Sachanwalt für die städtebaulichen Anliegen und Vermittler gegenüber den Kommunen mit der bahnspezifischen Kompetenz der DBImm und deren Vermittlerrolle gegenüber den Tochtergesellschaften der DB AG zu kombinieren.
- Aufgabe des Kompetenzzentrums ist,
 - die Entwicklungsfähigkeit der Grundstücke zu klären, diesen Prozess zu koordinieren und ihn zu finanzieren,
 - mit den Kommunen den Klärungsprozess auf breiter Front voranzutreiben und diesen zu finanzieren,
 - die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu ermitteln und die Entwicklungsstrategie mit den Kommunen und potenziellen Investoren zu klären und
 - eine Veräußerung der Grundstücke an Kommunen und Investoren vorzubereiten.
- Für die Finanzierung dieser Aufgaben werden 40 Mio. DM Landesmittel benötigt. Das Verhältnis zwischen den Landesmitteln und dem Wert der eingebrachten Grundstücke

⁴ z.B. Sicherungsmassnahmen an Bahnanlagen, Wartung noch vorhandener Betriebseinrichtungen, Instandhaltung Gebäude
⁵ bahnbetriebliche Anpassungskosten wie der Umbau von Querfeldern, die Anpassung von Signalen und der Austausch von Weichen

gemäß Paketpreis sollte 25 % Land zu 75 % DB AG betragen (siehe Abbildung 2 auf der folgenden Seite).

- ❑ Werden die Flächen an die Kommunen (erste Priorität) oder Investoren (in Abstimmung mit den Kommunen) veräußert, fließen 25 % des Erlöses in den BahnflächenPool zurück. Bei der Planung hochwertiger Nutzungen und der Veräußerung an einen Investor kann eine Partizipation der Kommunen an den planungsbedingten Wertsteigerungen bis zur Höhe von 20 Prozent des errechneten Erlöses vertraglich vereinbart werden. Eine Auszahlung erfolgt jedoch erst und nur dann, wenn sich die eingesetzten Mittel in diesem Paket refinanziert haben und der vereinbarte Paketpreis über alles erzielt wird.
- ❑ Haben sich die eingesetzten Mittel in diesem Paket refinanziert, fließen alle weiteren Erlöse -- nach Abzug der laufenden Aufwendungen -- ausschließlich der DB AG zu, bis über alle eingeworfenen Grundstücke der Paketpreis erreicht wird.
- ❑ Die darüber hinausgehenden Erlöse werden im Schlüssel 50 % zu 50 % -- nach Abzug vertraglich zugestanderener Zahlungen an die Kommunen -- zugeteilt.
- ❑ Der Landtag entscheidet, ob die rückfließenden Mittel zur Umsetzung weiterer Stufen eines Liegenschaftspaketes mit der DB AG wieder dem Bahnflächenpool zufließen.

Die DB AG und das MSWKS gehen davon aus, dass sich ein revolvinges System mit einem ersten Paket aufbauen lässt.

Das erste Paket sollte unter Einbeziehung ausgewählter Standorte der "Modernisierungsoffensive für Bahnhöfe in NRW" geschnürt werden. Denn die Erörterungen mit der DB AG und Gespräche mit dem MWMEV ergaben, dass die bereits bestehenden Handlungsansätze umso sinnvoller sind, je stärker ihre Verzahnung ist (siehe Abb. 3 auf der folgenden Seite). Die Schaffung eines wirksamen Handlungsinstruments zur Lösung der Flächenproblematik ist in diesem Zusammenhang unerlässlich:

- ❑ Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im Zuge der Modernisierungsoffensive des MWMEV wird beim Bahnkunden den positiven Eindruck vermitteln, dass (endlich) etwas passiert und der SPNV attraktiver gestaltet wird. An vielen Standorten wird dieser Eindruck aber nicht von Dauer sein können, wenn der schlechte Zustand von Bahnhofsgebäuden und angrenzenden ungenutzten Flächen unverändert bleibt. Ein dauerhafter Erfolg ist nur dann garantiert, wenn sich das Image des "Bahnhofsviertels" insgesamt wandelt.
- ❑ Der Handlungsdruck wird dadurch steigen, dass die Fahrkartenschalter und Serviceeinrichtungen in den Bahnhöfen geschlossen werden und die Bahnhofsgebäude ihre Funktion für den Nah- und Fernverkehr verlieren. Die Gespräche mit der DB AG zeigen, dass nach den aktuell abgeschlossenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wesentlich mehr Gebäude von DB Station&Service veräußert werden, als bisher bekannt
- ❑ Das Aktionsprogramm „100 Bahnhöfe“ hilft, an vielen Standorten entlang dieser Kursbuchstrecken eine Perspektive für die "aufgegebenen" Bahnhofsgebäude und ihr Umfeld zu finden. Viele Kommunen sind im Rahmen ihrer Bemühungen für eine Attraktivierung des ÖPNV/ SPNV bereit, Bahnhofsgebäude zu erwerben. Die DB AG wird viele Bahnhöfe jedoch nur in Verbindung mit den umliegenden Flächen veräußern. Meist entsteht auch erst

durch Einbezug der entbehrlichen Flächen eine ökonomische Grundlage für die Veräußerung bei der Bahn (Buchwertproblematik gerade bei den Gebäuden) und eine Perspektive für einen vertretbaren Erwerbspreis durch die Kommunen. Ohne einen Lösungsansatz für die Flächen ist damit weiterer Stillstand vorprogrammiert.

Ein erstes Liegenschaftspaket entlang der 10 Kursbuchstrecken der Modernisierungsoffensive und unter Einbeziehung weiterer Kommunen mit Flächen entlang von aufzuwertenden Bahnverbindungen würde - vorbehaltlich weiterer vertiefender Verhandlungen mit der Bahn und entsprechender Ortsbesichtigungen – folgenden Umfang annehmen:

- ☐ In annähernd 70 Kommunen würden alle dort vorhandenen entbehrlichen Bahnflächen einbezogen.
- ☐ Mehr als 400 ha entbehrlicher Flächen würden in das erste Paket eingehen.
- ☐ Viele Liegenschaften befinden sich im Umfeld der Bahnhöfe und Verkehrsstationen und können ganz oder in Teilen für neue Wohnungen, Arbeitsstätten oder Einzelhandelsvorhaben entwickelt werden können. In das Paket einbezogen würden aber auch nicht mehr benötigte Bahntrassen und Liegenschaften im Außenbereich. Planungen der Kommunen für neue Radwege und Renaturierungen würden hierdurch forciert werden können
- ☐ Mehr als 15 Bahnhöfe, die zur Veräußerung anstehen, würden Bestandteil des Paketes.

Insgesamt ergibt sich durch Einrichtung des BahnflächenPools NRW und dessen Einbeziehung in die enge Zusammenarbeit von MSWKS und MWMEV ein Modell, das bundesweit große Aufmerksamkeit erzielen würde. Denn die eingeleiteten Initiativen der Landesregierung einschließlich eines BahnflächenPools NRW verzahnen vom Bahnsteig über die Bahnhöfe bis zum Bahnhofsviertel alle Aufgabenfelder miteinander. Durch diese ganzheitliche Betrachtung kann sich das Image des SPNV und der Bahnhofsviertel grundlegend verändern. Die Bandbreite eines solchen Handlungsansatzes bietet aber auch gute Voraussetzungen dafür, die Diskussion um eine stärkere Regionalisierung der Bahn zu begleiten.

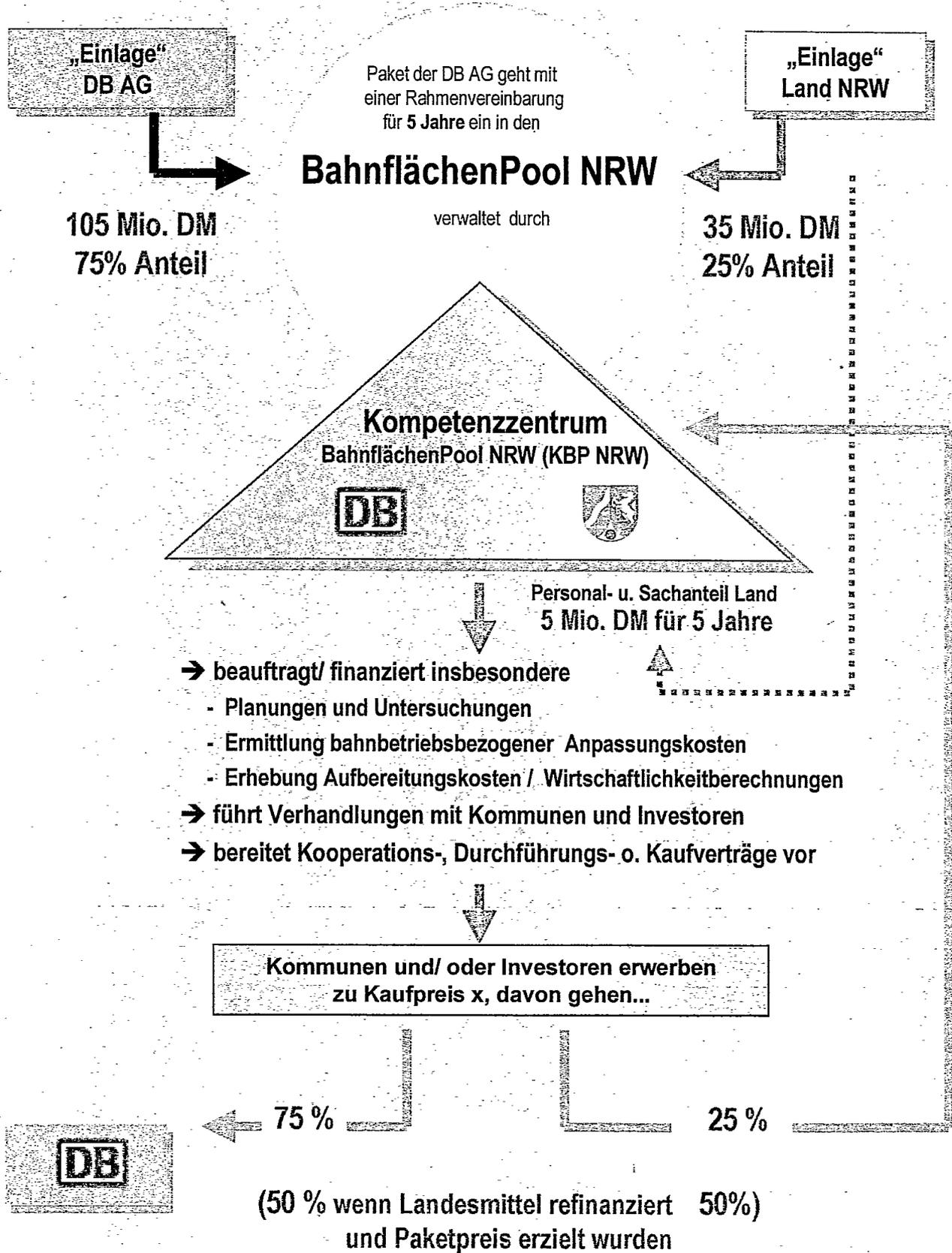


Abbildung 1



BahnflächenPool NRW

Angenommener Paketpreis: 25 DM/qm

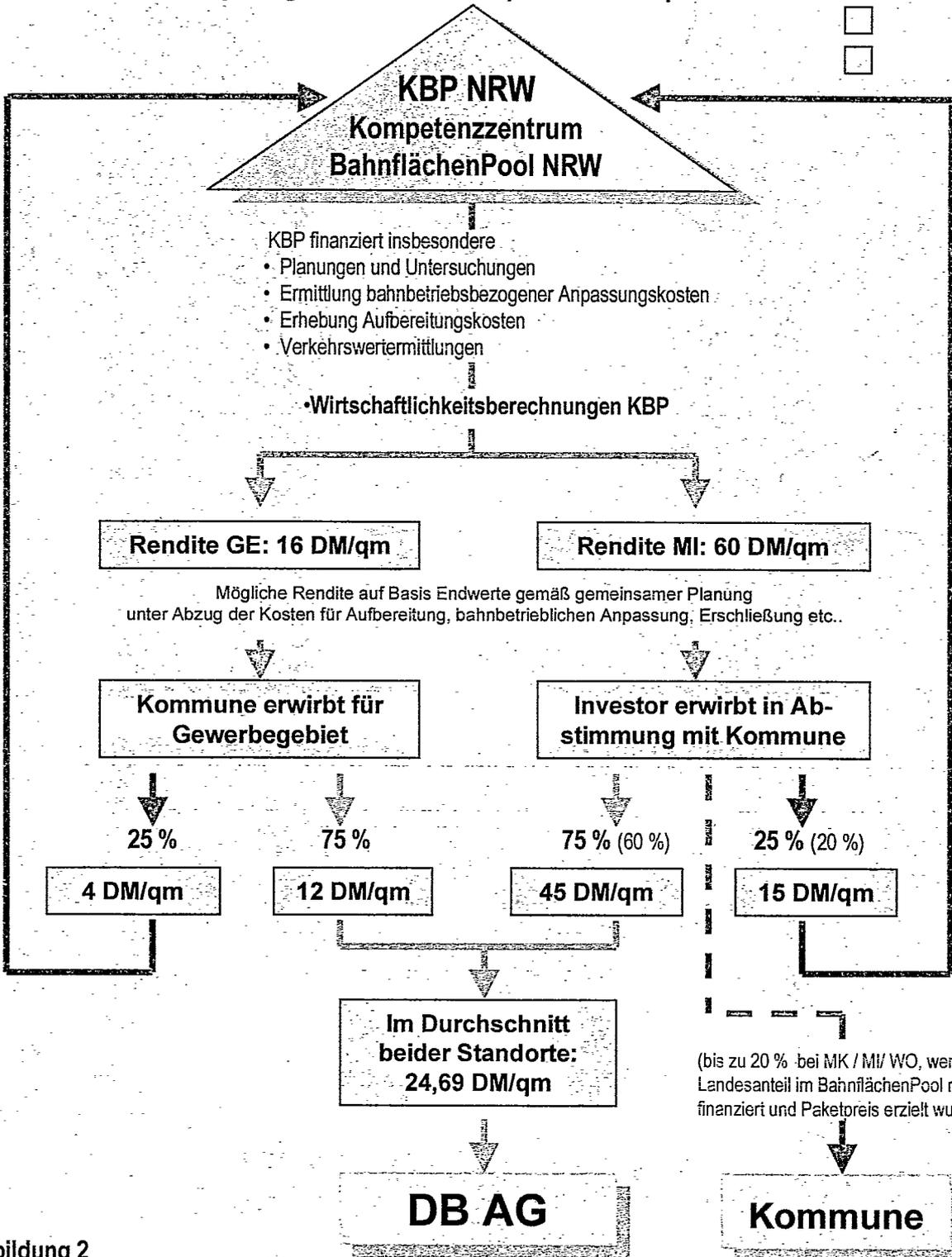


Abbildung 2

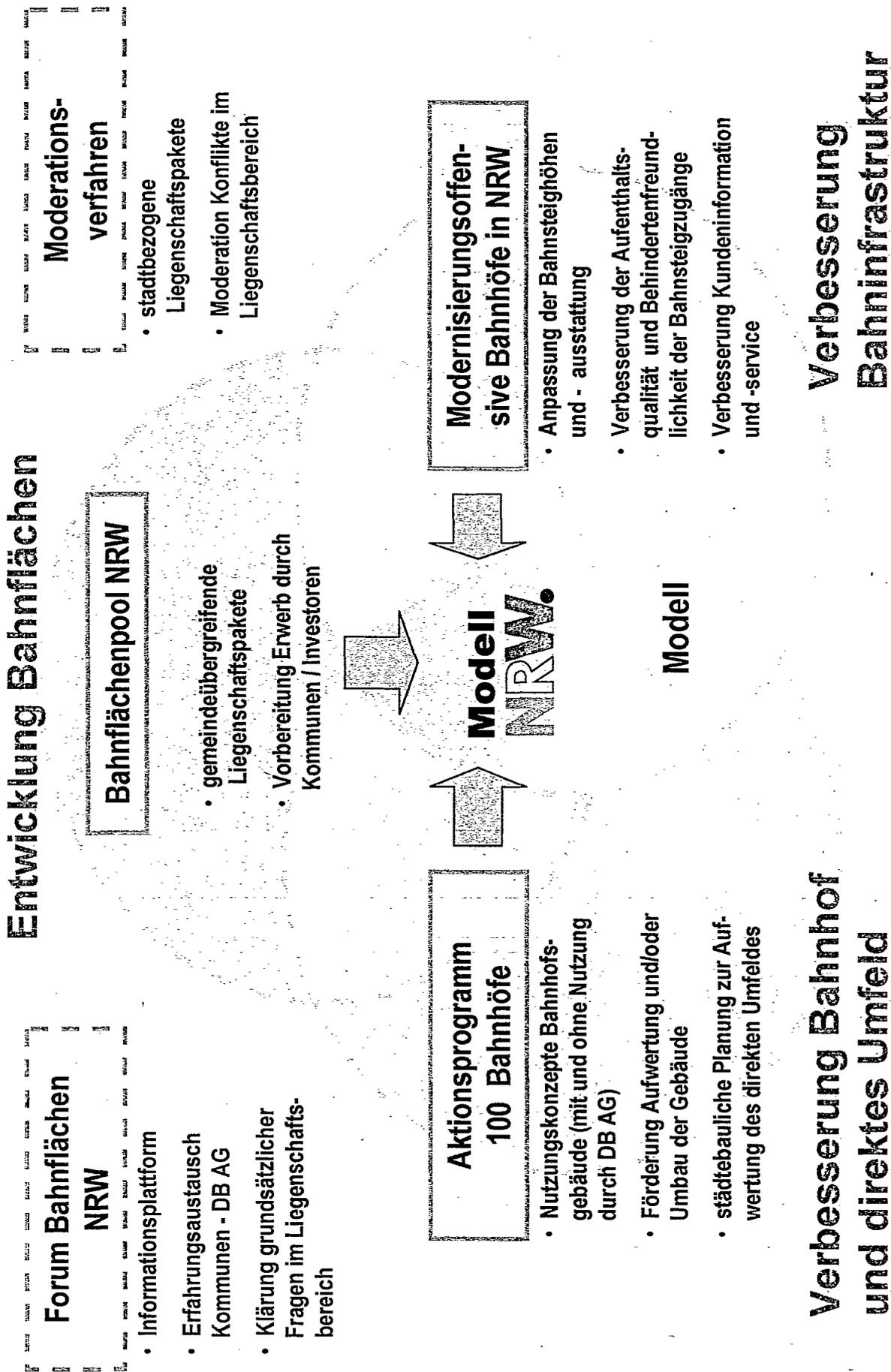


Abbildung 3
© DB Leifnitz