

**Ministerium
für Bauen und Wohnen
des Landes
Nordrhein-Westfalen**

A/1



**Einführung in den Haushalt 1991
- Einzelplan 14 -**

**durch das
Ministerium für Bauen und Wohnen**

am 30.1.1991 im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

	Inhalt	Seite
1	<u>Auftrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen</u>	1
1.1	<u>Gesamtwirtschaftliche Entwicklung</u>	4
1.1.1	Eckdaten des Haushalts 1991	4
1.1.2	Haushalt des MBW	4
1.2	<u>Forschung</u>	6
1.2.1	Ziele der Ressortforschung	6
1.2.2	Forschung durch das Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung und das Institut für Landes- und Stadtent- wicklungsforschung	7
1.2.3	Forschungsschwerpunkte	7
1.3	<u>Planungen und Wettbewerbe zur Förderung von Innovationen beim Bauen und Wohnen</u>	10
1.4	<u>Gesprächskreise und Diskussionsforen</u>	11
1.5	<u>Verwaltungshilfen beim Aufbau der neuen Länder</u>	12
1.6	<u>Außenbeziehungen</u>	15
2	<u>Entwicklung des Wohnungswesens</u>	17
2.1	<u>Ziele der Wohnungspolitik</u>	17
2.1.1	Ausgangslage	17

2.1.2	Gesetzesinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot	19
2.1.3	Ziele	20
2.2	<u>Finanzierung der Wohnungsbauförderung</u>	24
2.2.1	Bundesfinanzhilfen	24
2.2.2	Haushaltsmittel des Landes	27
2.2.3	Landeswohnungsbauvermögen	28
2.3	<u>Wohnungsbauförderung</u>	30
2.3.1	Gesamtergebnis der Wohnungsbauförderung 1980 bis 1989	30
2.3.2	Wohnungen für besondere Personengruppen	31
2.3.2.1	Wohnraumversorgung älterer Menschen	31
2.3.2.2	Förderung von Alten- und Behindertenwohnheimen	32
2.3.2.3	Wohnungsbau für kinderreiche Familien	33
2.3.2.4	Bergarbeiterwohnungsbau	33
2.3.3	Ergebnis der Wohnungsbauförderung im Jahre 1990	35
2.3.4	Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm 1991 bis 1994	36
2.3.5	Wohnungsbauprogramm 1991	37
2.3.6	Wohnungsbauförderungsbestimmungen	39

2.3.6.1	Förderung von Eigentumsmaßnahmen	39
2.3.6.2	Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen	41
2.4	<u>Bestandserhaltung</u>	42
2.4.1	Sicherung von preiswerten Mietwohnungen im Bestand	43
2.4.2	Fehlbelegungsabgabe	44
2.4.3	Modernisierung	47
2.4.3.1	Ausgangslage	47
2.4.3.2	Modernisierungsförderung 1989/1990	47
2.4.3.3	Modernisierungsförderung 1991	49
2.4.3.3.1	Gestaffelte Mietobergrenzen	49
2.4.3.3.2	Ausbau bestehender Gebäude als Förderungsgegenstand	49
2.4.4	Wohneigentumssicherungshilfe	51
2.5	<u>Sicherung tragbarer Wohnkostenbelastung</u>	52
2.5.1	Wohngeld	53
2.5.2	Soziales Mietrecht	54
2.5.3	Beeinflussung der Wohnkostenbelastung bei geförderten Wohnungen	58
2.5.3.1	Streckungsförderung	58
2.5.3.2	Härteausgleich	58

2.5.3.3	Verzicht auf Zinsen für Aufwendungsdarlehen	60
2.5.3.4	Langfristige Sicherung der Belegungs- und Mietpreisbindungen	61
2.6	<u>Sonstige Maßnahmen</u>	62
2.6.1	Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen - Wohnungsgesetz	62
2.6.2	Mietermitbestimmung	63
2.6.3	Nutzer- und gemeinschaftsorientierte Problemlösungen in Großsiedlungen (Bewohnerbeteiligung)	65
2.6.4	Zweckentfremdungsverordnung	65
2.6.5	Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte und alte Menschen	66
2.6.6	Ökologisches und umweltverträgliches Bauen	66
2.6.7	Energiesparendes und solares Bauen	67
2.6.8	Innovative Wohnprojekte der Internationalen Bauausstellung Emscherpark	68
2.6.8.1	Erneuerung von Arbeitersiedlungen	69
2.6.8.2	Wohnungsneubau	70
2.7	<u>Chancen für die Wohnungsversorgung durch den Truppenabbau</u>	71
2.7.1	Wohnungsbauförderung	71
2.7.2	Modernisierungsförderung	72

2.7.3	Ankaufsförderung	72
2.8	<u>Landesbeteiligte Wohnungsunternehmen</u>	73
3	<u>Staatlicher Hochbau</u>	75
3.1	<u>Bestandspflege</u>	76
3.2	<u>Staatliche Denkmäler</u>	77
3.3	<u>Bauvorhaben des Landes</u>	79
3.4	<u>Bauvorhaben des Bundes</u>	83
3.5	<u>Kunst im Staatlichen Hochbau</u>	86
3.6	<u>"Architektur in der Demokratie"</u>	86
3.7	<u>Ökologisches Bauen und Umweltschutz</u>	88
3.8	<u>Energiesparprogramm und Emissionsminderung</u>	90
3.9	<u>Einsatz heimischer Kohle in Staatsbauten</u>	93
3.10	<u>Öffnung des öffentlichen Auftragswesens in der Europäischen Gemeinschaft bis 1992</u>	94
3.11	<u>Einsatz von ADV/CAD in der Staatlichen Bauverwaltung</u>	95
3.12	<u>Organisation</u>	97
3.13	<u>Aus- und Fortbildung in der Staatlichen Bauverwaltung</u>	98
4	<u>Bauaufsicht, Bautechnik</u>	101

A/7

4.1	<u>Städtebaurecht</u>	101
4.2	<u>Landesbauordnung</u>	102
4.3	<u>Änderung und Erlaß von neuen Rechts- und Verwaltungsvorschriften</u>	103
4.3.1	Feuerungsverordnung	103
4.3.2	Sachverständigenverordnung	104
4.3.3	Geschäftshausverordnung	105
4.3.4	Garagenverordnung	106
4.3.5	Versammlungsstättenverordnung	107
4.3.6	Musterentwurf eines Erlasses über den Brandschutz in bestehenden Krankenhäusern	108
4.3.7	Bauliche Anforderungen an Lager mit wassergefährdenden Stoffen	109
4.4	<u>Errichtung einer Kammer für Ingenieure im Bauwesen</u>	110
4.5	<u>Bautechnische Aufgaben</u>	111
4.5.1	Allgemeines	111
4.5.2	Harmonisierung des Bauwesens in der EG	113
4.5.2.1	EG-Konzept	113
4.5.2.2	EG-Richtlinie über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie)	113
4.5.3	Verordnung über bautechnische Prüfungen - BauPrüfVO	117

4.5.3.1	Auflösung der Kommunalen Prüämter für Baustatik	118
4.5.3.2	Prüfingenieure	120
4.5.3.3	Prüfzeichen und Überwachungspflicht	120
4.5.4	Die bautechnische Forschung	120
4.5.5	Hinweise auf aktuelle bautechnische Aufgaben	122
4.5.5.1	Energiegewinnung durch Windkraftanlagen	122
4.5.5.2	Schutz und Instandsetzung von Betonbauten	123
4.5.5.3	Die Sicherheit von Betonkonstruktionen bei technischen Anlagen für umweltgefährdende Stoffe	123
4.5.5.4	Verwendung von Asbest	125
4.5.5.5	Stahlbau	125
4.5.5.6	Schallschutz	126

1 Auftrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen

Aus Anlaß der Neubildung der Landesregierung hat der Ministerpräsident des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß Artikel 52 Abs. 3 der Landesverfassung mit Wirkung vom 13. Juni 1990 "Entscheidungen über Organisatorische Veränderungen innerhalb der obersten Landesbehörden" getroffen und dabei als neue oberste Landesbehörde das "Ministerium für Bauen und Wohnen" errichtet.

In den Geschäftsbereich des Ministeriums für Bauen und Wohnen sind übergegangen:

- a) aus dem Geschäftsbereich des ehemaligen Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr die Aufgabengebiete
 - Allgemeines Bauwesen, insbesondere Bauaufsicht, Bautechnik,
 - Wohnungs- und Siedlungsentwicklung, insbesondere Wohnungsbauförderung, Wohnungswirtschaft, Wohnungsbestand,
 - Staatshochbauverwaltung,
 - Bauleitplanung, soweit nicht Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr,
- b) aus dem Geschäftsbereich des Finanzministeriums die Aufgabengebiete
 - Finanzbauverwaltung,
 - die mit Wohnungen bebauten Liegenschaften des Landes.

In seiner Regierungserklärung vor dem Landtag am 15. August 1990 hat der Ministerpräsident diese Entscheidung begründet mit der herausgehobenen Bedeutung der Wohnungspolitik angesichts der neuen Wohnungsnot, vor allem

aber auch mit der Durchsetzung qualitativer Ziele beim Bauen: "Weil diese Aufgaben noch wichtiger geworden sind, habe ich ein eigenständiges Ministerium für Bauen und Wohnen eingerichtet, das neben dem Wohnungsbau auch für das staatliche Bauen zuständig ist."

Der Vorgabe in der Regierungserklärung entsprechend, lassen sich folgende Aufgabenschwerpunkte für das Ministerium für Bauen und Wohnen formulieren:

1. Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen
 - Ausschöpfung der landespolitischen Möglichkeiten
 - Initiativen gegenüber Bund, Gemeinden, Wohnungsbaugesellschaften und Betrieben ihre Handlungspotentiale zu nutzen - Initiativen zur Ausweitung des freifinanzierten Wohnungsbaues
2. Verbesserung der Qualität des Bauens und Wohnens in sozialer, ökologischer und ästhetischer Hinsicht
 - Stärkung von Nutzerbeteiligung und Mietermitbestimmung
 - Unterstützung genossenschaftlicher Initiativen im Wohnungsbau
 - verstärkte Durchsetzung des energiesparenden und umweltschonenden Bauens
3. Stärkung der Rechte der Mieter
4. Förderung neuer Formen der Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten am Bauen

5. Überarbeitung von Vorschriften und Normen um soziales, ökologisches und ästhetisches Bauen zu begünstigen

6. Stärkung der Vorbildfunktion des Staatlichen Bauens; dabei inhaltliche und organisatorische Integration der beiden Bauverwaltungen (Staatshochbauverwaltung/Finanzbauverwaltung)

7. Einrichtung von Gesprächskreisen und Diskussionsforen zu Fragen des Bauens und Wohnens

Mit dem Nachtragshaushaltsgesetz 1990 sind dem neugegründeten Ministerium Stellen für zentrale Dienste im Ministerbereich und der Abteilung I zugewiesen worden. Die Besetzung der Stellen ist noch nicht abgeschlossen.

1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Bilanz der wirtschaftlichen Entwicklung ist im alten Bundesgebiet seit 1988 überaus positiv.

So stieg 1989 das Bruttosozialprodukt in Westdeutschland real um 3,9 vH. Die Zunahme des Bruttoinlandsprodukts, d.h. der im Inland erwirtschafteten Leistungen, fiel mit 3,3 vH niedriger aus.

Die wesentlichen Stützen der Konjunktur waren im vergangenen Jahr die Exporte. Die günstige konjunkturelle Entwicklung hat sich im laufenden Jahr fortgesetzt.

Im Jahr 1990 stieg das Bruttosozialprodukt in Westdeutschland real um 4,6 vH. Die Auslastung der Produktionskapazitäten hat weiter zugenommen. Die Zahl der Beschäftigten ist beträchtlich gestiegen, die der Arbeitslosen ist trotz des Zustroms an Aus- und Übersiedlern zurückgegangen. Trotz dieser günstigen Entwicklung ist das Problem der hohen Arbeitslosigkeit nach wie vor nicht gelöst.

Für 1991 signalisieren die bisherigen Prognosen ein ähnlich hohes Wachstum wie 1990.

1.1.1 Eckdaten des Haushalts 1991

Der Haushaltsplan-Entwurf des Landes für 1991 schließt in Einnahmen und Ausgaben mit je 72,1 Mrd. DM ab. Im Vergleich zum Haushalt 1990 (incl. Nachtrags Haushalte) wird sein Volumen um 4,6 Mrd. DM oder 6,9 vH steigen.

1.1.2 Haushalt des MBW

Im Haushalt des MBW ergibt sich gegenüber 1990 eine Steigerungsrate bei den Gesamtausgaben um 15,3 vH.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei Neubildung des Ministeriums Haushaltsansätze 1990 in den Einzelplan 14 z. T. nur zeitanteilig bzw. gar nicht umgesetzt worden sind. Vergleiche mit dem Vorjahr sind daher für den Einzelplan 14 nur im eingeschränkten Umfang möglich.

Setzt man die aufgrund der o.a. gemachten Ausführungen, insbesondere der nicht

vergleichbaren Ansatzsteigerungen bei den Personalausgaben und den sächlichen Verwaltungsausgaben des Kapitels 14 010 (Ministerium) und des Kapitels 14 090 (Finanzbauverwaltung) in Höhe von insgesamt 225,6 Mio. DM von der Gesamtsteigerungsrate des Einzelplans 14 ab, ergibt sich daraus eine Erhöhung der Ausgaben gegenüber dem Vorjahr um 6,9 vH. Diese Steigerungsrate geht mit der für den gesamten Landeshaushalt konform.

1.2 Forschung

1.2.1 Ziele der Ressortforschung

Rationales Verwaltungshandeln erfordert Informationen und deren Auswertung. Zusätzlich zur internen Kommunikation, zu Kontakten mit externen Institutionen und Organisationen, zur Auswertung allgemein zugänglicher Informationen und zur Nutzung statistischer Ergebnisse bedarf es auch der wissenschaftlichen Fundierung und Überprüfung der Ressorttätigkeit.

Hauptanliegen der Ressortforschung ist die Vorbereitung von Entscheidungen und die Überprüfung der Wirkungen des Ressortinstrumentariums. Für die politisch Handelnden, für die Verwaltung und für die im Bau- und Wohnungswesen verantwortlich Tätigen ist die für konkrete Entscheidungen erforderliche Daten- und Faktenbasis zu verbessern. Hierzu zählt auch die Aufgabe, den Vollzug von Entscheidungen und die Zielerreichung der Ressorttätigkeit durch wissenschaftliche Begleituntersuchungen zu kontrollieren sowie Handlungsalternativen aufzuzeigen.

Dieser Zielsetzung entsprechend ist es notwendig, Forschungsthemen stark anwendungsorientiert zu formulieren. Zum anderen ist es nötig, den Vermittlungsprozeß zwischen Forschung und Umsetzung besser zu organisieren. Dies bedeutet, daß die Gewinnung neuer Erkenntnisse für die Praxis, die Erarbeitung von Vorschlägen für die Umsetzung in Verwaltungshandeln auch in den nachgeordneten Bereich und in die bau- und wohnungswirtschaftliche Praxis bei der Auftragsformulierung verfahrensmäßig bereits berücksichtigt wird.

Aus diesem Grund sollen die Gutachten in überschaubarer Zeit erstellt werden können, die Gutachter in einen intensiven Kommunikationsprozeß mit dem MBW und anderen Betroffenen eingebunden (sowohl bei der Erkenntnisgewinnung als auch bei der Vermittlung der Forschungsergebnisse) und die Ergebnisse nicht nur schriftlich der interessierten Öffentlichkeit bekannt gemacht werden, sondern auch in Gesprächen und Veranstaltungen. Den stark

anwendungsbezogenen Aufgaben entspricht es, daß neben wissenschaftlichen Untersuchungen auch Beratungsleistungen in Auftrag gegeben werden sollen.

1.2.2 **Forschung durch das Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung und das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung**

Die Ressortforschung wird durch das Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung (LBB) in Aachen maßgeblich unterstützt. Aufgabenschwerpunkt des LBB, das 1985 seine Arbeit aufgenommen hat, sind die Erfassung von Bauschäden und die praxisgerechte Auswertung der Bauschadensforschung.

In der Vergangenheit wurden im Rahmen der Ressortforschung für den MSWV am Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung wichtige Berichterstattungs-, Dokumentations- und Beratungsdienstleistungen auch für die Bereiche geleistet, die nunmehr der Zuständigkeit des MBW unterliegen. Für die Zukunft ist geplant, diese Dienstleistungen durch entsprechende organisatorische Maßnahmen zu sichern und auszubauen.

1.2.3 **Forschungsschwerpunkte**

Damit die Ressortforschung den o.g. Aufgaben gerecht werden kann, wird gegenwärtig ein mittelfristiges Forschungsprogramm erarbeitet. Die nachfolgend dargestellten Themenbereiche stellen den gegenwärtigen Stand der Diskussion dar und haben dementsprechend vorläufigen Charakter.

- Grundlagen der Wohnungspolitik

Die Grundlagen der Wohnungspolitik müssen in den kommenden Jahren überprüft werden. Es werden Antworten auf folgende Fragen zu finden sein: Welche Gruppen werden künftig ihren Wohnungsbedarf nicht aus eigenen Mitteln decken können? Wie werden sich die Bedarfe entwickeln? Welche Entwicklungen sind auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zu erwarten? Welche Handlungsstrategien können daraus abgeleitet werden?

Wohnungspolitisches Handeln erfordert künftig darüber hinaus genauere empirische Informationen über die aktuelle Situation und die absehbaren Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Bisher fehlt ein Wohnungsmarktbeobachtungssystem, das es erlaubt, frühzeitig wohnungsmarktpolitisch zu reagieren. Dessen Aufbau ist zunächst wissenschaftlich zu fundieren und anschließend zu begleiten.

Auch ist z. B. die Verfügbarkeit von Wohnraum für Beschäftigte inzwischen wieder zu einem Standortfaktor geworden. Es fehlt an Analysen, wie groß die Bedeutung dieses Faktors ist und in welchem Maße Unternehmen die Bedeutung der Verfügbarkeit von Wohnraum für Mitarbeiter bereits erkannt haben.

- Überprüfung des wohnungspolitischen Instrumentariums

Die Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sollen zielgenau und effektiv eingesetzt werden. Bei den Untersuchungsfeldern geht es zum einen um die Frage des Erfolges des bisherigen Instrumentariums wie auch um die Erarbeitung von Vorschlägen für neue Instrumente. Mögliche Einzelthemen sind das Problem der Mehrfachsubventionierung, alternative Finanzierungsmodelle zum öffentlich geförderten Wohnungsbau (Versicherungen, Bauspar-kassen, Banken, Ankauf von Bindungen aus dem Bestand).

Der freifinanzierte Wohnungsbau erfolgt zwar ohne direkte staatliche Zuwendungen, wird aber steuerlich nicht unerheblich gefördert. Bisher liegen keine Untersuchungen vor, wie groß die wohnungspolitisch relevante Wirkung des steuerpolitischen Instrumenteneinsatzes zugunsten des freifinanzierten

Wohnungsbaus ist. Es ist auch zu untersuchen, wie eine Verknüpfung steuerlicher Anreize mit wohnungspolitisch motivierten Auflagen wirken könnte.

- Soziale Anforderungen an das Wohnen

Die absehbaren Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung mit dem starken Anwachsen des Anteils alter Menschen erfordern es, daß Antworten auf die Fragen gefunden werden, wie alte Menschen künftig leben wollen und können. Die bisher vorliegenden Analysen stellen für die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts keine ausreichende Basis dar. Es ist notwendig, die Wohnungs- und Betreuungsbedarfe alter Menschen zu ermitteln, die vorhandenen Angebote sowohl quantitativ als auch qualitativ mit dem ermittelten Bedarf und den absehbaren Notwendigkeiten zu vergleichen (Defizitanalyse) und Handlungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die nicht nur den Bau von altengerechten Wohnungen, sondern auch die Anforderungen an das Wohnumfeld und den Betreuungsaspekt mit einbeziehen.

Vergleichbare Untersuchungen und Konzepte sind notwendig für andere Zielgruppen, wie junge Familien oder Alleinstehende mit Kindern.

- Ökologisches Bauen und Wohnen

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des MBW wird sein, die Umsetzung von Möglichkeiten zur rationelleren Energieverwendung sowie von ökologischerem Bauen zu beschleunigen. Dies gilt sowohl für öffentliche Bauten als auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und beispielgebend auch für den privaten Wohnungsbau, insbesondere für den Geschoßwohnungsbau. Hier besteht ein großer Nachholbedarf.

- Wirkungen von Form und Gestalt von Bauten

Wohnungspolitik in den 90er Jahren darf nicht bedeuten, daß angesichts des großen Neubaubedarfs die Fehler der 60er und 70er Jahre wiederholt werden. Es gilt auch, soziale und ästhetische Aspekte des Bauens zu berücksichtigen. Hierzu bedarf es analytischer Grundlagen.

Das Gefühl vieler Menschen, daß die Gestaltung von Bauten nicht nur etwas mit handwerklichen, sondern auch mit künstlerischen Maßstäben zu tun hat und Formen und Farben von Bauten auf die Menschen unterschiedlich wirken, ist wissenschaftlich bisher nur unzureichend untersucht. Wesentliche Aspekte werden dabei die Höhe der Häuser, die Gestaltung von Fluren, Treppenhäusern und Kellern, die technische Ausstattung von Gebäuden und alters- und geschlechtsspezifische Anforderungen sein.

- **Qualifikationen im Baubereich**

Die Umsetzung von Neuerungen im Baubereich erfordert einen hohen Qualifikationsstand der dort Tätigen. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung und Verwirklichung kreativer Lösungen in den Bereichen rationelle Energieverwendung und Ökologie des Bauens. Für den Erfolg von diesbezüglichen Fördermaßnahmen des Landes ist es von entscheidender Bedeutung, daß Umsetzung in die Praxis fachgerecht erfolgt. Es ist beispielsweise zu klären, in welchem Umfang ökologische Aspekte des Bauens in den Ausbildungen bei Architekten, Bauingenieuren, Meistern und Bauhandwerkern gelehrt werden, ob es spezifische Qualifikationsdefizite gibt, und durch welche Maßnahmen diese Defizite auszugleichen sind. Dieses Projekte erfordern eine enge Abstimmung mit den anderen für Qualifikationsfragen zuständigen Ressorts in der Landesregierung und den Qualifizierungsinstitutionen.

1.3 Planungen und Wettbewerbe zur Förderung von Innovationen beim Bauen und Wohnen

Es zeigt sich, daß neben der Forschung vor allem sichtbare Beispiele für die rasche Umsetzung neuer Erfahrungen und Ideen notwendig sind. Es ist daher beabsichtigt, zu den unterschiedlichen Aspekten der sozialen Anforderungen an das Bauen und Wohnen sowie auch für das energiesparende und ökologische Bauen in möglichst weitgehend integrierter Form Planungs- und Wettbewerbsaufträge in den verschiedenen Regionen des Landes zu vergeben. Die Wettbewerbsergebnisse sollen dokumentiert und veröffentlicht werden.

Darüber hinaus wird das MBW Hilfestellung bei der Realisierung der Wettbewerbsergebnisse geben.

1.4 Gesprächskreise und Diskussionsforen

Ziele für das Bauen müssen zusammen mit den Betroffenen und den Beteiligten beim Bauen entwickelt werden. Nur so kann Akzeptanz und damit breite Umsetzung dieser Zielvorstellungen erreicht werden. Daher wurde der Gesprächskreis Hochbau eingerichtet. Das MBW diskutiert mit den bau und wohnungswirtschaftlichen Verbänden über die Lage und Entwicklungen zu den sie betreffenden Themen.

Darüber hinaus ist geplant, Veranstaltungen - auch regional - durchzuführen, in denen zu wechselnden Themen Interessierte und Sachkundige aus Wissenschaft, Kunst, Wirtschaft, Verbänden und Verwaltung diskutieren. Die Ergebnisse der Gespräche sollen publiziert werden.

1.5 Verwaltungshilfen beim Aufbau der neuen Länder

Der Ministerpräsident hat in seiner Regierungserklärung vom 15. August 1990 die Vereinigung der beiden Teile Deutschlands als große und ganz neue Herausforderung herausgestellt. Der Aufbau der Verwaltung ist eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche, soziale und ökologische Entwicklung in den neuen Bundesländern.

Der Vertrag über die Herstellung der Einheit Deutschlands bestimmt, daß Bund und Länder Verwaltungshilfe beim Aufbau der Länderverwaltungen und bei der Durchführung von Gesetzen im Gebiet der ehemaligen DDR leisten.

Nordrhein-Westfalen hat sich - in Absprache mit den übrigen Alt-Bundesländern - entschieden, dem Land Brandenburg bei dem Aufbau der entsprechenden Administration zu helfen. Das Ministerium für Bauen und Wohnen führte bereits im Sommer 1990 mit Vertretern der Bezirksverwaltungsbehörde Potsdam Gespräche über den Aufbau eines Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg. Das Land Brandenburg hat damals wie heute zu erkennen gegeben, daß es um Personal beim Aufbau des Ressorts MSWV und des nachgeordneten Bereichs und beim Vollzug der Verwaltungsaufgaben des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens sowie beim Staatshoch- und Finanzbau bittet. Für diese Aufgaben wurden für den Bereich des MBW 10 Stellen für den Aufbau des Ressorts sowie 14 weitere Stellen für den nachgeordneten Bereich eingerichtet. Seit Ende 1990 sind der Leiter der Abteilung Staatlicher Hochbau und der Leiter der Gruppe Wohnungsbestand nach Brandenburg abgeordnet und nehmen dort die Aufgaben des Staatssekretärs bzw. des Abteilungsleiters für Wohnungsbau wahr. Im Augenblick wird geprüft, wer darüber hinaus bereit ist, sich für einen Zeitraum bis zu 2 Jahren in das Land Brandenburg abordnen zu lassen.

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen wird für eine Übergangszeit die Berechnung und Auszahlung des Wohngeldes übernehmen.

Das Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung in Aachen bietet an, Beratung zu leisten sowie Aufgaben bei der Ermittlung und Beseitigung von Bauschäden zu übernehmen (z. B. Denkmäler, Neubauten in Plattenbauweise) und die Kostenermittlung durchzuführen.

In Brandenburg wird die Errichtung eines eigenen Förderungsinstituts - vergleichbar der WFA - diskutiert. Sobald eine entsprechende Grundsatzentscheidung in Brandenburg getroffen worden ist, ist die WFA bereit, ihr know-how bei der Formulierung der Aufgabenstellung und beim organisatorischen Aufbau zur Verfügung zu stellen.

Zwischen dem MBW, den Regierungspräsidenten und den Staatshoch- und Finanzbauämtern ist ein intensiver Informations- und Erfahrungsaustausch mit den Fachbehörden des Landes Brandenburg eingeleitet und auch in Zukunft beabsichtigt.

Die staatliche Bauverwaltung NRW bietet an, wie bisher durch gezielte Beratung und personelle Unterstützung beim Aufbau einer staatlichen Bauverwaltung mitzuwirken. Dies schließt die Erledigung staatlicher Bauaufgaben des Landes Brandenburg von Fall zu Fall im Wege der Amtshilfe ein.

Auf der Grundlage des Abkommens zwischen der Regierung des Landes Brandenburg und der Regierung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 27. November 1990 ist beabsichtigt, eine Verwaltungsvereinbarung auf dem Gebiet des Wohnungs- und Bauwesens abzuschließen.

Neben der Partnerschaft mit Brandenburg hat Nordrhein-Westfalen sich bereit erklärt, beim Verwaltungsaufbau des Landes Mecklenburg-Vorpommern und in Sachsen - hier Bezirk und Stadt Leipzig - mitzuwirken.

Im September 1990 hospitierten drei Mitarbeiter des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine Woche beim MBW, dem Staatshochbauamt Duisburg und bei der Oberfinanzdirektion Düsseldorf.

Beim Rat der Stadt Leipzig wurde ein Referat "Wohnungswirtschaftliche Grundsatzfragen" eingerichtet. Dieses Referat setzt sich unter anderem aus zwei Experten zusammen, die aus Nordrhein-Westfalen entsandt wurden. Die Aufgaben werden von einer Mitarbeiterin der Landesentwicklungsgesellschaft NRW für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (Stadtplanerin) und einem Mitarbeiter der Stadt Dortmund (Wohnungswirtschaftler) seit 15. Oktober 1990 für voraussichtlich 6 Monate wahrgenommen. Aufgabe dieses Referates beim Rat der Stadt Leipzig ist es, eine tragfähige Konzeption zur Wohnungswirtschaft unter Beachtung der Sanierungsaufgaben und einer sozial vertretbaren Finanzierung zu erarbeiten. Die Kosten der Entsendung der Experten werden für den Mitarbeiter der Stadt Dortmund entsprechend der Regelung bei der Finanzierung der "Errichtung von Beratungsstellen in DDR-Kommunen" (RdErl. des IM NRW vom 22.6.1990) in voller Höhe und für die Mitarbeiterin der LEG im Rahmen einer Zuwendung z. T. vom Land Nordrhein-Westfalen übernommen.

Zwei Mitarbeiter der Stadt Leipzig hospitierten im September 1990 beim Staatshochbauamt Duisburg.

Es ist beabsichtigt, die Region Leipzig im Rahmen der fachlichen Fortbildung im Bereich Bau- und Wohnungswesen und Datenverarbeitung im Staatlichen Hochbau zu unterstützen. Eine entsprechende Anfrage des Regierungsbevollmächtigten bei der Bezirksverwaltungsbehörde Leipzig liegt dem Chef der Staatskanzlei vor. Die erbetenen Veranstaltungen bzw. Hospitationen werden derzeit vom MBW organisiert. Ein Seniorexperte (Leitender Regierungsbaudirektor a.D. des RP Düsseldorf) wird im Städtebau- und Bauwesen den Bezirk Leipzig beraten und für diese Aufgabe für mindestens 3 Monate vom Land NRW entsandt.

1.6 Außenbeziehungen

Der seinerzeit zuständige MSWV hatte vor allem fachliche Kontakte zum Staatlichen Komitee für Architektur- und Bauwesen der Russischen Sozialistischen Förderativen Sowjetrepublik und zur Tschechischen Republik entwickelt. An diese Kontakte wurde nach Neugründung des MBW angeknüpft.

In einem Brief an das Staatliche Komitee der RSFSR für Architektur- und Bauwesen unterstrich das MBW das Interesse an der Fortentwicklung der gemeinsamen Beziehungen und fachlichen Kontakte. Aus Anlaß der "Russische Informationstage" in Hagen in der Zeit vom 23. - 25. Januar 1991 wurde das Institut GIPROGOR aus Moskau eingeladen, den gemeinsam mit dem deutschen Büro Baucoop in Köln entwickelten Architektur-Wettbewerbsbeitrag der Internationalen Bauausstellung Emscher-Park der Öffentlichkeit vorzustellen.

Darüber hinaus schlug das MBW vor, daß beide Häuser Vereinbarungen über die nächsten Schritte der Zusammenarbeit in Kürze treffen sollten.

Auch die Kontakte mit der Tschechischen Republik wurden im Bereich des Wohnungsbaus fortgeführt. Entsprechend hat das MBW an die Gemeinsame Erklärung über die weitere Zusammenarbeit aus dem Jahr 1989 angeknüpft und dem Ministerium für Aufbau und Bauwesen der CSR einen Erfahrungsaustausch und konkrete Kontakte vorgeschlagen. Die tschechische Regierung hat gebeten, sie bei den schwierigen Aufgaben des Übergangs von der Zentralverwaltungswirtschaft zu einer sozialen Marktwirtschaft zu unterstützen. Ein von der Staatskanzlei geleitetes Expertentreffen Ende 1990 in Prag war u. a. der Frage gewidmet, welche Aufgaben im Wohnungswesen der tschechischen Republik vordringlich sind und welchen Beitrag das MBW bei der Unterstützung der Wohnungsverwaltung leisten könne. Für Anfang 1991 ist eine Neuorganisation der tschechischen Regierung geplant. Danach sollen auch die persönlichen Kontakte wiederaufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Binnenmarktentwicklung ist beabsichtigt, die Kontakte zu Ländern der EG auszubauen und zudem mit dem Ausbau der entsprechenden Organisationseinheiten im MBW zu verstärken. Die Landesregierung

hat erklärt, daß sie beabsichtigt, die Kompetenzen der Länder auf der Ebene der EG deutlich zu machen. Hier wird es vor allem darum gehen, den vom Land verfolgten Ansatz der Regionalisierung der Strukturpolitik und regionaler Entwicklungskonzepte in die Vorstellung der EG-Kommission über eine Neuorientierung der Regionalpolitik einzubringen. Hiervon betroffen ist vor allen Dingen das Wohnen auch im Kontext mit der Stadtentwicklungspolitik.

Von der Binnenmarktintegration besonders betroffen ist das staatliche Bauwesen. Zum Kernbereich des Programms zur Vollendung des Binnenmarktes bis Ende 1992 gehören die Beseitigung der technischen Handelshemmnisse im Bauktor und die Liberalisierung des öffentlichen Auftragswesens.

Die am 31.12.1988 vom EG-Ministerat verabschiedete Bauproduktenrichtlinie ist die Grundlage für die Beseitigung der technischen Handelshemmnisse und für einheitliche technische Regeln im europäischen Bauwesen. Die Richtlinie ist von den Mitgliedstaaten innerhalb von 30 Monaten umzusetzen, was im deutschen Recht im wesentlichen eine Umsetzung in das Bauordnungsrecht der Länder bedeutet (siehe hierzu auch Kapitel 4.5.2.2).

Für die Bauverwaltungen ergeben sich Konsequenzen der Binnenmarktliberalisierung in erster Linie im Bereich des öffentlichen Auftragswesens. Ziel der hierzu bereits verabschiedeten oder noch zu erlassenen EG-Richtlinien ist es, gleiche Voraussetzungen für die Teilnahme an öffentlichen Aufträgen in allen Mitgliedstaaten zu schaffen und für eine bessere Transparenz der Vergabeverfahren zu sorgen (siehe hierzu Kapitel 3.10).

2 Entwicklung des Wohnungswesens

2.1 Ziele der Wohnungspolitik

2.1.1 Ausgangslage

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich seit 1988 dramatisch zugespitzt.

Eine Ursache ist die verfehlte Wohnungsbaupolitik der Bundesregierung, die dazu geführt hat, daß im Jahre 1988 lediglich noch 186.000 Wohnungen fertiggestellt worden sind, während es im Jahre 1980 noch 363.000 Wohnungen waren. Als weitere Ursachen hierfür treten hinzu:

- die Zunahme der Zahl der Haushalte,
- die Verdrängung einkommensschwacher Gruppen aus preiswerten Althausbestand durch einkommensstärkere Gruppen,
- der Zuzug von Aus- und Übersiedlern; allein im Jahre 1989 waren dies insgesamt 720.000.

Mit Ausnahme des Zustroms von Aus- und Übersiedlern waren alle Ursachen, die zu den heutigen Problemen auf dem Wohnungsmarkt geführt haben, bekannt.

Die Bundesregierung hat nahezu ausschließlich darauf vertraut, daß die Wohnungsprobleme durch die Selbstheilungskräfte des Marktes gelöst werden könnten. Aus diesem Grund sind die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zwischen 1983 und 1988 auf ein Fünftel gesenkt worden; die 1986 getroffene Entscheidung, sich aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus ganz zurückzuziehen, hat die Bundesregierung bis 1988 aufrechterhalten.

Unabhängig davon, daß die Bundesregierung seit 1989 wieder Bundesfinanzhilfen für den Mietwohnungsbaus zur Verfügung stellt, wirkt dieses falsche

Signal noch bis in die heutige Zeit. Soweit Baufirmen im Vertrauen auf die Richtigkeit der Aussagen der Bundesregierung Kapazitäten abgebaut haben, lassen sich neue nur sehr mühevoll und zeitaufwendig wieder erstellen. Das gleiche gilt auch für die Investoren, die infolge der falschen Signale der Bundesregierung ihr Kapital nicht mehr im Wohnungsbau eingesetzt haben.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hält die durch die Kehrtwende der Bundesregierung bei der Wiederaufnahme der Förderung des sozialen Wohnungsbaus ausgelösten Impulse für wesentlich zu gering.

In seiner Regierungserklärung vom 15.08.1990 hat der Ministerpräsident deutlich gemacht, daß in der Legislaturperiode von 1990 bis 1995 angesichts der neuen Wohnungsnot der Wohnungspolitik des Landes eine herausragende Bedeutung zukommt.

Den Vorgaben der Regierungserklärung entsprechend besteht ein Aufgabenschwerpunkt des MBW darin, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß in Nordrhein-Westfalen wieder ausreichender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Hierzu bedarf es neben der Ausschöpfung aller landespolitischen Möglichkeiten auch der Aktivierung aller übrigen am Wohnungsbau Beteiligten, denn nur in einer gemeinsamen Anstrengung lassen sich die Probleme auf dem Wohnungsmarkt lösen.

Aus diesem Grund werden Initiativen gegenüber Bund, Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften und Unternehmen ergriffen, um deren Potentiale zu nutzen.

Hierbei gilt es auch, den freifinanzierten Wohnungsbau wieder attraktiv zu gestalten und ausweiten zu können. Auch insoweit wird das MBW erneut initiativ werden.

2.1.2 Gesetzesinitiative zur Bekämpfung der Wohnungsnot

In Erkenntnis der Tatsache, daß die Bundesregierung ihrer wohnungspolitischen Verantwortung nicht im erforderlichen Umfang gerecht worden ist, hat die Landesregierung im Juni 1990 dem Bundesrat den Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot vorgelegt, der ihre wohnungspolitischen Ziele in einem vielfältigen Maßnahmenpaket bündelt. Damit hat die Landesregierung ein deutliches Zeichen gesetzt und bundespolitisch die Initiative ergriffen.

Die wichtigsten Vorschläge des Gesetzentwurfes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Bund soll die Mittel für den sozialen Wohnungsbau von z. Zt. 2,0 Mrd. DM mittelfristig auf jährlich 3,5 Mrd. DM erhöhen und zusätzlich die Rückflußmittel von derzeit 1 Mrd. DM wieder für den Wohnungsbau einsetzen. Nordrhein-Westfalen wäre dann in der Lage, jährlich rd. 33.000 Sozialwohnungen zu fördern.
- Die Bindung von Sozialwohnungen sollen für einen längeren Zeitraum erhalten bleiben.
- Die steuerliche Förderung des Wohneigentums soll sozialgerecht verbessert werden. Hierzu dient die Einführung eines Eigenheimabzugsbetrages, der von der Steuerschuld abgezogen und als Differenzbetrag vom Finanzamt ausgezahlt wird, wenn die Steuerschuld niedriger ist als der Abzugsbetrag.
- Der Mieterschutz soll vor allem durch eine Verbesserung des Kündigungsschutzes ausgeweitet werden. Unter anderem soll das Recht auf Eigenbedarfskündigung beschränkt werden.

- Die ortsübliche Vergleichsmiete soll auf der Basis aller den Markt bildenden bestehenden Mietverträge und nicht - wie jetzt bestimmt - nur unter Berücksichtigung der teureren Mietabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten drei Jahre ermittelt werden.
- Bei bestehenden Mietverhältnissen sollen Mietpreissteigerungen auf 15 % statt z. Zt. 30 % in drei Jahren begrenzt werden.
- Bei der Wiedervermietung soll die Mietvereinbarung auf die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt werden, die höchstens um 5 % überschritten werden darf.
- Die Staffelmiete soll abgeschafft werden.
- Die Maklerprovision für die Vermietung einer Wohnung soll auf eine Monatsmiete begrenzt werden.

Der Bundesrat hat am 06.07.1990 beschlossen, den Gesetzentwurf beim Deutschen Bundestag einzubringen. Trotz der bedrückenden Wohnungsnot hat der Bundestag dieses Gesetz in seiner letzten Legislaturperiode nicht mehr abschließend beraten und sich insoweit seiner Verantwortung entzogen.

2.1.3 Ziele

Die Landesregierung hat an ihren in dem Entwurf dieses Gesetzes niedergelegten Zielen unverändert festhalten.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat für den sozialen Wohnungsbau in den Jahren 1989 und 1990 mehr Geld ausgegeben, als der Bund an Bundesfinanzhilfen allen Bundesländern zur Verfügung gestellt hat. Trotz dieser großen finanziellen Kraftanstrengung des Landes, die den Bau von über 50.000 Sozialwohnun-

gen ermöglichte, hat sich die Situation am Wohnungsmarkt weiter verschlechtert.

Aus diesem Grund bedarf es weiterer Anstrengungen des Landes zur Verbesserung der Wohnungssituation. Die Landesregierung wird deshalb in den Jahren 1991 bis 1994 ein mehrjähriges Wohnungsbauprogramm durchführen, das das hohe Niveau des Jahres 1990 für den Zeitraum der Legislaturperiode sichert.

Mit dem vorgesehenen Programmrahmen können von 1991 bis 1994 jährlich mindestens 26.700 Sozialwohnungen gefördert werden. In Verfolgung ihrer Ziele aus dem Gesetzentwurf zur Bekämpfung der Wohnungsnot, soweit die Bundesregierung aufgefordert wird, insgesamt 4,5 Mrd. DM an Bundesfinanzhilfen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den Ländern zur Verfügung zu stellen, hat sich das Land bereiterklärt, den auf Nordrhein-Westfalen entfallenden zusätzlichen Anteil in Höhe von 750 Mio DM aus Mitteln des Landeshaushalts zu komplementieren. Als Vorleistung auf dieses Angebot an die Bundesregierung sind 750 Mio DM zusätzlich in den Landeshaushalt eingestellt worden, mit der Maßgabe, daß eine Entsperrung dieses Betrages im gleichen Umfang erfolgt, wie die Bundesregierung zusätzliche Bundesfinanzhilfen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Nordrhein-Westfalen zur Verfügung stellt.

Die Landesregierung hat ihre wohnungspolitischen Absichten deutlich umrissen. Sie läßt sich von folgenden allgemeinen wohnungspolitischen Zielen leiten:

1. Wohnen ist kein beliebiges Wirtschaftsgut. Das Recht auf menschenwürdiges und bezahlbares Wohnen ist ein soziales Grundrecht erster Ordnung.

2. Zur Einlösung dieses Grundrechtes sind Bund, Länder und Gemeinden gleichermaßen verpflichtet. Der Bund trägt nach dem Grundgesetz die alleinige Verantwortung für das Planungsrecht, für das Mietrecht und für das Steuerrecht. Der Bund ist auch zur maßgeblichen Mitfinanzierung des sozialen Wohnungsbaus verpflichtet.
3. Im Mittelpunkt der Wohnungspolitik des Landes stehen die Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt ohne staatliche Hilfe nicht auskommen. Hierzu zählen in erster Linie Menschen mit geringem Einkommen und soziale Problemgruppen.
4. Die Liberalisierung des Mietrechts muß zurückgenommen werden. Gerade im Zeiten wachsender Wohnungsnot brauchen wir wieder ein soziales Mietrecht mit einem verstärkten Schutz der Mieter gegen Kündigungen und übermäßige Mietsteigerungen.
5. Steuervergünstigungen im Wohnungsbau müssen gezielter und sozialgerechter gewährt werden. Die Höhe der Förderung bei Eigenheimen darf nicht länger vom Einkommen abhängig sein. Der Facharbeiter muß mindestens die gleiche Förderung wie der Generaldirektor erhalten.
6. Dem sozialen Wohnungsbau kommt auch in Zukunft eine überragende Bedeutung für die Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu. Etwa jede dritte neugebaute Wohnung muß eine Sozialwohnung sein. Deshalb muß die Wohnungsbauförderung auf möglichst hohem Niveau fortgeführt werden. In der Verabschiedung des mehrjährigen Wohnungsbauprogramms hat die Landesregierung ihren Beitrag dazu geleistet. Die Eigentumsförderung wird hierbei ihren Stellenwert erhalten. Die notwendige Anpassung der Rahmenbedingungen wegen der gestiegenen Baukosten, des hohen Zinsniveaus und der höheren Grundstückspreise wird vorgenommen.

7. Über den erforderlichen Quantitäten im Wohnungsbau dürfen die qualitativen Aspekte nicht vernachlässigt und die Sünden der früheren Jahre nicht wiederholt werden. Zeitgerechtes Bauen bedeutet vor allem, umweltverträglich und energiesparend zu bauen. Bewohnerbeteiligung und Mietermitbestimmung müssen einen höheren Stellenwert bekommen.
8. Die bewährte Wohnungsbestandspolitik zur Sicherung preiswerten Wohnraums muß fortgeführt werden. Die Modernisierungsförderung muß sowohl der Verbesserung der Wohnbedingungen und der Energieeinsparung als auch der Begründung von Sozialbindungen dienen. Die Verlängerung vorhandener Bedingungen der Sozialwohnungen und die Schaffung neuer Bindungen im vorhandenen Bestand wird angestrebt.
9. Das Land wird darüber hinaus einen Beitrag dazu leisten, daß die gravierenden Wohnungsprobleme in den neuen Bundesländern möglichst rasch bewältigt werden.

In diesem Rahmen wird das Instrumentarium der Wohnungsbauförderung permanent überprüft und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, orientiert an den Bedürfnissen der Menschen in Nordrhein-Westfalen angepaßt. Dabei kommt es insbesondere darauf an,

- die Eigentumsförderung zu verbessern,
- den Wohnungsbau für kinderreiche Familien fortzusetzen,
- die Förderung von Altenwohnheimen zu verstärken,
- den Werkwohnungsbaun neu zu beleben,
- die Wohnungsgrundrisse stärker als bisher an die veränderten Bedürfnisse der Bewohner anzupassen und
- mit der Wohnungsbauförderung Vorbilder für umweltgerechtes, ökologisches Bauen zu schaffen.

Bei der Planung neuer Siedlungsflächen müssen gerade in einem dichtbesiedelten Land wie Nordrhein-Westfalen die vorhandenen Freiflächen möglichst geschont werden. Die Innenentwicklung der Städte und der Freiraumschutz müssen weiterhin Vorrang vor dem "Bauen auf den grünen Wiesen" haben. Deshalb sind für neue Wohnbauprojekte in erster Linie infrastrukturell bereits erschlossene innerstädtische Baulücken, Industrie- und Gewerbebrachen und sonstige nicht erschlossene Reserveflächen zu benutzen.

2.2 Finanzierung der Wohnungsbauförderung

Die seit 1987 permanent angestiegene Nachfrage nach Wohnungen hat die Kommunen bei der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Familien vor erhebliche Probleme gestellt, die sie mit ihren finanziellen Mitteln alleine nicht lösen können. Das Ziel, die Wohnraumversorgung für einkommensschwache Familien nachhaltig zu verbessern, kann vielmehr nur mit einer erheblichen gemeinsamen Anstrengung von Bund, Ländern und Gemeinden erreicht werden.

2.2.1 Bundesfinanzhilfen

Aufgrund der dramatisch angestiegenen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und auf Druck der Länder hat der Bund die 1989 erstellte Finanzplanung nochmals geändert. Im Jahr 1990 stellte er den Ländern folgende Finanzhilfen bereit:

- 150 Mio DM öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg)
- 450 Mio DM Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)
- 1.400 Mio DM Zuschuß für den Mietwohnungsbau

2.000 Mio DM Gesamtbetrag Bundesfinanzhilfen

Damit wurde die in 1989 wieder begonnene Bereitstellung von Bundesmitteln für den Bau von Mietwohnungen auch im Jahre 1990 fortgesetzt.

Von den Bundesmitteln hat das Land Nordrhein-Westfalen 1990 erhalten:

- 43,5 Mio DM Baudarlehen (1. Förderungsweg)
- 134,9 Mio DM Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)
- 416,7 Mio DM Zuschüsse

595,1 Mio DM Anteilige Bundesfinanzmittel

Für das Jahr 1991 sieht die Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern folgende Bundesfinanzhilfen vor, die vorbehaltlich der Entscheidung des Bundestages zum Bundeshaushalt 1991 gewährt werden sollen:

- 150 Mio DM öffentliche Baudarlehen (1. Förderungsweg)
- 650 Mio DM Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)
- 1.400 Mio DM Zuschuß für den Mietwohnungsbau

2.200 Mio DM Gesamtbetrag Bundesfinanzhilfen

Sämtliche Bundesländer stimmen darin überein, daß die vom Bund in Aussicht gestellten Bundesfinanzhilfen für den Wohnungsbau nicht ausreichen.

Aus diesem Grund hat das Land Nordrhein-Westfalen die Erhöhung der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau auf jährlich 3,5 Mrd. DM und zusätzlich den Einsatz von Rückflußmitteln in Höhe von 1,0 Mrd. DM gefordert. Auf seinen Antrag hat der Bundesrat am 06.07.1990 den Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot beim Bundestag eingebracht. Der Bundestag hat hierüber in der letzten Legislaturperiode beraten, jedoch nicht mehr beschlossen. Ungeachtet dessen ist angesichts der Lage auf dem

Wohnungsmarkt ein entsprechender Beschluß des Bundestages nach Auffassung der Landesregierung zwingend notwendig.

Darüber hinaus hat die Ministerkonferenz der ARGEBAU am 17.10.1990 einstimmig die Forderung bekräftigt, die Bundesfinanzhilfen auf jährlich 3,5 Mrd. DM und zusätzlich den Einsatz von Rückflußmitteln in Höhe von rd. 1,0 Mrd. DM, somit zusammen 4,5 Mio DM, zu erhöhen. Ferner haben die Länder gefordert,

- diese Bundesfinanzhilfen für die nächsten fünf Jahren im Sinne eines mehrjährigen Bund/Länder-Programms in der Verwaltungsvereinbarung festzuschreiben
- auf Vorgaben an die Länder zu verzichten, in welchen Förderungswegen die Bundesmittel eingesetzt werden, und
- die Bundesmittel - anstelle der Auszahlung des Zuschusses in sieben Jahresraten - entsprechend dem Auszahlungsbedarf des Letztempfängers nach Baufortschritt bereitzustellen.

Trotz der geringen Erhöhung der Bundesmittel um 200 Mio DM auf insgesamt 2.200 Mio DM wird auf Nordrhein-Westfalen ein um 7,5 Mio. DM geringerer Betrag als im Vorjahr entfallen, da der Verteilungsschlüssel entsprechend der Bevölkerungsentwicklung und dem Zuzug von Aus- und Übersiedlern fortgeschrieben wurde. Der Anteil Nordrhein-Westfalen wird hiernach 587 Mio DM betragen und sich wie folgt zusammensetzen:

-	38,9 Mio DM	Baudarlehen (1. Förderungsweg)
-	174,9 Mio DM	Aufwendungsdarlehen (2. Förderungsweg)
-	272,8 Mio DM	Zuschüsse
	<hr/>	
	<u>587,6 Mio DM</u>	Anteilige Bundesmittel

Die Landesregierung hat trotz der unerfüllten Forderungen die Annahme der Verwaltungsvereinbarung beschlossen, um eine gewisse Bindungswirkung wenigstens für das bisher vorliegende, allerdings völlig unzureichende Angebot

des Bundes zu erreichen und damit ein Mindestmaß an Sicherheit für die Aufstellung des Wohnungsbauprogramms 1991 zu erhalten. Sie hat gleichzeitig den Bund aufgefordert, eine ergänzende Verwaltungsvereinbarung vorzulegen, die folgenden Forderungen Rechnung trägt:

- Festschreibung der Verwaltungsvereinbarung im Sinne eines mehrjährigen Bund/Länder-Programms für fünf Jahre,
- Erhöhung der Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zusätzlich zu den Rückflußmitteln auf jährlich 3,5 Mrd. DM,
- Verzicht auf Vorgaben an die Länder, in welchen Förderungswegen die Bundesmittel eingesetzt werden,
- Bereitstellung der Bundesmittel entsprechend dem Auszahlungsbedarf des Letztempfängers nach Baufortschritt.

Nur auf diese Weise wird die zwingend erforderliche Verstetigung der Wohnungsbauprogramme gewährleistet.

Nach den gegenwärtigen Informationen wird die Bundesregierung den Entwurf des Haushalts 1991 erst im Frühjahr dieses Jahres einbringen.

2.2.2 Haushaltsmittel des Landes

Die Landesregierung hat am 02.10.1990 beschlossen, in der 11. Legislaturperiode von 1991 bis 1994 ein mehrjähriges Wohnungsbauprogramm in einem Umfang von jährlich mindestens 26.700 Wohneinheiten mit einem Finanzierungsaufwand von jährlich mindestens 2,735 Mrd. DM durchzuführen. Sie hat ferner beschlossen, den Umfang dieses Programms auf jährlich 33.000 Wohneinheiten mit einem Finanzierungsaufwand von jährlich rd. 3,5 Mrd. DM zu erhöhen, wenn der Bund die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau, wie mit dem Gesetzentwurf zur Bekämpfung der Wohnungsnot gefordert, anteilig für das Land um 750 Mio DM erhöht.

Mit diesem Beschluß hat die Landesregierung gleichfalls ihren Beschluß vom 13.02.1990 für den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung jeweils komplementäre Landesmittel für den Wohnungsbau in Höhe des Landesanteils an den bereitgestellten Bundesmitteln zur Verfügung zu stellen, bekräftigt. Aus diesem Grund ist im Entwurf des Landeshaushalts 1991 ein Betrag von 595 Mio DM für die Wohnungsbauförderung vorgesehen, der demjenigen des Vorjahres und dem bei Aufstellung des Haushaltsplans erwarteten Anteil an den Bundesfinanzierungshilfen 1991 entspricht (Anpassung an die Verwaltungsvereinbarung 1991 mit 587 Mio DM steht noch aus). Darüber hinaus ist ein weiterer Betrag von 750 Mio DM vorgesehen, jedoch mit der Maßgabe gesperrt, daß eine Inanspruchnahme erst dann erfolgen kann, wenn der Bund entsprechende zusätzliche Finanzhilfen für Nordrhein-Westfalen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zusätzlich zur Verfügung stellt.

2.2.3 Landeswohnungsbauvermögen

Im Landeswohnungsbauvermögen stehen jährlich aus Zins- und Tilgungsleistungen und sonstigen Einnahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt rd. 1,2 Mrd. DM zur Verfügung. Dieser Betrag reicht jedoch - zusammen mit den Zuweisungen des Bundes und des Landes sowie dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe - nicht aus, um das mehrjährige Wohnungsbauprogramm durchführen zu können. Denn der größte Teil dieses Betrages wird benötigt, um Auszahlungsverpflichtungen aus früheren Bewilligungen zu bedienen. Deshalb sind Kreditaufnahmen notwendig, um diese Wohnungsbauprogramme durchführen zu können. In der Finanzplanung der Wohnungsbauförderungsanstalt sind sie für die Jahre 1991 bis 1994 mit 5,4 Mrd. DM vorgesehen.

Durch den hierfür anfallenden Zinsendienst besteht die Gefahr, daß das Landeswohnungsbauvermögen allmählich aufgezehrt wird. Deshalb hat die Landesregierung beschlossen, daß das Landeswohnungsbauvermögen ausschließlich für die Förderung des Wohnungswesens verwendet und hierfür in seinem gesamten Umfang uneingeschränkt erhalten bleiben soll. Aus dem

Landeswohnungsbauvermögen dürfen daher grundsätzlich nur Darlehen gewährt werden. Zur Verwirklichung ihrer Absicht hat die Landesregierung gleichzeitig mit dem Haushaltsgesetz 1990 dem Landtag einen Entwurf zur Änderung von § 20 Abs. 5 des Wohnungsbauförderungsgesetzes vorgelegt mit dem Inhalt, daß das Landeswohnungsbauvermögen

- a) zur Gewährung von Zuschüssen und
- b) zur Zahlung von Zinsen, soweit sie die Zinseinnahmen der Wohnungsbauförderungsanstalt übersteigen,

nur verwendet werden darf, soweit der Wohnungsbauförderungsanstalt Haushaltsmittel in entsprechender Höhe von Land zugewiesen werden. Die entsprechende Änderung von § 20 Abs. 5 Wohnungsbauförderungsgesetz ist vom Landtag beschlossen worden und am 1. Januar 1990 in Kraft getreten.

Entsprechend dieser Regelung ist im Entwurf des Haushaltsplans 1991 die Erstattung der Aufwendungen der Wohnungsbauförderungsanstalt für den Härteausgleich mit 131 Mio DM und für die Streckungsförderung mit 45 Mio DM veranschlagt. In der Mittelfristigen Finanzplanung sind ferner für die Folgejahre Zuschüsse an die Wohnungsbauförderungsanstalt in der Höhe vorgesehen, in der voraussichtlich die Zinsausgaben für die Kreditaufnahme die eigenen Zinseinnahmen der WFA übersteigen werden (sog. negativer Zinssaldo).

2.3 Wohnungsbauförderung

2.3.1 Gesamtergebnis der Wohnungsbauförderung 1980 bis 1989

In den Jahren 1980 bis 1989 wurden insgesamt 275.440 Wohnungen gefördert. Hierfür wurden insgesamt 20,2 Mrd. DM bereitgestellt (vgl. Tabellen 30/1 und 30/2).

Ergebnisse der Wohnungsbauprogramme des Landes:

Mietwohnungsbau	98.696 Wohnungen
Eigentumsmaßnahmen	78.246 Wohnungen
Sonstige Maßnahmen (davon 31.757 Wohnheimplätze)	32.211 Wohnungen

Gesamtergebnis	209.153 Wohnungen
----------------	-------------------

Förderungsmaßnahmen außerhalb der Wohnungsbauprogramme des Landes:

Steuerbegünstigter Wohnungsbau	44.425 Wohnungen
Bergarbeiterwohnungsbau (Bundestreuhandmittel)	13.053 Wohnungen
Regionalprogramm des Bundes	5.257 Wohnungen
Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete	2.766 Wohnungen
Räumungsbetroffene (Straßenbau/ÖPNV)	786 Wohnungen

Gesamtergebnis	66.287 Wohnungen
----------------	------------------

Wohnungsart	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	Ergebnis 1980-1989
	WE										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Teil I Landeswohnungsbaumaßnahmen einschließlich Bundesmittel und dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe											
1 Mietwohnungen											
1.11 Allgemeiner Neubau	2573	5832	4729	7476	3669	2979	691	638	546	1828	31161
1.12 Allgemeiner Neubau aus Fehlbelegungsabgabe	0	0	0	0	104	572	607	356	424	103	2166
1.13 Ausstiedler / ab 1990 Größere Bauverfahren	6015	5995	4169	1392	0	0	0	0	714	7311	25596
1.14 Ausstiedler aus Fehlbelegungsabgabe	0	0	0	0	0	0	0	0	115	903	1018
1.21 Mietsfamilienhäuser für kinderreiche Familien	141	172	151	170	150	161	100	100	100	56	1301
1.22 Mietsfamilienhäuser für Ausstiedler	0	0	0	0	0	0	0	0	1	48	49
1.23 Mietsfamilienhäuser aus Fehlbelegungsabgabe (allg.)	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6
1.31 Ausbaumaßnahmen Allgemein einsechl. Fuhrbauprogramm	1115	1423	1675	2386	2242	1766	1072	1041	1061	504	14505
1.32 Ausbaumaßnahmen Allgemein aus Fehlbelegungsabgabe	0	0	0	0	0	0	0	0	64	64	128
1.33 Ausbaumaßnahmen Ausstiedler/ab 1990 städt. bodentem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	724	724
1.34 Ausbaumaßnahmen Ausstiedler aus Fehlbelegungsabgabe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	3
1.41 Alterswohnungen	4085	4103	4062	3380	1886	2004	229	462	496	270	20967
1.42 Alterswohnungen aus Fehlbelegungsabgabe	0	0	0	0	12	242	285	314	201	18	1072
1.5 Zwischenname Mietwohnungen	13929	17525	14986	14804	8263	7724	2984	2901	3768	11832	96696
2 Eigentumsmaßnahmen											
2.1 Modelle A 1 und A 2	1895	1573	1248	1594	1917	2015	2682	1726	2595	2883	20128
2.2 Modelle B 1 bis B 3	3429	3546	3724	3340	2019	3947	4804	4002	4369	5722	39322
2.3 Modell B 4 (bis 1985 Modell C) Uebau	2518	2121	2154	2284	2254	2156	812	200	0	199	14701
3.2 Erwerb vorhandener Wohnungen	427	301	543	392	358	394	398	438	377	517	4095
2.4 Zwischenname Eigentumsmaßnahmen	8669	7541	7669	7610	6548	8714	8696	6366	7311	9122	78246
3 Sonstige Maßnahmen											
3.1 Wohnplätze	3301	3765	4941	5236	3023	2372	2487	3343	1679	1610	31757
3.2 Zusätzliche Darlehen für kinderreiche Familien Gruppenmaßnahmen, Behinderte, Garagen										461	4
3.3 Förderung des Ankaufs preiswerter Mietwohnungen											0
3.4 Folgemaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus ab 1984 (Wohnungsmittelsicherungsbeihilfe, Ankauf von Bindungen)											0
3.5 Wohnungsfürsorge (nur 1987 und 1988)								338	112		450
3.5 Zwischenname Sonstige Maßnahmen	3301	3765	4941	5236	3023	2372	2487	3681	1791	1614	32211
4 Summe Teil I	25899	28831	27596	27650	17834	18810	14167	12948	12850	22568	209153
Teil II: Förderungsmaßnahmen außerhalb des Landeswohnungsbauprogramms											
5.1 Steuerbegünstigter Wohnungsbau des Bundes	11219	6741	5749	10293	6335	4046	20	15	7		44425
5.2 Regionalprogramm des Bundes bis 1985	735	806	290	510	1759	1177	0	0	0		5257
5.3 Räumungsbetroffene (ab 1988 nur noch Bundesmittel)	0	316	158	130	40	44	50	40	4	4	786
5.4 Wohnungsfürsorge	509	683	644	365	209	196	170	0	0		2766
5.5 Bergarbeiterwohnungen aus Bundesmitteln	1047	1237	1146	932	869	1256	1449	1734	1732	1651	13053
5.6 Härtefonds/Versuchsbevorzugung/Raumstützräume											0
5.5 Summe Teil II	13510	9783	7987	12220	9192	6719	1689	1789	1743	1655	66287
6 Wohnungsbauförderung zusammen	39409	38614	35583	39870	27026	25529	15856	14737	14593	24223	275440

Wohnungsart	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	Ergebnis 1980-1989
	MiLo DM										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Teil I											
Länderschonungsmaßnahmen einschließlich Bundesmitteln und dem Aufkommen aus der Fehlbauopferabgabe											
1 Mietwohnungen											
1.11 Allgemeiner Neubau	204.243	560.440	488.997	756.999	387.331	294.760	60.484	67.741	65.169	220.705	3106.869
1.12 Allgemeiner Neubau aus Fehlbauopferabgabe					11.661	57.915	65.862	40.129	46.741	12.426	234.734
1.13 Ausmietler	542.566	607.279	465.114	151.768					87.979	888.735	2743.441
1.14 Ausmietler aus Fehlbauopferabgabe					23.280	24.338	19.300	17.324	18.528	10.319	211.018
1.21 Mietfamilienhäuser für kinderreiche Familien	18.151	27.616	25.223	26.929					0.175	8.898	9.073
1.22 Mietfamilienhäuser für Ausmietler									1.013	0.000	1.013
1.23 Mietfamilienhäuser aus Fehlbauopferabgabe (allg.)									1.013	0.000	1.013
1.31 Ausbaumaßnahmen Allgemein einseh. Mietwohnprogramm	74.829	101.037	136.863	163.199	158.478	126.332	75.326	74.994	74.865	35.416	1021.339
1.32 Ausbaumaßnahmen Allgemein aus Fehlbauopferabgabe									4.348	8.697	13.045
1.33 Ausbaumaßnahmen Ausmietler/ab 1990 stichteb. bedeutsam									4.348	51.346	55.694
1.34 Ausbaumaßnahmen Ausmietler aus Fehlbauopferabgabe									51.346	0.138	51.484
1.41 Alterswohnungen	367.921	392.315	412.316	343.321	189.259	201.846	25.260	46.800	51.743	28.488	2059.269
1.42 Alterswohnungen aus Fehlbauopferabgabe					1.140	24.216	27.829	31.288	21.491	1.905	109.869
1.5 Zweisamense Mietwohnungen	1207,71	1.688,687	1528,513	1442,216	771,159	729,408	274,061	280,276	385,617	1.368,366	9.676,012
2 Eigentumsmaßnahmen											
2.1 Modelle A 1 und A 2	147.224	152.846	143.625	183.359	216.221	232.058	316.520	203.319	304.056	340.202	2239.429
2.2 Modelle B 1 bis B 3	173.618	175.897	262.903	275.057	173.367	335.872	399.122	332.056	362.133	471.365	2861,42
2.3 Modell B 4 (bis 1985 Modell C)	67.962	57.321	66.480	91.016	96.212	99.512	40.039	9.160	0.288	0.000	528
3.2 Erwerb vorhandener Wohnungen	14.519	11.661	21.339	13.977	12.931	15.244	15.328	17.274	12.863	20.791	156.977
2.4 Zweisamense Eigentumsmaßnahmen	403,523	397,525	694,357	563,409	698,711	682,686	771,009	561,819	679,339	832,378	5.884,776
3 Sonstige Maßnahmen											
3.1 Wohnbeihilfen	109,190	167,633	220,068	241,187	104,949	108,081	106,309	148,201	75,000	75,000	1385,618
3.2 Zusätzliche Darlehen für kinderreiche Familien	19,539	39,234	44,197	36,752	24,064	18,612	9,672	9,174	8,086	10,871	220,201
3.3 Gruppenmaßnahmen, Behinderte, Garagen											0
3.4 Förderung des Ankaufs preiswerter Mietwohnungen											17,568
3.4 Folgebmaßnahmen des sozialen Wohnungbaus ab 1984 (Wohnungsumsicherungsbeihilfe, Ankauf von Wohnungen)					2.037	11,764	0,000	2,358	3,446	0,000	54,835
3.5 Wohnungsfürsorge (nur 1987 und 1988)											0
3.5 Zweisamense Sonstige Maßnahmen	128,729	206,867	264,265	277,939	131,05	138,457	115,981	170,946	97,736	90,166	1.663,784
4 Summe Teil I	1.739,963	2.293,079	2.287,135	2.283,564	1.400,940	1.550,551	1.161,051	1.013,041	1.162,693	2.280,910	17.224,572
Teil II: Fördermaßnahmen außerhalb des Länderschonungsmaßnahmen											
5.1 Steuerbegünstigter Wohnungsbau des Bundes	287,684	198,419	175,101	442,729	272,817	173,944	0,000	0,619			1.541,363
5.2 Regionalprogramm des Bundes bis 1985	15,795	17,175	8,380	14,340	47,344	30,586	4,399	3,257	0,232	0,243	86,439
5.3 Räumungskontingente (ab 1988 nur noch Bundesmittel)	16,107	17,993	14,762	12,283	4,132	3,471	10,874				101,932
5.4 Wohnungsfürsorge	18,078	20,000	18,685	12,859	11,352	10,104	120,149	139,435	147,314	133,696	1.044,796
5.5 Bergarbeiterwohnungen aus Bundesretentionsmitteln	79,047	92,948	99,801	70,017	71,128	91,261	3,965	3,444	0,899	0,624	89,329
5.6 Härtefonds/Veranschlagungsverhalten/Bauschutzräume	29,828	14,615	8,548	9,730	8,948	6,708					
5.5 Summe Teil II	446,499	360,750	325,257	561,956	413,721	318,114	139,367	146,766	148,465	134,563	2.977,429
6 Wohnungsbauförderung zusammen	2.186,461	2.653,829	2.612,392	2.845,522	1.814,661	1.868,665	1.300,418	1.159,796	1.311,157	2.415,473	20.222,001

Vergleich
auf 1980

85,83
2511,326

Der Finanzierungsaufwand 1980 - 1989 setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnungsbauprogramm des Landes:

Landeswohnungsbauvermögen und

Haushaltsmittel des Landes	12,4 Mrd. DM
Haushaltsmittel des Bundes	4,3 Mrd. DM
Mittel aus Fehlbelegungsabgabe	0,5 Mrd. DM
Gesamt	17,2 Mrd. DM

Förderungsmaßnahmen außerhalb der Wohnungsbauprogramme des Landes:

Steuerbegünstigter Wohnungsbau	1,6 Mrd. DM
Bergarbeiterwohnungsbau	1,0 Mrd. DM
Regionalprogramm des Bundes	0,1 Mrd. DM
Wohnungsfürsorge für Landesbedienstete	0,1 Mrd. DM
Räumungsbetroffene	0,1 Mrd. DM
Sonstige Maßnahmen	0,1 Mrd. DM
Gesamt	3,0 Mrd. DM

2.3.2 Wohnungen für besondere Personengruppen

2.3.2.1 Wohnraumversorgung älterer Menschen

In den Jahren von 1980 bis 1989 wurden insgesamt 22.039 Altenwohnungen (1990: 1.060 WE) gefördert. Die Förderung erfolgte 1990 aus dem allgemeinen Mietwohnungskontingent. Die Entscheidung über die Förderung von Altenwohnungen treffen die örtlichen Bewilligungsbehörden entsprechend dem Antrag des jeweiligen Investors.

2.3.2.2 Förderung von Alten- und Behindertenwohnheimen

Gefördert wird die Neuschaffung von Heimen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf Dauer dazu bestimmt und geeignet sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Die Heimplätze in Altenheimen sollen so ausgestattet sein, daß sie auch für die Pflege der Bewohner geeignet sind.

Von 1980 bis 1989 wurden in NRW insgesamt 31.757 Heimplätze gefördert (1990: 2010 Heimplätze).

Die Veränderungen im Bevölkerungsaufbau zeigen auch in Nordrhein-Westfalen die Tendenz eines in den nächsten Jahren größer werdenden Anteils älterer Menschen. Daher wird verstärkt nach Wohnraum für alte Menschen - und insbesondere auch nach Heimplätzen, in denen gepflegt werden kann - gefragt. Dies hat zu einem hohen Antragsstau mit langen Wartezeiten bis zur Förderung geführt.

Infolge des hohen Antragsüberhangs und der langen Wartezeiten wurde aus Gründen der Kostenersparnis zugelassen, daß Wohnheimprojekte noch ohne baureife Baupläne, Kostenaufstellungen usw. zur Förderung angemeldet werden können. Die vollständigen Anträge sind erst etwa ein Jahr vor Bereitstellung der Mittel einzureichen.

Um in dringenden Fällen Heimplätze früher erstellen zu können, ist in den letzten beiden Jahren den Trägern ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt worden, wenn die Maßnahme im jeweils nächsten Jahr zur Förderung anstand. Die Landesregierung hat am 20.06.1989 beschlossen, einen vorzeitigen Baubeginn auch dann zuzulassen, wenn die Förderung erst in den Jahren 1991 und 1992 ansteht. Auf diese Weise können dringend erforderliche Wohnheimplätze ein bis zwei Jahre früher zur Verfügung stehen. Die Kosten der Vorfinanzierung haben die Träger zu übernehmen.

Entsprechend der Regierungserklärung vom 15.8.1990, insbesondere der hierin dargelegten "Politik für alte Menschen", beabsichtigt die Landesregierung, daß die zu Beginn dieser Legislaturperiode vorliegenden Anmeldungen zur Förderung von Alten- und Behindertenwohnheimen bis zum Ende der Legislaturperiode realisiert werden sollen. Demgemäß sollen in den Wohnungsbauprogrammen 1991 bis 1995 die Mittel für die Förderung von Wohnheimen von jährlich 75 Mio DM auf 150 Mio DM verdoppelt werden.

2.3.2.3 Wohnungsbau für kinderreiche Familien

Für kinderreiche Familien werden in Nordrhein-Westfalen seit jeher vorrangig Wohnungen gefördert. Von 1980 bis 1989 wurden insgesamt 24.339 Wohnungen als Mietwohnungen, Familienheime und Eigentumswohnungen gefördert (1990: 3.324 WE).

Daneben wurden in einem besonderen Förderprogramm während desselben Zeitraums 1.356 Wohnungen (1990: 110 WE) in der Form von Miet-Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien mit erhöhten Landesmitteln und einer Gemeindebeteiligung gefördert. Das in den letzten Jahren auf 100 WE beschränkte Programm wird für das Wohnungsbauprogramm 1991 auf 500 WE erhöht.

2.3.2.4 Bergarbeiterwohnungsbau

Im Laufe der 80er Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt der Förderung in zunehmendem Maße von der Förderung des Neubaus auf die Förderung des Um- und Ausbaues sowie die Modernisierung von Mietwohnungen, insbesondere in den Bergarbeitersiedlungen, sowie auf die Förderung von Eigentumsmaßnahmen, zum Teil in Form von Mietkauf eigenheimen. Die qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsstandards wurde in den letzten Jahren durch eine Förderung der Verbesserung des Wohnumfeldes und

durch städtebauliche Maßnahmen sinnvoll ergänzt. Der Bergarbeiterwohnungsbau leistet darüber hinaus seinen Beitrag für den Einsatz der Kohle im Wärmemarkt. Die ökologisch orientierte Siedlungserneuerung beinhaltet die Umstellung von Einzelfeuerung auf umweltfreundliche Beheizungen, wo möglich durch Nah- oder Fernwärme auf Basis fester Brennstoffe.

In den Jahren 1980 bis 1989 wurden gefördert:

aus Bundestreuhandmitteln	11.127 Neubauwohnungen 1.926 Umbaumaßnahmen 5.968 Modernisierungsmaßnahmen
aus Landesmitteln	1.925 Neubauwohnungen 348 Modernisierungsmaßnahmen
Insgesamt	21.294 Wohnungen/Maßnahmen

1990 wurden 1.826 WE im Neubau und im Um- und Ausbau gefördert.

2.3.3 Ergebnis der Wohnungsbauförderung im Jahr 1990

Das Wohnungsbauprogramm 1990 sah die Förderung von insgesamt 26.700 Wohnungen (WE) mit einem Finanzaufwand von rd. 2,7 Mrd. DM vor. In den einzelnen Programmteilen wurden nach dem vorläufigen Abschluß (stand 17.01.1991) folgende Ergebnisse erzielt:

	<u>Programm(WE)</u>	<u>Ergebnis (WE)</u>
Mietwohnungsbau	14.000	14.359
Eigentumsmaßnahmen	8.500	8.456
Wohnheimplätze	1.750	2.010
Bergarbeiterwohnungen aus Bundestreuhand- mitteln	2.400	1.826
Studentenappartements		376
	<u>26.700</u>	<u>27.028</u>

Das Programm ist vollständig erfüllt, sogar überfüllt worden. Hierzu wurden nicht in Anspruch genommene Mittel des Modernisierungsprogramms zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere zur Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimen, eingesetzt. Einzelheiten sind der Tabelle 35/1 zu entnehmen.

Wohnungsart	Programm 1990		Bewilligungen		Bewilligungsüberhang	
	Wohnungen Mio DM		Wohnungen Mio DM		Wohnungen Mio DM	
1	4	5	6	7	8	9
Teil I Landeswohnungsbauvermögen						
1 Mietwohnungen - Neubau						
1.11 Allgemeine, davon 1060 Altenwohnungen 43	9900	1.199,000	10736	1.287,300	836	88,300
1.12 Wohnungen in größeren Bauvorhaben	1400	165,000	1400	169,873	0	4,873
1.13 Mieteinfamilienhäuser für kinderreiche Familien	100	18,000	110	18,902	10	0,902
1.14 Einsatz des Aufkommens aus der Fehibelegerabgabe	1200	150,000	698	78,765	-502	-71,235
1.21 Allgemeiner Ausbau einschl. Ausbau von besonderer städtebaul. Bedeutung	1400	105,000	1415	96,844	15	-8,156
1.7 Zwischensumme MietWE (714 WE/86.107 Mio DM aus Vorjahr)	14000	1.637,000	14359	1.651,684	359	14,684
2 Eigentumsmaßnahmen (zugeteilte WE)						
2.11 - Modell A 1 und A 2 -2	2800	320,000	2929	347,126	129	27,126
2.21 - Modell B 1 bis B 3	5400	460,000	5132	421,067	-268	-38,933
2.3 - Erwerb vorhandenen Wohneigentums	300	20,000	395	15,950	95	-4,050
2.4 - Um- und Ausbau von Eigentumsmaßnahmen	0	0,000	236	2,882		2,882
2.5 Zwischensumme Eigentumsmaßnahmen	8500	800,000	8456	787,025	44	12,975
3 Sonstige Maßnahmen						
3.1 Wohnheimplätze 20	1750	75,000	2010	95,968	260	20,968
3.2 Zusatzdarlehen für kinderreiche Familien, Behinderte, Garagen		21,000		18,236		-2,764
3.3 Folgemaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus						0,000
- Wohneigentumssicherungshilfe	0	10,000		3,844		-6,156
- Förderung des Ankaufs preisgünstiger Wohnungen	0	25,000		46,571		21,571
3.5 Zwischensumme Sonstige Maßnahmen	1750	131,000	2010	164,619	260	33,619
4. Landeswohnungsbauvermögen	24250	2.568,000	24825	2.603,328	575	35,328
Teil II: Förderungsmaßnahmen außerhalb des Landeswohnungsbauvermögens						
5.1 Bergarbeiterwohnungen aus Bundestreuhandmitteln	2400	159,000	1826	158,086	-574	-0,914
5.2 Räumungsbetroffene (ab 1988 nur Bundesmittel)	50	8,000	1	0,061	-49	-7,939
5.3 Sonstige Bundesmittel (WE-Zahl in Nr. 4 enthalten)			0	0,670	0	0,670
5.4 Hausschutzräume			134	0,052		0,052
5.5 Studentenwohnraum (App.)			376	19,035	376	19,035
5.5 Zwischensumme Teil II	2450	167,000	2203	177,904	-247	10,904
6 Wohnungsbauförderung insgesamt (absolut)	26700	2.735,000	27028	2.781,232	328	46,232
Wohnungsbauförderung insgesamt (in Prozent)	100	100	101,23	101,69	1,23	1,69

Die zuviel bewilligten Beträge 46,232 Mio DM) wurden durch nicht in Anspruch genommene Modernisierungsmittel ausgeglichen.

2.3.4 Mehrjähriges Wohnungsbauprogramm 1991 bis 1994

Die Landesregierung hat am 02.10.1990 beschlossen, in dieser Legislaturperiode 1991 bis 1994 ein mehrjähriges Wohnungsbauprogramm mit jährlich mindestens 26.700 Wohnungen und einem Finanzaufwand von jährlich mindestens 2,735 Mrd. DM durchzuführen. Sie wird den Umfang dieses Programms auf jährlich 33.000 Wohnungen mit einem Finanzaufwand von jährlich 3,5 Mrd. DM erhöhen, wenn der Bund die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau für das Land wie gefordert um 750 Mio DM erhöht. Hierbei handelt es sich um den erwarteten, auf Nordrhein-Westfalen entfallenden Anteil des Mehrbetrages, den die Länder vom Bund an Bundeshilfen fordern (vgl. Nr. 2.2.1).

Die Landesregierung hat gleichzeitig ihrem Beschluß vom 13. Februar 1990 bekräftigt, für den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung jeweils komplementäre Landesmittel für den Wohnungsbau in der Höhe bereitzustellen, in der Bundesfinanzhilfen anteilig auf das Land Nordrhein-Westfalen entfallen. Die Landesregierung hat hierzu im Entwurf des Haushaltsplans 1991 750 Mio DM Verpflichtungsermächtigungen aus Landesmitteln eingestellt, jedoch mit dem Sperrvermerk, daß diese Landesmittel nur insoweit in Anspruch genommen werden, als der Bund zusätzliche Bundesfinanzhilfen zur Verfügung stellt.

2.3.5 Wohnungsbauprogramm 1991

Für das Wohnungsbauprogramm 1991 setzen sich die benötigten Finanzmittel nach dem gegenwärtigen Stand wie folgt zusammen:

Landeswohnungsbauvermögen	1.258 Mio DM
Mittel aus dem Landeshaushalt	595 Mio DM
Mittel aus dem Bundeshaushalt	595 Mio DM
Mittel aus der Fehlbelegungs- abgabe	120 Mio DM
Mittel aus dem Bundestreuhand- vermögen	160 Mio DM
	<hr/>
Bewilligungsvolumen:	<u>2.735 Mio DM</u>

Der Schwerpunkt des Wohnungsbauprogramms wird auf der Förderung von Mietwohnungen liegen. Im Umfang von jährlich mindestens 1.400 Wohnungen in den Jahren 1991 bis 1993 sollen größere Bauvorhaben durchgeführt werden, die eine längere Vorbereitung erfordern oder auch in mehreren Abschnitten gefördert werden. Diese Bauvorhaben sind auf Vorschlag der Bewilligungsbehörden bereits Anfang 1990 festgelegt worden. Darüber hinaus wird erwogen, einen weiteren Teil von etwa 1.000 WE den Bewilligungsbehörden für besonders bedeutsame Objekte gezielt zuzuweisen. Das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe wird - entsprechend gesetzlicher Regelung (Art. 2 Nr. 9 AFWoG NW - im Bereich der Bewilligungsbehörden zur Förderung eingesetzt, in denen es erzielt worden ist. Die Mittel für die übrigen Mietwohnungen sollen auf die Bewilligungsbehörden nach einem Schlüssel verteilt werden, der insbesondere auf das aktualisierte örtliche Wohnungsdefizit abstellt.

Bei der Förderung von Mietwohnungen werden Vorränge für besondere Personengruppen nicht schon bei der Bereitstellung und Bewilligung für eine lange Zeit im voraus festgelegt. Den Städten und Gemeinden wird vielmehr das

Recht eingeräumt, den jeweiligen Mieter im Verlauf von 15 Jahren zu bestimmen. Sie haben diese Besetzungsrechte nach der sozialen Dringlichkeit der jeweiligen Wohnungsgesuche auszuüben.

Eine sozialpolitisch sehr bedeutsame Maßnahme besteht in der Förderung von Miet- Einfamilienhäusern für kinderreiche Familien, die erheblich verstärkt und auf 500 WE erhöht werden soll (vgl. Nr. 2.3.2.3).

Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung macht eine Ausdifferenzierung der bisherigen Wohnungsbauförderung erforderlich. Drastisch steigende Mieten haben dazu geführt, daß auch Bürger und Bürgerinnen, deren Einkommen knapp oberhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus liegt, Schwierigkeiten haben, ihren Anspruch auf eine angemessene und bezahlbare Wohnung auf dem freien Markt zu befriedigen. Deshalb soll ein Angebot zur Förderung von rd. 1.000 Wohnungen für Besserverdienende mit einem Einkommen bis zu 40 % oberhalb der Einkommensgrenze gemacht werden, die im 2. Förderungsweg mit vergleichsweise geringen Darlehen subventioniert werden (vgl. Nr. 2.3.6.2).

Für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen sind 8.500 WE mit einem Förderungsaufwand von 800 Mio DM - wie im Vorjahr - vorgesehen. Auch bei der Eigentumsförderung sind aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung Veränderungen erforderlich. Steigende Grundstücks-, Bau- und Kapitalkosten führen dazu, daß Interessenten, deren Einkommen die Einkommensgrenze erheblich unterschreiten, die Belastungen aus dem Bau oder Erwerb eines Eigenheimes nicht mehr dauerhaft tragen können. Die Förderung wird deshalb auf Antragsteller, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v.H. überschreitet, ausgedehnt (sog. Modelle B und C; vgl. Nr. 2.3.6.1), jedoch wird die Förderung zugunsten von Antragstellern mit einem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze (Modell A) Vorrang haben.

Der Bau von Wohnungen durch Ausbau bestehender Gebäude wird fortgesetzt. Hierfür werden künftig auch Mittel im Rahmen der

Modernisierungsförderung eingesetzt (vgl. Nr. 2.4.3.3.2). Aus diesem Grund kann die Förderung des Ausbaus im Rahmen des Wohnungsbauprogramms verringert werden.

Die Förderung von Alten- und Behindertenwohnheimen soll gegenüber den Vorjahren verdoppelt werden (vgl. Nr. 2.3.2.2).

2.3.6 Wohnungsbauförderungsbestimmungen

Die Wohnungsbauförderung soll - wie bereits erwähnt - im Programmjahr 1991 im Grundsatz unverändert fortgeführt werden. Einige neue Akzentsetzungen sind gleichwohl zwingend notwendig, weil sich die Rahmenbedingungen im zurückliegenden Jahr verändert haben. Dies gilt namentlich für die gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sowie die Zinsen für Kapitalmarktmittel. Diese Veränderungen verlangen nach einer Anpassung der Wohnungsbauförderungsbedingungen und -bestimmungen.

2.3.6.1 Förderung von Eigentumsmaßnahmen

Seit mehreren Jahren werden im wesentlichen nur noch Familien gefördert, deren Einkommen die im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Einkommengrenze nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Die Darlehenssätze waren für die einzelnen Zielgruppen je nach der Kinderzahl und der Höhe der Einkommen unterschiedlich gestaffelt. Dabei ergaben sich Darlehen von rd. 72.000 bis 121.000 DM je Familienheim.

Ein Teil derjenigen Familien, die nach der bisherigen Eigentumsförderung begünstigt wurden, können unter den veränderten Rahmenbedingungen für neue Baumaßnahmen die daraus entstehende Belastung bei den bisherigen Förderungskonditionen nicht mehr aufbringen, zumal auch nach Abzug der Belastung noch ein ausreichender Betrag zum Lebensunterhalt verbleiben muß und

der hierfür geltende Grenzwert (sog. Mindestrückbehalt) angehoben worden ist. Für die kinderreichen Familien, die aufgrund ihrer Einkommenshöhe einerseits und des Baukosten- und Zinsniveaus andererseits nicht mehr in der Lage sind, eine Eigentumsmaßnahme zu finanzieren, ist die verstärkte Förderung von Miet-Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Förderung von Familienheimen, eigengenutzten Eigentumswohnungen und Kauf Eigentumswohnungen wird künftig zugeschnitten auf die Personenkreise, die zwar neben der steuerlichen Förderung auch auf eine direkte Subvention angewiesen sind, hiermit aber in der Lage sind, die Belastung dauerhaft tragbar zu gestalten.

Demgemäß sehen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen folgende Einteilung in Modellen vor:

- Familien mit mindestens 2 Kindern, deren Einkommen die im sozialen Wohnungsbau geltende Einkommensgrenze nicht oder nur unwesentlich überschreitet (Modell A - 1. Förderungsweg),
- Familien, zu deren Haushalt mindestens 1 Kind oder eine schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 gehört und deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 20 v.H. überschreitet (Modell B - 2. Förderungsweg),
- Familien, zu deren Haushalt mindestens 1 Kind oder eine schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von 100 gehört und deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 40 v.H. überschreitet (Modell C - 2. Förderungsweg).

Die Förderung erfolgt in allen drei Modellen durch Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen, im Modell A aus öffentlichen Mitteln, in den Modellen B und C aus nicht-öffentlichen Mitteln. Die Höhe der Mittel ist nach der unterschiedlichen Leistungsfähigkeit der begünstigten Personenkreise gestaffelt, von rd. 145.000 DM für eine Familie mit 3 Kindern im Modell A bis zu rd. 51.000 DM für eine Familie mit 1 Kind im Modell C.

2.3.6.2 Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen

Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen erfolgte in den letzten Jahren ausschließlich im 1. Förderungsweg mit Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln. In der Regierungserklärung vom 15.08.1990 sind größere Betriebe und Unternehmen aufgefordert worden, als unternehmerische Aufgabe auch wieder Wohnungen für ihre Beschäftigten zu schaffen. Die Unternehmen haben in den letzten Jahren keine Werkwohnungen mehr im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet, weil die durchschnittlichen Einkommen ihrer Mitarbeiter über den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen und diese daher nicht bezugsberechtigt sind. Die Förderungsbestimmungen für das Programmjahr 1991 sehen daher vor, den Wohnungsbau für Besserverdienende mit einem Einkommen bis zu 40 v.H. oberhalb der Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau mit vergleichsweise geringen Darlehen wieder anzuregen, allerdings nicht nur beschränkt für Mitarbeiter von Unternehmen. Im 1. Förderungsweg bleibt es bei der Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln in der bisherigen Höhe. Die Förderung im 2. Förderungsweg setzt nach § 88 II. WoBauG voraus, daß Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen gewährt werden. Aus diesem Grunde sehen die geänderten Förderungsbestimmungen eine Förderung mit Aufwendungsdarlehen und nichtöffentlichen Baudarlehen vor.

Die Höchstdurchschnittsmiete für öffentlich geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen im 1. Förderungsweg war zuletzt mit Runderlaß vom 02.02.1990 um 1,- DM/qm/mtl. angehoben und wie bisher nach drei Gemeindegrößenstufen differenziert worden. Sie betrug zuletzt je nach Gemeindegrößenstufe 6,30 DM, 6,50 DM, 6,70 je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Da trotz der gestiegenen Baukosten die bisherige Höhe der öffentlichen Baudarlehen beibehalten werden soll, wird die Bewilligungsmiete künftig regional entsprechend dem jeweiligen Mietenniveau differenziert und hierbei mäßig, örtlich verschieden um 0,20 bis 0,60 DM/qm/mtl. angehoben. Für die Abstufung werden die fünf Mietenstufen des Wohngeldgesetzes zugrunde gelegt. Demgemäß

ergeben sich Mieten zwischen 6,30 und 7,10 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Die Förderung von Miet- und Genossenschaftswohnungen im 2. Förderungsweg setzt voraus, daß die Durchschnittsmiete die für öffentlich geförderte Wohnungen geltende Höchstdurchschnittsmiete um nicht mehr als 2 DM übersteigt. Sie liegt also bei 8,30 bis 9,10/qm je nach Mietenstufe.

2.4 Bestandserhaltung

Zu den vorrangigen Zielen der Wohnungspolitik in Nordrhein-Westfalen gehört der Erhalt preiswerten Wohnraums. Der preiswerte Wohnungsbestand bildet das Rückgrat der Wohnungsversorgung in unserem Land. Er ist ein Sozialkapital, das Jahrzehnte sozial engagierter und verantwortungsbewußter Wohnungspolitik widerspiegelt. Dieses Sozialkapital gilt es zu erhalten und zu sichern, solange dies möglich ist.

Diese Aufgabe gewinnt deshalb eine besondere Bedeutung, weil die Wohnungsneubauförderung allein nicht ausreichen wird, die auslaufenden Bindungen im Sozialwohnungsbestand zu ersetzen. Deshalb hat das Land unter anderem den Abriß von Wohnraum erschwert und durch Förderung des Um- und Ausbaus die Erhaltung und Verbesserung preiswerten Wohnungsbestandes verstärkt. Die von der Landesregierung eingerichtete Sachverständigenkommission "Neuorientierung der Wohnungspolitik in NRW" hat in ihrem Abschlußbericht vom November 1988 bestätigt, daß die entwickelten Instrumente geeignet sind, die Möglichkeiten der Erhaltung preiswerten Wohnraums im Bestand auszuschöpfen. Dies sind insbesondere:

- Umstellung der Tilgungsberechnung bei öffentlichen Darlehen durch Bezugnahme auf die Restschuld,
- Modernisierungsförderung nur gegen Belegungsbindung,

- Erwerb von Wohnungsbeständen zur Schaffung von Belegungsbindungen und zur Erhaltung preiswerten Wohnraums.

Für die Zukunft gilt es, außer den dringenden Sofortmaßnahmen ein aufeinander abgestimmtes, langfristig wirkendes Instrumentarium gegen den Verlust preiswerten Wohnraums zu erarbeiten.

2.4.1 Sicherung von preiswerten Mietwohnungen im Bestand

Preiswerter Wohnungsbestand ist u. a. auch durch das Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindungen älterer Förderungsjahrgänge und durch den Fortfall der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990 stark dezimiert worden. Der öffentlich geförderte Wohnungsneubau wird diese Entwicklung nicht auffangen können, zumal in den Jahren 1986 - 1988 der Bund die direkte Mitförderung des Mietwohnungsbaus völlig aufgegeben hatte. Bisherige Erfahrungen zeigen, daß auch eine mit sozialen Maßnahmen flankierte Privatisierung den preiswerten Mietwohnungsbestand mittelfristig verringert. Angesichts der gerade derzeit beachtlichen Grundwertsteigerungen lassen sich Weiterverkäufe an Dritte nicht verhindern. Mittelfristig befinden sich die privatisierten Siedlungsgrundstücke auf dem freien Immobilienmarkt. Die üblichen Marktmechanismen wie Mietsteigerung, Eigenbedarfskündigung sowie damit verbundene Verdrängungsprozesse zu Ungunsten der einkommensschwächeren Bevölkerung sind zwangsläufig. Gerade dieser Bevölkerungsteil wird dann auf kommunale Wohnungsfürsorge angewiesen sein.

Im Rahmen der Aussage zur gesamtstaatlichen Aufgabe Wohnungsbau (Antrag der Fraktion der SPD vom 05.02.1990 - Drucksache 10/5179, LT NRW) begrüßt der Landtag, daß die Landesregierung ihre Anstrengung zur Erhaltung preiswerter Mietwohnungen fortgesetzt hat, insbesondere durch die Ankaufsförderung von Wohnungsbeständen und mit Hilfe einer entsprechenden Ankaufspolitik der durch die Landesregierung kontrollierten Wohnungsgesellschaften.

Bereits die von der Landesregierung eingerichtete Sachverständigenkommission "Neuorientierung der Wohnungspolitik in NRW" hat in ihrem Abschlußbericht aufgrund der bis dahin gewonnenen Erfahrungen einen positiven Effekt zur Erhaltung preiswerten Wohnraums und zur Linderung der aktuellen Wohnungsnot gesehen. Die bisherigen modellhaften Erwerbsförderungen werden gegenwärtig zu einem wohnungspolitischen Instrument ausgestaltet. Unter anderem ist beabsichtigt, die Gewährung von nicht-öffentlichen Mitteln des Landes vertraglich an Mietpreis- und Belegungsbindungen zu koppeln. Für die Förderung soll nur Wohnungsbestand in Betracht kommen, der überwiegend von Wohnberechtigten bewohnt wird. Dabei erfolgt eine angemessene kommunale Finanzierungsbeteiligung.

2.4.2 Fehlbelegungsabgabe

In Nordrhein-Westfalen wird die Fehlbelegungsabgabe seit 1983 erhoben. Ihr Zweck besteht, wie das Bundesverfassungsgericht im Beschluß vom 8. Juni 1988 festgestellt hat, im Ausgleich einer anfänglich berechtigten, später fehlgeleiteten Subvention. Diese Fehlleitung ergibt sich daraus, daß die Inhaber von Sozialwohnungen in ihren Wohnungen bleiben dürfen, wenn ihr Einkommen im Laufe der Zeit die Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau erheblich überschreitet und sie deshalb die Voraussetzungen der Wohnberechtigung, die ihnen aufgrund ihrer früheren Einkommensverhältnisse zuerkannt worden ist, nicht mehr erfüllen. Das Ziel der Fehlbelegungsabgabe, die Fehlleitung von Subventionen durch die Erhebung der Abschöpfungsabgabe auszugleichen, beruht auf einer vertretbaren, wenn nicht gebotenen Erwägung des Gemeinwohls.

Grundlage für die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe ist das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen vom 22. Dezember 1981 (BGBl. 1981, S. 1523, 1542) und das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen vom 31.

Oktober 1981 (GV. NW. S. 530), das das Bundesgesetz in verschiedenen Punkten abgeändert hat.

Die Fehlbelegungsabgabe wird nunmehr in 373 Gemeinden des Landes erhoben. 23 Gemeinden erfüllen nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einbeziehung in die Fehlbelegungsregelung.

Bis Ende 1989 sind dem Landeshaushalt Fehlbelegungsabgaben in Höhe von rund 531 Mio. DM zugeflossen.

Das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung bestimmt, daß das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe zur Förderung des Baues von Sozialwohnungen in Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf sowie für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und Schwerbehinderte zu verwenden ist.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung sind bis Ende 1989 aus dem Aufkommen rund 474 Mio. DM für den Bau von 3.321 Mietwohnungen und 1.072 Altenwohnungen, insgesamt also 4.393 Wohnungen bewilligt worden. Im Wohnungsbauförderungsprogramm 1990 waren weitere 150 Mio. DM für 1.200 Sozialwohnungen ausgewiesen.

Ergebnisse der Wohnungsbauförderung aus der Fehlbelegungsabgabe in
Nordrhein-Westfalen

Jahr	Mietwohnungen		Altenwohnungen		Insgesamt	
	WE-Zahl	Mio. DM	WE-Zahl	Mio. DM	WE-Zahl	Mio. DM
1984	104	11,661	12	1,140	116	12,801
1985	572	57,915	242	24,216	814	82,131
1986	607	65,862	285	27,829	892	93,691
1987	356	40,129	314	33,288	670	73,417
1988	609	65,667	203	21,491	810	87,158
1989	1073	122,554	18	1,905	1091	124,459
	3321	363,788	1072	109,869	4393	473,657

2.4.3 Modernisierung

2.4.3.1 Ausgangslage

Das Land trägt mit der Modernisierungsförderung dazu bei, preiswerte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen zu erhalten und den Standard von Wohnungen auf ein den heutigen Wohngewohnheiten entsprechendes qualitatives Niveau anzuheben. Als Gegenleistung für die Subvention von jetzt etwa 20.000 DM Darlehen pro modernisierter Wohnung wird aus Gründen der sozialverträglichen Mietgestaltung verlangt, daß die in den Modernisierungsrichtlinien festgelegten Mietbegrenzungen eingehalten und die Wohnungen während der ersten 10 Jahre nur an Sozialmieter neu vermietet werden dürfen.

2.4.3.2 Modernisierungsförderung 1989/1990

Das Förderungsergebnis 1989 betrug 12.955 Wohnungen und 628 Heimplätze bei Zuschüssen von knapp 218 Mio DM und veranschlagten Gesamtkosten von rd. 704 Mio DM.

Im Jahr 1990 standen für die Modernisierungsaufgaben - wie in den Vorjahren - 218,5 Mio DM zur Verfügung, die erstmalig als Darlehen vergeben wurden. Ursächlich für die Umstellung von Zuschüssen auf Darlehen waren die Befrachtung des Landeswohnungsbauvermögens und die Entlastung des Landeshaushaltes in 1988, die sich insoweit auch auf die bis dahin als Kostenzuschüsse aus dem Haushalt des Landes geflossenen Modernisierungsmittel erstreckten.

Das hohe Zinsniveau für Kapitalmarktmittel, die gestiegenen Baukosten und auch die Änderungen der Förderungsmodalitäten haben zu einer mangelnden Akzeptanz der Modernisierungsmittel und zu einer Umverteilung von rd. 100 Mio DM geführt, die zur Förderung des Neubaues von Mietwohnungen, von

Alten- und Behindertenwohnheimen sowie für den Ankauf von Bindungen vergeben wurden.

Ende Oktober 1990 wurde die Begrenzung der Brutto-Kaltmiete auf 7,50 DM/qm Wohnfläche monatlich aufgehoben.

Brutto-Kaltmiete ist die Miete einschließlich aller Betriebskosten mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten, die sich aus der (Einzel-) Miete von höchstens 6,00 DM/qm Wohnfläche und einem Betriebskostenanteil von maximal 1,50 DM/qm Wohnfläche monatlich zusammensetzte und die nach Fertigstellung der Modernisierung auf die Dauer von 10 Jahren als Mietobergrenze festgeschrieben war.

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten, insbesondere die vom Eigentümer nicht zu beeinflussenden Gemeindeabgaben und Kosten der Wasserversorgung und -entsorgung, stark gestiegen, mit der Folge, daß die in der Brutto-Kaltmiete enthaltene Spanne für Betriebskosten von maximal 1,50 DM/qm Wohnfläche vielfach schon jetzt ausgeschöpft ist und ein weiteres Einbinden der Betriebskostentgelte in die Mietobergrenze zu erheblichen Verlusten bei den Vermietern führen würde.

2.4.3.3 Modernisierungsförderung 1991

Auch im Jahr 1991 wird die Förderung mit einem unveränderten Programmansatz von 218,5 Mio DM fortgesetzt.

Nach dem Verzicht auf die dauerhafte Festschreibung von Betriebskostenbestandteilen im Rahmen einer Mietobergrenze (vgl. 2.4.3.2) werden die Modernisierungsrichtlinien 1991 weiterentwickelt durch

- die Einführung regional gestaffelter Mietobergrenzen sowie
- das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau bestehender Gebäude nach § 17 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) als zusätzlicher Förderungsgegenstand.

2.4.3.3.1 Gestaffelte Mietobergrenzen

Anstelle der bisherigen landeseinheitlichen Mietobergrenze nach Modernisierung von 6,00 DM/qm Wohnfläche monatlich (Netto-Kaltmiete ohne Betriebskosten) tritt eine gestaffelte Mietobergrenze, die an die Mietstufen des Wohngeldgesetzes angepaßt ist. Die Mietobergrenze ist in fünf Mietstufen angelegt und in den Stufen jeweils um 0,30 DM/qm Wohnfläche monatlich unterhalb der Höhe der vergleichbaren Neubaumieten festgelegt. Die Mietobergrenzen bewegen sich zwischen 6,00 und 6,80 DM/qm/Wohnfläche monatlich, bei einer Steigerungsrate von 0,20 DM/qm je Stufe.

2.4.3.3.2 Ausbau bestehender Gebäude als Förderungsgegenstand

Nach den bisherigen Modernisierungsrichtlinien ist nur vorhandener Wohnraum förderbar. Noch nicht existierender Wohnraum in Nichtwohngebäuden konnte demnach aus Modernisierungsmitteln bislang auch nicht gefördert werden.

Neuzuschaffender Wohnraum in bestehenden Gebäuden nach § 17 II.

WoBauG ist dagegen im Ausbau- und Erweiterungsprogramm des Landes mit einer die Subventionsquote im Modernisierungsbereich übersteigenden Quote aus Wohnungsbaumitteln förderbar. Die Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen den Belegungsbindungen des II. WoBauG. Hier ist ein nicht unerheblicher Antragsüberhang zu verzeichnen.

Angesichts des derzeitigen hohen Bedarfs an zusätzlichen Wohnraum soll die Modernisierungsförderung eine gewisse Zeit im Rahmen der Förderungssätze der geltenden Modernisierungsrichtlinien auch auf Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen zum Ausbau bestehender Gebäude i.S. von § 17 II. WoBauG ausgedehnt werden. Damit soll auch ein Abbau des vorliegenden Antragsüberhangs erreicht werden.

Zum Ausbau bestehender Gebäude zählen:

- der Ausbau von Dachgeschossen,
- die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnräume,
- der Umbau von Wohnräumen zur Anpassung an veränderte Wohnge-
wohnheiten sowie
- die Erweiterung bestehender Gebäude durch Anbau oder Gebäudeauf-
stockung.

2.4.4 Wohneigentumssicherungshilfe

Seit 1984 gibt es in Nordrhein-Westfalen die Wohneigentumssicherungshilfe. Ziel der Wohneigentumssicherungshilfe ist es, in Notlage geratene Familien vor dem Verlust ihrer staatlich geförderten Eigenheime durch Zwangsversteigerung zu bewahren.

Die Wohneigentumssicherungshilfe kann gewährt werden, wenn

- das Objekt mit Wohnungsbaumitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert ist,
- es sich um eine Familie mit 2 oder mehr Kindern handelt oder um einen Haushalt mit einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 v. H.,
- das Gesamteinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen die Einkommensgrenzen des § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes nicht übersteigt.

Für die Darlehenvergabe ist ferner maßgebend, daß ohne staatliche Hilfe weder eine dauerhafte Sicherung noch die Erhaltung des Eigentums gewährleistet ist. Seit 1984 konnte in rd. 1.400 Fällen mit der Wohneigentumssicherungshilfe bei einem Mitteleinsatz von rd. 50 Mio. DM geholfen und eine Zwangsversteigerung verhindert werden. Dies bedeutete einen durchschnittlichen Mitteleinsatz von rd. 35.700 DM Sanierungsförderung. Gläubigerbeiträge wurden in Höhe von rd. 11 Mio. DM geleistet. Durch die Sanierung wurden rd. 77 Mio. DM ursprünglich gewährter Wohnungsbaumittel gesichert.

Zur Kontrolle und Optimierung der Wohneigentumssicherungshilfe war 1985 der awos GmbH in Bochum der Forschungsauftrag "Wirkungsanalyse der Wohneigentumssicherungshilfe" erteilt worden, um anhand der Förderergebnisse die Verwirklichung der Zielvorgabe zu untersuchen und Verbesserungsvorschläge einzubringen.

Die Vorschläge der Gutachter sind inzwischen größtenteils mit den neuen Richtlinien umgesetzt worden. Insgesamt kam das Gutachten zu dem Ergebnis, daß sich die Wohneigentumssicherungshilfe als wirksames Instrument zur Abwendung von Notfällen erwiesen hatte. Hierzu trägt nicht nur der staatliche Mitteleinsatz bei, wesentlich ist vor allem auch die intensive Beratung der betroffenen Haushalte und das Schuldenmanagement durch die Sanierungsberater. Insgesamt hat sich die Wohneigentumssicherungshilfe als wohnungspolitisch wirksames Instrument erwiesen.

2.5 Sicherung tragbarer Wohnkostenbelastung

Wohnungen müssen nicht nur in ausreichender Zahl vorhanden und familiengerecht ausgestattet sein. Sie müssen für die jeweiligen Bewohner auch bezahlbar sein.

Da der Marktmechanismus diesen sozialen Erfordernissen nicht allein hinreichend Rechnung trägt, muß durch staatliche Maßnahmen sichergestellt werden, daß Mieten und Belastungen tragbar bleiben. Dabei wirken bundesgesetzliche Maßnahmen, zum Teil mit finanzieller Beteiligung des Landes, und Regelungen des Landes vor allem für den Neubau und den Bestand des sozialen Wohnungsbaus zusammen.

Nach ihren Schwerpunkten lassen sich die staatlichen Maßnahmen untergliedern in

- das Wohngeld
- das soziale Mietrecht und
- die Maßnahmen zur Beeinflussung der Wohnkostenbelastung bei geförderten Wohnungen.

2.5.1 Wohngeld

Das Wohngeld hat den Zweck, angemessenes und familiengerechtes Wohnen durch einen auf Antrag zu gewährenden Zuschuß zu den Aufwendungen für den Wohnraum wirtschaftlich zu sichern. Um dieses Ziel erreichen zu können, muß das Wohngeldgesetz von Zeit zu Zeit an die Einkommens- und Mietentwicklung angepaßt werden. Das ist zuletzt mit Wirkung vom 1. Oktober 1990 geschehen.

Neben der allgemeinen Anpassung der Leistungen hat eine stärkere Anhebung des Wohngeldes in Gemeinden mit überdurchschnittlich hohen Mieten stattgefunden. Ferner sind regionale Mietunterschiede besser berücksichtigt worden. Schließlich haben sich die Leistungen für bestimmte Schwerbehinderte erhöht.

Die Einkommensgrenzen, bei denen unter Berücksichtigung der Wohnkosten in Höhe der jeweils maximal anrechenbaren Miete oder Belastung ein Wohngeldanspruch gerade noch gegeben ist, haben sich um durchschnittlich 14 v.H. erhöht. Die Einkommensgrenzen liegen nach der Wohngeldnovelle beispielsweise für einen Zwei-Personen-Rentner-Haushalt bei einem Bruttoeinkommen von 2.200 DM je Monat und bei einem Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt bei 4.450 DM je Monat.

Aufgrund der Novellierung des Wohngeldgesetzes werden die Leistungen weiter steigen. Der Haushaltsansatz für 1991 beträgt 1.740 Mio.DM. Für 1992 und die Folgejahre wird mit Aufwendungen von jährlich 1.850 Mio. DM gerechnet. Das Jahresergebnis 1990 betrug 1.329 Mio. DM. Im Vergleich dazu lagen die Wohngeldleistungen in Nordrhein-Westfalen im Jahre 1981 bei 874 Mio. DM.

Von den Aufwendungen trägt der Bund die Hälfte. Darüber hinaus erhält das Land Nordrhein-Westfalen jährlich 122 Mio. DM als Festbetrag.

2.5.2 Soziales Mietrecht

Zwei Drittel aller Bürger in Nordrhein-Westfalen leben in Mietwohnungen. Sie können ihre Wohnung nur behalten, wenn sie die Mieten bezahlen können. Sozial tragbare Mieten im freifinanzierten und im sozialen Wohnungsbau sind daher von existentieller Bedeutung. Angesichts der gegenwärtigen Mietpreisentwicklung besonders in den Ballungsgebieten sieht sich die Wohnungspolitik einer besonderen Herausforderung gegenüber.

Die Bundesregierung hat es seit ihrer Regierungsübernahme versäumt, wirksame Maßnahmen gegen die Verknappung preiswerten Wohnraums zu ergreifen. Der Bund hat die Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau erheblich gesenkt und von 1986 bis 1988 die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus völlig eingestellt.

Darüber hinaus hat das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982 den Mieterschutz in wesentlichen Punkten verschlechtert und Mieterhöhungen erleichtert. Dies gilt insbesondere für die Regelungen im Miethöhegesetz (MHG) über die Beschränkung der Vergleichsmieten auf Mietabschlüsse der letzten 3 Jahre (§ 2 Abs. 1 Satz 1 MHG) und die Zulassung von Staffelmieten auch im Wohnungsbestand (§ 10 Abs. 2 MHG).

Die Neuregelungen des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen wirken in zweifacher Weise auf die Mieten:

Zunächst wird der Einfluß der Mieten bei Neuvermietung dadurch erhöht, daß nunmehr nur Mieten aus Vermietungsfällen der letzten drei Jahre zur Bildung des Mietspiegels zugelassen werden. Das bedeutet eine Verschiebung des Mietspiegels in Richtung höherer Mieten. Dieser Effekt wird noch dadurch verstärkt, daß Mieterhöhungen bis zur Obergrenze der Mietspannen ohne besondere Begründung zugelassen werden.

Die gegenwärtige Mietpreisentwicklung entfernt sich immer mehr von der der Einkommen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich besonders für Familien mit geringem Einkommen, Alleinziehende und Studenten zunehmend verschlimmert. Es gilt nicht nur, preiswerten Wohnraum zu sichern; auch das Wohnen muß sicherer, die Verschlechterungen des Mieterschutzes müssen rückgängig gemacht werden. Eine Rückkehr zum sozialen Mietrecht der 70er Jahre ist überfällig.

Um insbesondere den Mieterschutz zu stärken und den Mietpreisanstieg zu begrenzen, hat die Landesregierung im Juni 1990 im Bundesrat den Gesetzentwurf zur Bekämpfung der Wohnungsnot eingebracht. Der Entwurf sieht u. a. vor:

- Einführung eines gemeindlichen Satzungsrechts gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- Neudefinition und Begrenzung des Rechts auf Eigenbedarfskündigungen,
- Verlängerung der Schutzfrist auf 10 Jahre im Falle der Eigenbedarfskündigung nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
- Begrenzung der Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen auf 15 Prozent in drei Jahren,
- Beschränkung der Miete bei Wiedervermietung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die höchstens um 5 Prozent überschritten werden darf,
- Änderung des Verfahrens zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Ausdehnung auf den gesamten Wohnungsbestand,
- Abschaffung der Staffelmiete,
- Reduzierung der Umlage von Modernisierungskosten auf den Mieter,
- Verschärfung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz: Eine Ordnungswidrigkeit liegt immer dann vor, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 Prozent überschritten wird,
- Begrenzung der Maklerprovision bei der Wohnraumvermittlung auf eine Monatsmiete.

Der Gesetzentwurf ist vom Bundestag in seiner letzten Legislaturperiode nicht mehr abschließend beraten worden. Die Landesregierung wird sich auch weiterhin für die Verwirklichung dieser Vorschläge einsetzen.

Durch Artikel 21 des Steuerreformgesetzes 1990 vom 25. Juli 1988 ist das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen mit Wirkung vom 01.01.1990 aufgehoben worden. In Nordrhein-Westfalen sind davon 431 Unternehmen mit 1.074.000 Wohnungen betroffen. Das heißt, daß diese Wohnungen ab 01.01.1990 von allen gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen befreit sind. Bedeutung hat dies vor allem für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand dieser Unternehmen.

Der Gesetzgeber hat die Landesregierung aber gleichzeitig ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß für nicht preisgebundenen Wohnraum eines ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmens § 2 Abs. 1 Miethöhegesetz von 1990 bis 1995 mit der Maßgabe gilt, daß der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses nur unter der Voraussetzung verlangen kann, daß sich der Mietzins innerhalb eines Jahres nicht um mehr als 5 Prozent erhöht.

Die Landesregierung hat durch Erlaß der Verordnung zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs vom 14.11.1989 von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht.

Aufgrund des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei der Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20.07.1990 ist die Landesregierung ermächtigt, Gebiete zu bestimmen, in denen sich die Kündigungsfrist im Falle einer Kündigung wegen Eigenbedarfs nach Umwandlung und Veräußerung der Wohnung (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB) auf 5 Jahre verlängert. Kündigt der Vermieter in diesen Fällen, weil er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 BGB), hat er in den von der Landesregierung bestimmten Gebieten ebenfalls eine Kündigungsfrist von 5 Jahren zu beachten. Voraussetzung für die Aufnahme einer Gemeinde in die Verordnung ist, daß die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu

angemessenen Bedingungen in dieser Gemeinde besonders gefährdet ist. Die Landesregierung beabsichtigt, eine derartige Verordnung in Kürze zu erlassen. Hierbei sollen möglichst viele Gemeinden in den Geltungsbereich einbezogen werden.

2.5.3 Beeinflussung der Wohnkostenbelastung bei geförderten Wohnungen

2.5.3.1 Streckungsförderung

In den 70er Jahren wurden Miet- und Genossenschaftswohnungen mit relativ hohen Aufwendungssubventionen aus öffentlichen Mitteln gefördert. Diese Subventionen sollen laufend abgebaut werden. Hierzu vermindert sich der Anfangsbetrag planmäßig nach jeweils vier Jahren, zum Teil auch nach jeweils zwei Jahren. Das hatte die Folge, daß im Umfang des Abbaus die Miete steigt. Um den starken Mietenanstieg der Sozialwohnungen der 70er Jahre zu bremsen, hat das Land im Juli 1984 zusätzliche Subventionen mit dem Runderlaß zur Begrenzung des Mietanstiegs durch Streckung von Aufwendungssubventionen bereitgestellt. Damit wird für die bis 1978 geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen der Abbau von Subventionen auf einen längeren Zeitraum gestreckt und der Mietenanstieg auf max. 0,30 DM/qm Wohnfläche monatlich alle zwei Jahre begrenzt.

Die nachträgliche Streckung der eingesetzten Subventionen erfaßt einen Wohnungsbestand von rd. 120.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen. Die zusätzlichen Subventionen sind mit den Bauherren verbindlich vertraglich vereinbart.

Für die Streckungsförderung werden in den Jahren 1984 bis zum Auslaufen der seinerzeit bewilligten Aufwendungssubventionen in 1999 rd. 450 Mio DM zusätzliche Subventionen aus Landesmitteln eingesetzt. Für das Jahr 1991 sind im Haushaltsplan 45 Mio DM veranschlagt.

2.5.3.2 Härteausgleich

Das Förderungssystem für die öffentlich geförderten Sozialwohnungen war nicht immer sozial treffsicher genug und zeitweise von zu hohen Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Einkommenssteigerungen bestimmt. Daher ergeben

sich heute zum Teil Mieten, die für Familien mit geringer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nicht tragfähig sind. Ursachen der Mietsteigerungen sind der Wegfall von laufenden Aufwendungssubventionen des Landes und der Kommunen sowie der Anstieg der Kapitalkosten, der Betriebskosten und der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat daher erstmals 1974 Maßnahmen ergriffen, um im Einzelfall die Mietbelastung zu senken. In den folgenden Jahren wurde das Instrument des Härteausgleichs weiterentwickelt und den geänderten Rahmenbedingungen angepaßt. Seit dem 01.07.1989 wird der Härteausgleich auf der Grundlage der Bestimmungen des Runderlasses vom 22.05.1989 fortgeführt. Für alle Sozialwohnungen, die von begünstigten Mietern genutzt werden, werden auf Antrag Aufwendungszuschüsse gewährt, damit die Miete eine Mietobergrenze (Brutto-Kaltniete) von 7,75 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht überschreitet. Der Härteausgleich 1989/91 ist bis zum 30.06.1991 befristet. Der Finanzaufwand hierfür ist mit 300 Mio DM veranschlagt. Unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus dem vorausgegangenen Härteausgleich 1987/89 werden die Mieter von mehr als 120.000 Wohnungen in den Genuß des Härteausgleichs kommen.

Die Entwicklung der Mieten wird es erforderlich machen, die Nachsubventionierung nach Auslaufen des Härteausgleichs 1989/91 fortzusetzen. Bereits bei den Haushaltsberatungen 1990 wurde jedoch beschlossen, den in den letzten Jahren stark angestiegenen Finanzbedarf künftig zu vermindern und den Mietern von Sozialwohnungen höhere Belastungen zuzumuten. Dem Entwurf des Haushaltsplans liegt daher das Ziel zugrunde, den Finanzaufwand für den Härteausgleich 1991/93 gegenüber dem Härteausgleich 1989/91 um 25 Prozent zu verringern. Im Entwurf des Haushaltsplans 1991 sind 131 Mio DM veranschlagt, die den noch 1991 entstehenden Aufwand für den Härteausgleich 1989/91 und den im Jahr 1991 entstehenden Aufwand für den verminderten Härteausgleich 1991/93 abdecken.

Bei der ausstehenden Abfassung des Härteausgleichs 1991/1993 wird sichergestellt, daß der für den Härteausgleich maßgebende Miethöchstbetrag mit der in

der Wohnungsbauförderung geltenden Höchstdurchschnittsmiete (vgl. Nr. 2.3.6.2) in Einklang steht und die Höchstbeträge für die Gewährung von Wohngeld nicht überschreitet. Soweit sich Wohnkostenbelastung durch die Verminderung des Härteausgleichs erhöht, wird durch die Gewährung höheren Wohngeldes erreicht, daß sie für den Mieter tragbar bleibt.

2.5.3.3 Verzicht auf Zinsen für Aufwendungsdarlehen

Das Land hat von 1972 bis 1975 Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen mit Aufwendungsdarlehen gefördert. Die Aufwendungsdarlehen wurden degressiv gestaffelt für die Dauer von 12 Jahren seit Bezugsfertigkeit ausgezahlt. Ab dem 15. Jahr seit Bezugsfertigkeit sind die Aufwendungsdarlehen mit 6 v. H. zu verzinsen und mit 2 v. H. zu tilgen. Zusätzlich ist ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 v. H. zu leisten.

Weil im Jahr 1972 Aufwendungsdarlehen nachbewilligt worden waren, ist bei den ersten geförderten Objekten der Zeitpunkt für die planmäßige Verzinsung und Tilgung bereits im Jahre 1984 eingetreten. Da Verzinsung, Tilgung und Verwaltungskostenbeitrag voll auf die Mieten umgelegt werden können und auch bei Eigentumsmaßnahmen zu erheblicher Steigerung der Belastung führen, wurde die Verzinsung und Tilgung für diese Darlehen zunächst bis zum 30.06.1987 ausgesetzt. Ab 01.07.1987 werden für die fällig gewordenen bzw. fällig werdenden Darlehen nunmehr die vereinbarte Tilgung von 2 v. H. und der Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 v. H. erhoben. Zur Vermeidung unangemessener Mieterhöhungen oder Belastungssteigerungen wurde bis 30.06.1989 von der Verzinsung abgesehen.

Wegen der Lage auf dem Mietwohnungssektor ist bei Mietwohnungen der Verzicht auf eine Zinserhebung bis zum 30.06.1991 fortgeschrieben worden; bei Eigentumsobjekten wurde eine maßvolle Zinserhebung von lediglich 3 v. H. ausgesprochen.

Auf diese Weise konnte erreicht werden, daß die ab 1972 geförderten Mietwohnungen auch weiterhin als preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen. Die Zinserhebung bei Eigentumsobjekten führt für die Darlehensnehmer nur zu einer wenig höheren und damit tragbaren Belastung; dem Landeswohnungsbauvermögen fließen jedoch wieder Zinserträge zu.

Die Landesregierung wird in Kürze zu entscheiden haben, ob und in welchem Umfang ab 01.07.1991 eine weitergehende Zinserhebung, die sozialverträglich ist, in Betracht kommt.

2.5.3.4 Langfristige Sicherung der Belegungs- und Mietpreisbindungen

Werden die für den Bau von Wohnungen gewährten öffentlichen Darlehen vor Ablauf der planmäßigen Tilgung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleiben die Belegungs- und Mietpreisbindungen weiter bestehen. Diese Nachwirkungsfrist konnte unter bestimmten Voraussetzungen abgekürzt werden, wenn die Wohnung in einer Gemeinde liegt, die nicht durch Rechtsverordnung der Landesregierung zum Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf bestimmt worden ist.

Durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 934) ist die Nachwirkungsfrist von acht auf zehn Jahre verlängert worden. Sie kann nicht mehr abgekürzt werden, weil die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes, die dies bisher erlaubten, weggefallen sind. Für die Zukunft entfällt deshalb die Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf.

Ferner wurde § 16a des Wohnungsbindungsgesetzes gestrichen. Nach der bisherigen Rechtslage entfiel die Kostenmietenbindung in Gemeinden unter 200.000 Einwohnern, wenn die öffentlichen Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt wurden, sechs Monate nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung. Nach der Streichung des § 16a bleiben die Sozialwohnungen in diesen Gemeinden nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel zehn Jahre lang sowohl in der Belegungs- als auch in der Mietpreisbindung.

2.6 Sonstige Maßnahmen

2.6.1 Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen - Wohnungsgesetz -

Das neue Gesetz trat am 01.12.1984 in Kraft und ersetzt das veraltete Wohnungsgesetz von 1918.

Ziel des neuen Wohnungsgesetzes ist es, den vorhandenen, vor allem preisgünstigen Wohnungsbestand wirksamer als bisher zu schützen.

In Nordrhein-Westfalen gab es zum Zeitpunkt der letzten Gebäude- und Wohnungszählung im Mai 1987 rd. 7,2 Millionen Wohnungen, davon etwa 28,3 % oder 2 Millionen Altbauwohnungen.

Das Wohnungsgesetz von 1984 eröffnet den Gemeinden bessere Möglichkeiten, den Verfall von erhaltenswertem Wohnraum aufgrund mangelnder Instandhaltung sowie Wohnungsmißstände zu verhindern und die Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere auch das Leerstehen, soweit wie möglich zu beschränken. Folgende Maßnahmen sind wesentlich:

- Werden notwendige Instandhaltungsarbeiten unterlassen, und wird dadurch der Gebrauch der Wohnung zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt, so kann die Gemeinde anordnen, daß die unterbliebenen Arbeiten nachgeholt werden. Solche Gebrauchsbeeinträchtigungen liegen z. B. vor, wenn die Wohnungen keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder gegen Feuchtigkeit bieten oder wenn Heizungsanlagen oder Bäder nicht ordnungsgemäß genutzt werden können.

- Der Verfügungsberechtigte kann veranlaßt werden, bestimmte Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse zu erfüllen. Dazu gehören beispielsweise geeignete Koch- und Heizmöglichkeiten sowie genügende Wasserversorgung und Toiletteneinrichtungen.
- Stehen technisch-konstruktive Gründe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte einer Instandsetzung oder der Erfüllung von Mindestanforderungen entgegen, kann die Wohnung für unbewohnbar erklärt werden. Eine solche Unbewohnbarkeitserklärung soll jedoch erst ergehen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Nach der Unbewohnbarkeitserklärung verbleibt dem Eigentümer die Möglichkeit, das Objekt im Rahmen des planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich Zulässigen in anderer Weise zu nutzen.
- Wohnnutzungsgebot bei zweckfremder Nutzung und bei Leerstehen.
- Räumungsgebot bei zweckfremder Nutzung.
- Wiederherstellungsgebot (z. B. bei Zweckentfremdung durch bauliche Veränderung).

2.6.2. Mietermitbestimmung

Der langfristige Erhalt eines kostengünstigen Mietwohnungsbestandes in intakten sozialen Lebenszusammenhängen korrespondiert mit der Möglichkeit einer möglichst weitgehenden Mietermitbestimmung. Eine solche Beteiligungsform kann einen Beitrag zur Sicherung des Wohnens leisten, siedlungsstabilisierend und bestandserhaltend wirken. Auch aus der Sicht der Eigentümer können die Vorteile von verbessertem Vermietungsmarketing bis hin zur Verhinderung von Vandalismus in Wohnanlagen reichen, ohne daß die Mietermitbestimmung in Eigentümerrechte eingreift.

Da in Nordrhein-Westfalen bisher keine ausreichenden Erfahrungen mit Mietermitbestimmung vorlagen, haben im Mai 1989 der MSWV, die LEG, die LEG-Wohnen und der Landesverband der Mietervereine in Nordrhein-Westfalen gemeinsam das Forschungsprojekt "Neue Formen von Mitbestimmung und Selbstverwaltung in Wohnsiedlungen der LEG und LEG-Wohnen" an den WohnBund-Beratung NRW e.V. vergeben. Hierbei werden in vier Siedlungen im Ruhrgebiet bis Ende 1990 verschiedene Modelle der Mietermitbestimmung erprobt, um hieraus ein zukunftsweisendes Modell der Mietermitbestimmung zu entwickeln.

Mitbestimmungsbefugnisse der Mietervertretungen beziehen sich dabei insbesondere auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, auf die Koordination, Planung sowie Durchführung von Modernisierungsarbeiten, auf die wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen und Gemeinschaftsräume sowie auf Maßnahmen und Aktivitäten zur Nutzung und zur Veränderung des Wohnumfeldes.

Die Erprobung soll mit Empfehlungen und Schlußfolgerungen für die weitere Arbeit von LEG und LEG-Wohnen sowie die Mietervertretungen abschließen, um die Erarbeitung eines dauerhaften Organisationsmodells mit Pilotfunktion zu ermöglichen. Angestrebt wird, die Mietermitbestimmung bei der Förderung zu berücksichtigen. Das noch bestehende Mißtrauen gegen dieses Instrumentarium soll flankierend durch geeignete Öffentlichkeitsarbeit abgebaut werden. Besondere Möglichkeiten zur Durchsetzung von mehr Partizipation und Demokratie im Lebensbereich Wohnen bieten vor allem die landesbeteiligten Wohnungsgesellschaften und die Vorhaben der Internationalen Bauausstellung Emscher Park.

2.6.3 Nutzer- und gemeinschaftsorientierte Problemlösungen in Großsiedlungen (Bewohnerbeteiligung)

Ebenso wie die Mietermitbestimmung und -selbstverwaltung muß auch die Bewohnerbeteiligung in Großsiedlungen künftig an Bedeutung gewinnen. Während Mietermitbestimmung mittels Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieterschaft auf Dauer angelegt ist und präventiv wirkt, bezieht sich die Bewohnerbeteiligung auf die Lösung konkreter Wohnungsprobleme (z.B. baulich-technische Probleme, geringe Gebrauchswerte des Wohnumfeldes, mangelnde Akzeptanz der Wohnquartiere, Fluktuation, Anonymität, Vandalismus). Bei der Lösung dieser Probleme zeigten klassische staatliche Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen für sich allein keine ausreichenden langfristigen Wirkungen.

Künftig werden weitere Erfahrungen mit diesem Instrument gemacht werden müssen. Die Bewohnerbeteiligung soll in enger Zusammenarbeit mit dem MSV in den verschiedenen Förderungsbestimmungen verankert werden, dabei sollen auch bürokratische Hemmnisse abgebaut werden.

2.6.4 Zweckentfremdungsverordnung

Aufgrund bundesrechtlicher Ermächtigungsgrundlage (Artikel 6 § 1 Mietrechtsverbesserungsgesetz) ist die Landesregierung befugt, eine Verordnung zu erlassen, durch die die Gemeinden bestimmt werden, in denen nicht preisgebundener Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Wohnraum kann im wesentlichen zweckentfremdet werden durch Umwandlung in Geschäftsraum, Abriß oder vermeidbaren Leerstand. Das Zweckentfremdungsverbot dient dem Bestandschutz von Wohnraum mit dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

Die entsprechende Zweckentfremdungsverordnung gilt in Nordrhein-Westfalen seit 1972. Die Neufassung der Verordnung vom 24.04.1990 ist am 09.05.1990 in Kraft getreten (GV. NW. S. 251) und hat den Geltungsbereich wesentlich erweitert. Das grundsätzliche Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gilt nunmehr in 238 nordrhein-westfälischen Gemeinden.

2.6.5 Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte und alte Menschen

Seit 1976 führt das Land Förderungsmaßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Behinderte und alte Menschen an vorhandenen Gebäuden im kommunalen Bereich durch. Hierfür sind bis 1990 Mittel in Höhe von rd. 37 Mio. DM verausgabt worden.

Seit dem sind zahlreiche Vorschriften über die Planung und den Bau von Einrichtungen und Anlagen für Behinderte entwickelt und erlassen worden. Sie sind im wesentlichen enthalten in der Landesbauordnung, in technischen Normen und in Förderungsbestimmungen. Die spezielle Förderung von Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse in kommunalen Gebäuden soll nunmehr auslaufen, da das Ziel integriert in den jeweiligen Programmen verfolgt wird und die Kommunen im Rahmen der Bauunterhaltung auch für eine behindertengerechte und altengerechte Herrichtung ihrer Gebäude primär verantwortlich sind.

2.6.6 Ökologisches und umweltverträgliches Bauen

Unter dem Begriff "Ökologisches Bauen" versteht man heute, gebaute Umwelt in Herstellung und Betrieb möglichst ressourcenschonend und im Einklang mit dem Naturhaushalt zu gestalten.

Ökologisches Bauen ist daher mehr als nur eine andere Technik des Bauens. Um Wasser und Energie zu sparen, Freiflächen und Biotope zu schonen,

Abfälle zu verringern und ökologisch verträglich zu beseitigen sind neben den baulich-technischen Vorkehrungen auch Verhaltensänderungen notwendig.

Ohne entsprechendes Wissen und ohne weitgehende Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten können viele ökologische Ziele nicht erreicht werden.

Um in der engen Wechselbeziehung Mensch-Technik die höchsten Effekte und die Akzeptanz der Nutzer zu erreichen, sind deren Interessen, Bedürfnisse und Fähigkeiten bei allen Planungen ebenso zu berücksichtigen, wie die aus den ökologischen Zielsetzungen resultierenden technischen Anforderungen.

Wohnungsneubau und Maßnahmen zur Bestandsverbesserung werden daher einen Beitrag zu leisten haben

- zum umweltverträglichen, ökologischen Bauen
- zur Beteiligung der Nutzer bei der Planung
- zur städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualität.

2.6.7 Energiesparendes und solares Bauen

Energieeinsparung ist ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge angesichts eines starken Wachstums der Weltbevölkerung und einer notwendigen Schonung der Ressourcen und der Umweltentlastung.

Durch Minderung der CO₂-Emissionen bei der Wärmeerzeugung kann auch ein Beitrag zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf das Klima der Erde geleistet werden.

Bei einer sorgfältig geplanten und ausgeführten guten Wärmedämmung eines Gebäudes werden Bauschäden vermindert und erhebliche Betriebskosten eingespart. Außerdem schafft eine gute Wärmedämmung häufig erst die Voraussetzung für den Einsatz fortschrittlicher und neuartiger Heizsysteme.

Gebäude müssen aus hygienischen Gründen mit ausreichender Luft in guter Qualität versorgt werden. Bei Einsatz geeigneter Techniken können hierbei auch Probleme des Schutzes gegen Außenlärm sowie der wachsenden Verunreinigung der Außenluft und der Energieeinsparung gelöst werden.

Auch im Wohnungsbau sollten die heutigen planerischen und technischen Erkenntnisse und Möglichkeiten, um Gebäude mit einem möglichst geringen Energieverbrauch zu erreichen, genutzt werden. Nach dem Stand der Technik können hierbei bewährte Bauteile und Anlagenkomponenten eingesetzt, Gebäude zu angemessenen Preisen errichtet sowie wesentliche Energieeinsparungen erzielt werden.

Die Entschließung des Bundesrates zur Novellierung der Wärmeschutzverordnung und der Heizungsanlagen-Verordnung sowie zur Förderung energiesparender Maßnahmen im baulichen Bereich als Beitrag zur Verminderung des anthropogenen Treibhauseffekts ist vom Land Nordrhein-Westfalen unterstützt worden. Die Bundesregierung ist diesen Forderungen bisher nicht nachgekommen.

Seit Jahren bestehen bereits in der Modernisierungsförderung sowie in der Ausbau- und Erweiterungsförderung Fördervorränge für Vorhaben, die das energiesparende sowie das solare Bauen verwirklichen. Es wird überlegt, derartige Vorhaben auch im Wohnungsneubau künftig mit Priorität zu fördern. Die Anforderungen an ökologisches, energiesparendes und solares Bauen sollen im einzelnen festgelegt werden und ab 1992 angewandt werden.

2.6.8 Innovative Wohnprojekte der Internationalen Bauausstellung Emscherpark

Die Landesregierung hat im Mai 1988 die "Internationale Bauausstellung Emscherpark" beschlossen. Sie soll beispielhaft demonstrieren, wie die Erneuerung traditioneller Industrieregionen durch eine umfassende, langfristige Zusammenarbeit von Land, Wirtschaft und Verwaltung bewältigt sowie die

ökologischen, städtebaulichen und sozialen Lebensbedingungen der Menschen in dieser Industrielandschaft nachhaltig verbessert werden.

Eine durchgängige Leitidee der Internationalen Bauausstellung ist die Vorstellung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit im "Park". Hierzu werden durch internationale Wettbewerbe die besten Innovationen von Stadt- und Landschaftsplanern sowie Architekten zusammengetragen.

Aus der Vielzahl der bisher beschlossenen Projekte sind folgende Beispiele mit Bezug zum Wohnen zu nennen:

2.6.8.1 Erneuerung von Arbeitersiedlungen

Herne: "Erneuerung der Siedlung Teutoburgia"

Erste Bauabschnitte der Modernisierung dieser denkmalgeschützten Arbeitersiedlung wurden bereits fertiggestellt. Der Neubau von 19 Wohnungen als Ersatzwohnraum für Mieter der ehemaligen "Korte-Düppe-Siedlung" wurde mit dem ersten Spatenstich im September 1990 begonnen.

Gelsenkirchen: "Siedlung Schüngelberg"

Auf der Grundlage eines 1990 durchgeführten Architekten-Wettbewerbs ist eine denkmalgerechte Erneuerung von 315 Bergarbeiterwohnungen und ein ergänzender Neubau von etwa 200 Wohnungen nach ökologischen Gesichtspunkten vorgesehen.

Dortmund: "Siedlung Herrekestraße/Wartburgplatz in Eving"

Die Modernisierung von 250 Wohnungen und die Wohnumfeldverbesserung erfolgen mit einer intensiven Bewohnermitbeteiligung.

2.6.8.2 Wohnungsneubau

Bergkamen: "Frauen planen und bauen"

Unter diesem Titel sollen beispielhaft 30 Wohnungen gebaut werden, die in ihrer Grundriß- und Freiraumqualität den besonderen Wohnansprüchen von Frauen und Frauen mit Kindern gerecht werden. Ein entsprechender Wettbewerb wurde im Januar 1991 entschieden.

Gelsenkirchen: "Wiedernutzung des ehemaligen Küppersbusch-Betriebsgeländes"

Ein städtebaulicher Wettbewerb für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität ist 1990 durchgeführt worden. Es sollen rd. 250 Miet- und Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung des "Mehrgenerationenwohnens" gebaut werden.

Recklinghausen: "Wohnmodell Grullbadstraße/Bochumer Straße"

Frauen und Alleinerziehende als künftige Nutzer übernehmen mit der Wohnungsgesellschaft "Bauberrenfunktionen" und wirken an Planung und Bau des Modells für die unterschiedlichen Wohnformen von 32 Wohnungen mit.

Bottrop: "Reaktivierung der ehemaligen Zechenbrache Prosper III"

Ziel ist die Neuordnung einer 29 ha großen Zechenbrache in unmittelbarer Innenstadtnähe mit Stadtteilpark, hochwertigen Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen sowie rd. 400 Bergarbeiter- und Altenwohnungen.

Herne: "Kanalbereich Unser Fritz"

Thematischer Schwerpunkt dieses Projekts mit 50 bis 100 Wohnungen sind die städtebauliche und landschaftsplanerische Aufwertung des Kanalbereichs sowie Wohnexperimente zum energiesparenden und solaren Bauen.

2.7 Chancen für die Wohnungsversorgung durch den Truppenabbau

Nach dem gegenwärtigen Stand der Ankündigungen ist damit zu rechnen, daß die Truppen der Bundeswehr und der ausländischen Streitkräfte in den nächsten Jahren erheblich vermindert und Wohnungen und andere Liegenschaften frei werden, die für die Wohnungsversorgung von Interesse sind.

Die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen hat schon früher an einem Beispiel gezeigt, daß Kasernen zu Wohnungen umgebaut werden können. Gegenwärtig untersucht sie im Rahmen eines Modellvorhabens die Möglichkeiten, eine militärische Liegenschaft in Arnsber-Neheim für neue zivile Nutzungen zu verwenden, unter anderem auch für die Wohnungsversorgung. Die Modellvorhaben zeigen, daß Kasernen und manche andere militärische Gebäude, die in einem erhaltungswürdigen Zustand sind, zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Die Erfahrungen aus dem Modellvorhaben in Arnsberg-Neheim sollen auch anderen Gemeinden zugänglich gemacht werden.

Die wohnungspolitischen Chancen des Truppenabbaus können mit Hilfe der Förderungsprogramme des Landes genutzt werden:

2.7.1 Wohnungsbauförderung

Die von den Streitkräften genutzten Liegenschaften befinden sich um Teil auch in Schwerpunkten des Wohnungsbedarfs. Wenn dort Truppen abgezogen werden, wird die Beschaffung geeigneter Grundstücke für Sozialwohnungen erleichtert, deren Bau vom Land im Rahmen der jährlichen Wohnungsbauprogramme gefördert werden kann.

Für den Ausbau zu Wohnraum (Abschnitt 3 der Wohnungsbauförderungsbestimmungen) werden seit Jahren besondere Mittel bereitgestellt (1990 für 1.400 Wohnungen). Diese Mittel kommen auch für den Umbau von Kasernen zu Wohnraum in Frage.

2.7.2 Modernisierungsförderung

41.686 Wohnungen sind in Nordrhein-Westfalen von den Angehörigen ausländischer Streitkräfte belegt. Durch den Truppenabbau könnte eine größere Zahl von Wohnungen frei werden. Es ist damit zu rechnen, daß manche dieser Wohnungen modernisiert werden müssen.

Hierfür stehen Mittel aus dem Modernisierungsprogramm des Landes mit zur Zeit 218,5 Mio. DM zur Verfügung.

Durch den Truppenabbau werden voraussichtlich auch Kasernen und ähnliche Gebäude frei werden. Es ist denkbar, daß manche dieser Gebäude nach Lage und baulicher Gestaltung in Wohnraum umgebaut werden könnten, z.B. auch in Studentenwohnraum in Hochschulgemeinden.

Ab 1991 wird aus Modernisierungsmitteln auch die Umwandlung von Nichtwohngebäuden (z.B. Kasernen) in Wohngebäude gefördert.

2.7.3 Ankaufsförderung

Nach § 11 der jährlichen Haushaltsgesetze dürfen Mittel des Landeswohnungsbauvermögens auch zur Förderung des Ankaufes von Wohnungen verwendet werden.

Ob von dieser Möglichkeit im Zusammenhang mit dem Truppenabbau Gebrauch gemacht werden sollte, wird zu gegebener Zeit unter Abwägung der wohnungspolitischen Dringlichkeit der verschiedenen Fördermaßnahmen entschieden.

2.8 Landesbeteiligte Wohnungsunternehmen

Der Ministerpräsident hat in seiner Regierungserklärung am 15. August 1990 unter anderem die "großen Wohnungsunternehmen, vor allem solche mit Landesbeteiligung", als "wichtige Partner bei der gemeinsamen Lösung (der dringenden Aufgaben im Wohnungswesen)" hervorgehoben.

Die Rolle der landesbeteiligten Wohnungsunternehmen wird dabei in Zukunft noch bedeutender sein, als sie es bereits in der Vergangenheit war. Denn zum einen wird sich allein in Nordrhein-Westfalen der Bestand an preiswerten Sozialwohnungen in den nächsten zehn Jahren von 1,5 Mio auf 700.000 mehr als halbieren. Zum anderen ist zu befürchten, daß sich der durch die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Gang gekommene Prozeß der Aufgabe und Umwandlung preiswerten Wohnraums fortsetzen wird. Für die landesbeteiligten Wohnungsunternehmen treten daher immer stärker zwei dauerhafte wohnungspolitische Aufgaben in den Vordergrund:

1. Die quantitative Aufgabe des dauerhaften Erhalts des wichtigen Sozialkapitals an preiswerten Mietwohnungen zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung, insbesondere von einkommensschwachen und benachteiligten Haushalten. Für die ca. 100.000 Mietwohnungen, die direkt oder indirekt von den landesbeteiligten Gesellschaften gehalten werden, bleibt es bei der Orientierung an den gemeinnützigen Zielsetzungen. Diese Wohnungsbestände sollen in geeigneten Fällen durch weitere Ankäufe - aber auch durch Neubaumaßnahmen - erweitert werden.
2. Die qualitative Aufgabe der Realisierung modellhafter, neuer Ansätze im Wohnungsbau und in der Wohnungsverwaltung; in der Regierungserklärung sind einige besonders dringliche Felder für technischen und wohnungswirtschaftlichen Innovationsbedarf aufgezeigt worden:

- Die Weiterentwicklung des kosten- und flächensparenden Bauens
- Die Verbesserung des Wärmeschutzes und die Verringerung des Energieverbrauchs durch energiesparende Maßnahmen bei Bauten
- Die weitere Erforschung und Erprobung "gesunder Materialien"
- Die Fortentwicklung der von den landesbeteiligten Gesellschaften bereits begonnenen Modellmaßnahmen zur Mietermitbestimmung.

An die landesbeteiligten Wohnungsunternehmen werden somit hohe Anforderungen gestellt. Die Landesregierung wird dafür sorgen, daß die Gesellschaften die für die Erfüllung der gestellten Aufgaben erforderliche wirtschaftliche Basis haben. Sie wird

- dauerhaft eine geringe Verzinsung - maximal 4 v.H. entsprechend den seinerzeitigen Regelungen in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft - des vom Land eingebrachten Kapitals akzeptieren
- durch Ankaufhilfen den Erwerb preiswerter Mietwohnungen unterstützen
- die Möglichkeiten einer organisatorischen Straffung und Effizienzsteigerung innerhalb der landesbeteiligten Unternehmen ausschöpfen.

3 Staatlicher Hochbau

Durch die Organisationsentscheidung des Ministerpräsidenten wurden die Staatshochbauverwaltung und die Finanzbauverwaltung zusammengefaßt. Ihre Aufgaben Landes- und Bundesbaumaßnahmen durchzuführen haben sich dadurch nicht geändert. Bis Ende der 70er Jahre war staatliches Bauen auf raschen Ausbau und weniger auf Erhaltung und Integration in gewachsene Strukturen und städtebauliche Verträglichkeit ausgerichtet. Es war geprägt von Typisierung, Industrialisierung und variationsfähigen Großserien. Die Staatliche Hochbauverwaltung war eine auf hohe Produktivität in der Planung und Errichtung staatlicher Neubauten eingestellte Organisation.

Das veränderte Bewußtsein im Umgang mit der Natur und dem gebauten Erbe führten dazu, daß staatliches Bauen heute "Erhalten, Pflegen, Umbau, Umnutzung" bedeutet. Dabei stehen drei Ziele im Vordergrund:

- die Vorbildfunktion staatlichen Bauens in sozialer, ökologischer und ästhetischer Hinsicht
- die kulturpolitische Verantwortung der Bestandspflege und die Qualität staatlicher Architektur im Stadtraum,
- ein effizientes, sparsames und wirtschaftliches Management in der Verwirklichung dieser Ziele durch die Reform der Staatlichen Hochbauverwaltung.

Die 90er Jahre werden geprägt werden neben der sich wandelnden Aufgabenstellung durch zunehmenden Ersatz- und Erneuerungsbedarf der Ressorts.

3.1 Bestandspflege

Die Staatliche Hochbauverwaltung betreut landeseigene Gebäude, Patronate, für die das Land als Nachfolger des Preußischen Staates die Bauunterhaltung ganz oder teilweise zu tragen hat, Liegenschaften des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der Arbeitsverwaltung.

Die Unterhaltung, Modernisierung, denkmalgerechte Erhaltung, Sanierung oder Erneuerung auch unter ökologischen Aspekten einschließlich der Energieeinsparung und Emissionsminderung dieser baulichen Anlagen ist zur zentralen Aufgabe der Staatlichen Hochbauverwaltung geworden. Mit zunehmender Anzahl müssen nunmehr auch die Nachkriegsbauten saniert, erneuert und modernisiert werden. Die gestiegenen Umweltbelastungen verkürzen die Lebensdauer der Baustoffe, was zu vermehrten Sanierungsnotwendigkeiten führt. Der ökologische Umbau Staatlicher Hochbauten gelangt immer mehr in den Blickpunkt öffentlichen Interesses. Als gesundheitsgefährdend erkannte Baustoffe zwingen zu raschem Materialaustausch.

Hinzu kommt, daß veränderte gesetzliche und bautechnische Anforderungen umfangreiche bauliche Anpassungen erfordern. Dies gilt auch für Neuentwicklungen auf dem Gebiet der Haustechnik, der Informations- und Kommunikationstechniken.

Mit gezielten Erhebungen wurde der Erhaltungs- und Sanierungsbedarf in den wichtigsten Bereichen systematisch erfaßt und analysiert. Die Untersuchungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Sie ergeben, daß künftig im Bereich der Bestandspflege, Grundinstandsetzung und Sanierung mehr Mittel als bisher erforderlich sind. Nachdem in den Jahren 1981 - 1990 rd. 2 Mrd. DM für die Bauunterhaltung ausgegeben worden sind, besteht nach den neuesten Untersuchungsergebnissen über die jährlich einzuplanenden Mittel für nicht vorhersehbare Sofortmaßnahmen und planbare wiederkehrende Bestandspflege, für Erneuerung, Sanierung und Modernisierung ein Gesamtbedarf von nochmals 2 Mrd. DM. In dem dafür aufgestellten Schwerpunktprogramm haben, wie in der

Vergangenheit, die Sanierung von Altkliniken, Denkmalpflege und Erneuerung von Justizvollzugsanstalten Priorität. Zugleich haben Behebung von Bauschäden an Fassaden, Umweltschutz und Maßnahmen der ökologischen Erneuerung und der Energieeinsparung Vorrang.

3.2 Staatliche Denkmäler

Von den derzeit rd. 8.000 landeseigenen Gebäuden stehen 393 unter Denkmalschutz. Dazu kommen 177 Patronate, für die das Land als Nachfolger des Preußischen Staates die Bauunterhaltung ganz oder teilweise zu tragen hat.

Die Denkmalpflege war von jeher eine der traditionellen Aufgaben der Staatlichen Bauverwaltung. Sie erfordert ein hohes Maß an technischem und bauhistorischem Wissen, das in Kooperation mit Denkmalpflegern, Ingenieuren, Architekten und Bauhandwerkern umgesetzt wird.

Mit ihrem Programm der Konservierung, Sanierung, Restaurierung und Umnutzung staatlicher Denkmäler trägt die Bauverwaltung dem neuen Bewußtsein für historische Bausubstanz Rechnung.

Pflege und Erhaltung der 393 staatlichen Denkmäler verlangen erhebliche Investitionen. Im Haushaltsjahr 1991 stehen für die Pflege der staatlichen Denkmäler 39,3 Mio. DM zur Verfügung. Davon sind 33,1 Mio. DM im Rahmen der Allgemeinen Bauunterhaltungsmittel reserviert. Hinzu kommen 6,2 Mio. DM, die in mehreren Einzelplänen selbständig für Maßnahmen an besonders bedeutenden landeseigenen Denkmälern veranschlagt sind.

Für die Pflege der 177 Patronate, die sich vorwiegend in Kirchenbesitz befinden, bei denen aber das Land Nordrhein-Westfalen die Bauunterhaltung ganz oder teilweise zu tragen hat, sind im Haushaltsjahr 1991 1,95 Mio. DM veranschlagt.

Die Denkmalpflege umfaßt Bauaufgaben, die oft Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Zu den wichtigsten, teilweise noch andauernden Baumaßnahmen gehören in diesem Zusammenhang:

- die Schlösser Augustusburg und Falkenlust in Brühl,
- das Schloß Bensberg,
- die Zitadelle in Jülich,
- der Mindener Dom,
- der Dom zu Altenberg,
- das Schloß Nordkirchen,
- verschiedene Regierungsdienstgebäude, z. B. in Arnsberg und Düsseldorf,
- verschiedene Polizeipräsidien, z. B. in Essen, Bochum, Gelsenkirchen, Düsseldorf, Wuppertal.

Im Umnutzungsprogramm der Staatlichen Hochbauverwaltung sind für die 90er Jahre Projekte wie

- das ehemalige Ständehaus in Düsseldorf,
- das ehemalige "Haus Himmelgeist", Universität Düsseldorf,
- das Casinogebäude der ehemaligen Preußischen Kaserne in Düsseldorf,
- die ehemaligen Heereszeughaus-Hallen beim Materialprüfungsamt in Dortmund

enthalten.

3.3 Bauvorhaben des Landes

Seit Beginn der 80er Jahre werden Neubauten nur dann errichtet, wenn eine Bedarfsdeckung durch Sanierung, Modernisierung, Umbau im Bestand nicht möglich ist. Darüber hinaus wird wegen der Priorität des Wohnungsbaues und zur Entlastung der Bauwirtschaft im Haushaltsjahr 1991 nur mit Not- und Überbrückungsmaßnahmen begonnen.

Um ein möglichst hohes Maß an Qualität zu erreichen, sind für die geplanten Neubaufgaben mehrere Architektur-Wettbewerbe ausgeschrieben oder in Vorbereitung. Mit diesem Instrumentarium soll zum einen die Beteiligung der freien Architekten am Bau von staatlichen Hochbauten gesichert, zum anderen die Chance der Wahl eines hochqualifizierten Planungsvorschlags geboten werden. Die Forderung nach ästhetischer Qualität eines Bauwerks muß in jedem Fall jedoch in ein wohlabgestimmtes Gleichgewicht von Nutzen und Kosten gebracht werden.

Von den gegenwärtig laufenden Neubaumaßnahmen sind zu erwähnen:

Nach rd. zehnjähriger Planungs- und Bauzeit wurde das neue Landtagsgebäude am 2. Oktober 1988 der Öffentlichkeit feierlich übergeben. Mit dem frühen Bezug des neuen Landtagsgebäudes sollte möglichst frühzeitig das sehr beengte Ständehaus verlassen werden. Dabei war klar, daß der neue Landtag - ein Gebäude mit einem Volumen von rd. 350.000 m³ umbauten Raum und einer Hauptnutzfläche von rd. 20.000 m² - bei Einzug nicht als abgeschlossen bezeichnet werden konnte. Für die Landtagsabgeordneten und auch die Besucher waren die vergangenen beiden Jahre eine Zeit des Eingewöhnens, des Zurechtfindens und des Übergangs zu einer normalen Nutzung.

Der ökonomische und ökologische Umbau der alten Industriegebiete ist das erklärte Ziel der Landesregierung. An diese Zielsetzung ist auch das staatliche Bauen gebunden. So ist die Industriebrache des ehemaligen Gußstahlwerkes Thyssen in Gelsenkirchen für die Errichtung eines Wissenschaftsparkes saniert worden. Neben der bereits begonnenen denkmalgerechten Herrichtung des ehemaligen Thyssenhauses an der Bochumer Straße in Gelsenkirchen für die Zwecke des Arbeitsgerichtes, wurde die Landesentwicklungsgesellschaft NRW mit dem Bau des neuen Institutes Arbeit und Technik beauftragt. Die Haushaltsunterlage-Bau wird zur Zeit aufgestellt. Im Haushaltsplan 1991 sind 2 Mio. DM veranschlagt.

Auch die Bedarfsdeckung im Klinikbau wird nicht ohne zusätzliche Baumaßnahmen auskommen.

Von den nach Kabinettsbeschuß neu in den Haushaltsentwurf 1991 aufgenommenen Hochschulbaumaßnahmen mit Gesamtkosten von rd. 207 Mio. DM sind beispielhaft folgende Maßnahmen zu nennen:

- Um- und Ausbau der Neurochirurgie und Urologie der Medizinischen Einrichtungen der Universität Düsseldorf,
- Unterbringung der Kinderklinik der Medizinischen Einrichtungen der Universität Düsseldorf, 2. Bauabschnitt,
- Neubau der Frauenklinik der Medizinischen Einrichtungen der Universität-GH Essen,
- Um- und Ausbau der alten Chirurgie der Medizinischen Einrichtungen der Universität-GH Essen, 1. Bauabschnitt,
- Neubau eines Experimentierhösraals für die Ingenieurwissenschaften der Universität-GH Siegen,
- Neubau für den Fachbereich Elektrotechnik der Fernuniversität-GH Hagen,
- Neubau des Forschungszentrums für Mikrostrukturtechnik der Universität-GH Wuppertal,

- Erweiterungsbau Elektrotechnik und Maschinenbau für die Fachhochschule Aachen,
- Erweiterungsbau Wirtschaft und Informatik für die Fachhochschule Dortmund.

Von den bisherigen Hochschulbaumaßnahmen des Landes wurde das Klinikum Aachen in der Öffentlichkeit besonders aufmerksam begleitet. Seine Baukosten sind inzwischen mit 2,06 Mrd. DM endgültig abgerechnet und in einem Gesamtverwendungsnachweis erfaßt. Offen sind noch zwei finanziell unbedeutende Klageforderungen bausausführender Unternehmen gegen das Land, die bis jetzt nicht außergerichtlich geregelt werden konnten.

Damit sind die im Landeshaushalt seit 1984 unverändert mit 2,115 Mrd. DM veranschlagten Baukosten eingehalten. Das für die Bundesmitfinanzierung des Klinikums Aachen federführend zuständige Ministerium für Wissenschaft und Forschung hat dem Bund die für die Fortführung des Mitfinanzierungsverfahrens erforderlichen Abrechnungsunterlagen vorgelegt.

Der jährliche Bauhaushalt beruht auf einem langfristigen Bedarfsprogramm und einer Verständigung über die Abwicklungsprioritäten. Auf den Bericht des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die "Prioritäten im staatlichen Bauen und im Bauhaushalt" in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 30.11.1988 wird insoweit Bezug genommen (Ausschußprotokoll 10/1059 vom 30.11.1988)

Auf dieser Grundlage ist im Haushaltsentwurf für das Haushaltsjahr 1991 für Neubau und Bauunterhaltung ein Haushaltsansatz von rd. 1.066,0 Mio. DM (einschließlich der Maßnahmen nach dem Strukturhilfegesetz rd. 53,1 Mio. DM) vorgesehen.

Im Entwurf des Haushaltsplans 1991 sind die Ausgaben für Große und Kleine Baumaßnahmen mit 674,3 Mio. DM und Bauunterhaltungsausgaben mit 385,2 Mio. DM veranschlagt. Der Bauhaushalt von 1980 bis 1991 ist in der nachfolgenden Tabelle 82/1 dargestellt.

Tabelle 82/1

Staatliche Hochbauverwaltung
 Haushaltsansätze der Großen und Kleinen Baumaßnahmen
 sowie der Bauunterhaltung
 1980 - 1991
 (Ausgaben in Mio. DM)

	1980*	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991*
Große und Kleine Baumaßnahmen	873	936	1031	908	778	651	486	534	520	503,3	585,3	674,3
Sonderprogramm Energiesparmaßnahmen	50	45	44	45	45	46	46	46	3	-	-	6,5
Bauunterhaltung	62	70	92,97	95,8	162,4	178,5	181	181	310	310	350	385,2
Gesamtsumme	985	1051	1167,97	1048,8	985,4	875,5	713	761	833	813,3	935,3	1066,0

* incl. Ausgaben der Finanzbauverwaltung (Landesbaumaßnahmen)

Die Zahlenübersicht spiegelt zwei Entwicklungen wider. Einmal zeigt sich ein Anstieg der Bauausgaben im Gesamtvolumen über 1.000 Mio. DM. Zum anderen ist innerhalb dieses Gesamtvolumens der Anteil der Bauunterhaltung von rd. 62 Mio. DM im Jahre 1980 auf 385,2 Mio. DM im Jahre 1991 gestiegen. Dagegen sind die Mittel für Große und Kleine Baumaßnahmen von 873 Mio. DM im Jahre 1980 auf 674,3 Mio. DM im Jahre 1991 zurückgeführt worden. Das zeigt die Umsteuerung staatlichen Bauens vom Neubau zur Bestandspflege mit der Vorgabe, neue Bauten nur einzuplanen, wenn der nachgewiesene Bedarf nicht im Bestand gedeckt werden kann. Dies zeigt auch die mittelfristige Finanzplanung 1989 bis 1993 (LT-Drucksache 10/4601). Für die Bauunterhaltung sind dort für die Jahre 1990 bis 1993 insgesamt 1,6 Mrd. DM eingeplant. Die Umsteuerung reicht weiter in den Bereich der Großen und Kleinen Baumaßnahmen, die zunehmend weniger Neubauten sind und überwiegend in grundlegender Erneuerung, Sanierung und Modernisierung von Altbauten bestehen. Anders als Neubauten sind Sanierungen im Bestand und Erneuerungen in gewachsenen Stadtstrukturen personalintensivere Aufgaben mit höheren Ansprüchen an handwerkliche Qualität, architektonisches Können und finanzwirtschaftliche Ablaufpräzision.

3.4 Bauvorhaben des Bundes

Die Finanzbauverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen führt Baumaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rd. 1,3 Mrd. DM durch. Davon entfallen etwa 95 % auf Maßnahmen des Bundes. Nach § 8 Abs. 7 des Finanzverwaltungsgesetzes in Verbindung mit entsprechenden Verwaltungsabkommen ist die Finanzbauverwaltung verpflichtet, die Bundesaufträge ordnungsgemäß und termingerecht abzuwickeln; sie unterliegt hierbei der Fachaufsicht des fachlich zuständigen Bundesministers.

In diesem Rahmen ist die Finanzbauverwaltung zuständig für die Baumaßnahmen der Bundesanstalt für Arbeit, die zivilen und militärischen Baumaßnahmen des Bundes, der ausländischen Streitkräfte und der NATO sowie für die bautechnische Mitwirkung bei Zuwendungen des Bundes für Baumaßnahmen.

Zu den vorbezeichneten Baumaßnahmen gehören auch die Neuerrichtung und Instandsetzung von öffentlichen Schutzräumen und Mehrzweckbauten für den Zivilschutz, die bautechnische Betreuung des Bedienstetenwohnungsbaues sowie die Erstellung von Gutachten und Wertermittlungen. Die Bauaufgaben umfassen nicht nur den Bereich des Hochbaus, sondern auch den Ingenieurbau (z. B. unterirdische Anlagen, Straßen, Rollbahnen), die Technische Ausrüstung (Wärme-, Kälte-, Lüftungs-, Sanitär und Elektrotechnik) sowie die Landschafts- und Gartengestaltung.

Das für 1990 erreichte Gesamtbauvolumen von rd. 1,3 Mrd. DM ist auch für das Jahr 1991 zu erwarten. In dieser Summe sind Große Baumaßnahmen mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 730 Mio. DM enthalten, die sich auf die Bezirke der drei Oberfinanzdirektionen wie folgt verteilen:

- OFD Düsseldorf 92 Mio. DM,
- OFD Köln 260 Mio. DM,
- OFD Münster 378 Mio. DM.

Hierunter sind so bedeutende Maßnahmen zu nennen wie

aus dem Bereich Düsseldorf:

- Neubau des Arbeitsamtes Düsseldorf (88 Mio. DM),
- Neubau für die Bundesfinanzverwaltung Düsseldorf (20 Mio. DM),

aus dem Bereich Köln:

- die Neubauten des Bundesgrenzschutzes in Hangelar (40 Mio. DM),
- Neubau des Bundesministeriums für Umwelt (190 Mio. DM),
- Neubau Zolltechnische Prüf- und Lehranstalt (35 Mio. DM),
- Neubau der Fachhochschule für Finanzen (137 Mio. DM),
- Neubau der Bundesfinanzakademie (31 Mio. DM),
- Asbestsanierung von Deutschlandfunk und Deutsche Welle (134 Mio. DM),

und aus dem Bereich Münster:

- Arbeitsämter Ahlen, Detmold, Dortmund, Münster und Rheine (ein Volumen von insgesamt 161 Mio. DM)
- Neubau Deutsche Arbeitsschutzausstellung Dortmund (70 Mio. DM),
- Neubau Bildungszentrum der Bundesfinanzverwaltung Münster (106 Mio. DM),
- Übergangwohnheim Hamm (20 Mio. DM).

Das Bauvolumen der Finanzbauverwaltung NRW ist in den Jahren 1980 bis 1989 von etwa 881 Mio. DM um ca. 48 % auf 1.31 Mrd. DM gestiegen. Der Bauhaushalt von 1980 bis 1989 ist in der nachfolgenden Tabelle 85/1 dargestellt.

Bausgaben der Finanzbauverwaltung NRW
in den Jahren 1980 bis 1989
in TDM

(Bundes- und Landesbaumaßnahmen)

Art der Baumaßnahme	1980		1981		1982		1983		1984	
	TDM	v.H.	TDM	v.H.	TDM	v.H.	TDM	v.H.	TDM	v.H.
Grosse BM	544.727	61,85%	597.069	66,51%	535.569	56,85%	548.035	55,95%	607.176	58,67%
Kleine BM	87.579	9,94%	84.169	9,38%	106.633	11,32%	110.861	11,32%	101.659	9,82%
Bauunterhalt	248.456	28,21%	216.465	24,11%	299.794	31,83%	320.679	32,74%	326.075	31,51%
Summe	880.762	100,00%	897.703	100,00%	941.996	100,00%	979.575	100,00%	1.034.910	100,00%

Art der Baumaßnahme	1985		1986		1987		1988		1989	
	TDM	v.H.								
Grosse BM	556.049	55,11%	623.401	56,31%	651.893	57,68%	625.120	57,29%	745.091	56,89%
Kleine BM	106.970	10,60%	109.379	9,88%	125.378	11,09%	107.673	9,87%	134.751	10,29%
Bauunterhalt	345.989	34,29%	374.368	33,81%	352.957	31,23%	358.377	32,84%	429.862	32,82%
Summe	1.009.008	100,00%	1.107.148	100,00%	1.130.228	100,00%	1.091.170	100,00%	1.309.704	100,00%

3.5 Kunst im Staatlichen Hochbau

Zur Vorbildfunktion staatlichen Bauens gehört die konsequente Einbeziehung künstlerischer Elemente in die Architektur.

Die Vergabe von künstlerischen Aufträgen ist in den Richtlinien zur Durchführung staatlicher Bauten von 1980 geregelt. Danach sind in den vergangenen Jahren eine große Anzahl von Kunstwerken entstanden. Im Jahre 1990 wurden fünf künstlerische Wettbewerbe ausgeschrieben. Von den realisierten Projekten sind eine Plastik von Bogomir Ecker für die Bereitschaftspolizei Selm-Bork, eine Plastik von Heinz-Günther Prager für das Behördenhaus in Meschede sowie eine Wasserplastik von Victor Bonato für das Justizzentrum Bielefeld hervorzuheben.

Die im vergangenen Jahrzehnt entstandenen Kunstwerke sind in zwei Büchern dokumentiert. Über die in den Jahren 1985 bis 1990 geschaffenen künstlerischen Projekte wird gegenwärtig eine weitere Publikation vorbereitet.

3.6 "Architektur in der Demokratie"

Über die Verantwortung des Staates für die Qualität baulicher Gestaltung unserer Umwelt wird seit Mitte der 80er Jahre eine öffentliche Diskussion in Form der vom MSWV herausgegebenen Publikationsreihe "Architektur in der Demokratie" geführt. Hier ist ein Forum geschaffen worden, in dem sich unter der redaktionellen Leitung der freien Publizistin Dr. Ingeborg Flagge Fachleute - zum Teil sehr kontrovers - mit der ästhetischen, sozialen und technischen Qualität der gebauten Wirklichkeit auseinandersetzen. In diesem Dialog über bauliche Ergebnisse der Nachkriegszeit wird darüber hinaus die Rolle des Staates als Bauherr von unabhängigen Autoren diskutiert und immer wieder neu definiert.

Wir leben in einer Zeit, in der sich Kultur, Technik und Wissenschaft in einem spannungsreichen Verhältnis gegenüberstehen, und in einer Zeit der ökonomischen Zwänge. Um so wichtiger ist es, daß der Staat, der für die sozialen, ökologischen und ökonomischen Folgewirkungen der technologischen Innovationen verantwortlich gemacht wird, den intensiven Austausch mit allen Kräften im kulturellen, wissenschaftlichen und technischen Bereich sucht und pflegt. Jeder bauliche Eingriff wirft heute - nach der Konfrontation mit den Ergebnissen der Planungseuphorie der vergangenen 40 Jahre - die Frage nach dessen Umwelt- und Sozialverträglichkeit auf.

Die vorliegende Buchreihe dient der Klärung der wechselseitigen Ansprüche von Kultur und Technik bei der Bewahrung und Schaffung baulicher Substanz. Die bereits erschienen Bände enthalten

- eine kritische Bilanz Staatlichen Bauens in NRW von 1946 - 1983,
- die Präsentation des Neubaus der Kunstsammlung Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf als beispielhaftem Bau im staatlichen Auftrag,
- eine Dokumentation des baulichen Geschehens in Nordrhein-Westfalen anlässlich des 40jährigen Bestehens des Landes,
- die kritische Beleuchtung von "Freizeitarchitektur", die als bauliche Dokumentation des "Freizeitlebens" der Nachkriegsgesellschaft Herausforderung und Chance zugleich darstellt und Fragen nach neuen Konzepten aufwirft,
- ein Band zum Thema "Industriebrachen", dessen Brisanz uns vor Augen steht und der der ausführlichen kritischen Auseinandersetzung bedarf,
- eine Publikation über "Kunst im öffentlichen Raum", die angesichts der notorischen Konflikte, die die öffentlich aufgestellte Kunst hervorruft, einen wichtigen Diskussionsbeitrag liefert.

Für 1991 ist vorgesehen, die Entwicklungen des Staatlichen Hochbaus im letzten Jahrzehnt zu dokumentieren.

3.7 Ökologisches Bauen und Umweltschutz

Die am 12. März 1985 von der Landesregierung beschlossene "Konzeption einer Stadtökologie" wird im Staatlichen Hochbau umgesetzt.

Ökologische Ziele verfolgt die Staatliche Hochbauverwaltung insbesondere mit Hilfe von drei Runderlassen.

Der Runderlaß vom 28.05.1986 "Hinweise zur Planung, Ausführung und Unterhaltung von Freianlagen bei Landesbauten im Zuständigkeitsbereich der Staatshochbauverwaltung NW" enthält Plaunungshilfen zur:

- Begrünung von Dächern und Fassaden,
- Bepflanzung und Pflege von Außenanlagen nach ökologischen Gesichtspunkten zum Schutz und Erhalt gefährdeter Pflanzen- und Tierarten,
- Umwandlung von Stellplätzen in Grünanlagen.

Diese Hinweise sind nicht allein bei Neubaumaßnahmen, sondern auch bei der ökologischen Umgestaltung bestehender Bauten zu berücksichtigen.

Der Erlaß "Berücksichtigung des Umweltschutzes bei der Durchführung der staatlichen Hochbauaufgaben des Landes" wurde am 11.02.1988 herausgegeben. Danach sind schon im Rahmen der Vorplanung von Baumaßnahmen die Anforderungen des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge verstärkt zu berücksichtigen. Dies beginnt bei der Standortwahl für Neubauten mit der Prüfung der Umweltverträglichkeit, insbesondere von Altlasten, und der Prüfung der Umwelterheblichkeit, d. h. der schädlichen Umwelteinwirkungen, die von der Baumaßnahme ausgehen könnten. Umweltaspekte werden ferner berücksichtigt bei der weiteren Planung, bei der technischen Ausrüstung, bei der Wahl der Baumaterialien und der Gestaltung der Außenanlagen. Für umweltverträgliche Lösungen, die den Belangen des Umweltschutzes in erhöhtem Maße gerecht werden, können bei der Auftragserteilung Mehrkosten

in Höhe von 5 % - in bestimmten Fällen auch mehr - gegenüber dem wirtschaftlichsten, aber nicht so umweltverträglichen Angebot toleriert werden.

Am 01.06.1989 wurde - gemeinsam mit dem Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und dem Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - ein weiterer Erlaß zum Schutze der Umwelt veröffentlicht. Die Staatshochbauverwaltung Nordrhein-Westfalen wurde angewiesen, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei der Bauunterhaltung von landeseigenen Gebäuden auf tropische Hölzer zu verzichten.

Mit diesem Erlaß will das Land Nordrhein-Westfalen nicht nur seiner Verantwortung für den international wirksamen Umweltschutz, sondern auch seiner Vorbildfunktion nachkommen.

Aufgrund des Kabinettsbeschlusses über die "Möglichkeiten des Förderns der Sonnenenergie und des Wasserstoffs in Nordrhein-Westfalen" vom 13.09.1988 sind als Demonstrationsobjekte zur Anwendung solargewonnener Energie die Bauvorhaben Staatliches Gewerbeaufsichtsamt und die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung in Soest gewählt worden. Mit den Bauarbeiten für das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt wird in diesem Jahr begonnen.

Bei der Planung sind die Grundsätze des ökologischen Bauens im besonderen Maße beachtet worden, insbesondere:

- Stellung und Gestaltung des Baukörpers,
- Zonierung der Räume nach Wärmehierarchie,
- Verwendung natürlicher, schadstofffreier und atmungsaktiver Baustoffe, z. B. Holzkonstruktion,
- Energieeinsparung durch Optimierung von Wärmedämmung und Wärmespeicherung,
- Optimierung des passiven Sonnenwärmegewinns,
- Energiesparende Bepflanzung, z. B. Fassadenbegrünung, Grasdach.

Bei den Neubauvorhaben Gewerbeaufsichtsamt Soest und Fachhochschule für öffentliche Verwaltung handelt es sich auch um Pilotvorhaben, die vorbildlich für den Einsatz marktgängiger Techniken der Sonnenenergienutzung sind.

Mit einer thermisch-energetischen Optimierung des Gebäudeentwurfs soll die

- Senkung des jährlichen Heizenergiebedarfs im Vergleich mit einer konventionellen Bauweise und
- ein behagliches Raumklima während der Nutzungszeit erreicht werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen für den ausgewählten Gebäudeentwurf wurden in Simulationsrechnungen die Heizanlagen und die Heizenergieversorgung optimiert.

Fassadenelemente mit transparenter Wärmedämmung schöpfen das nutzbare Strahlungsangebot zur Deckung des Wärmebedarfs aus.

In einer wissenschaftlichen Auswertung und Zusammenfassung soll versucht werden, die Beiträge der verschiedenen, im Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Soest verwirklichten, ökologischen Maßnahmen zu quantifizieren und Aussagen über ihre Bedeutung bei neuen Bauvorhaben zu machen, z. B. für die Bestimmung neuer Kostenrichtsätze zur Ermittlung zuwendungsfähiger Ausgaben.

3.8 Energiesparprogramm und Emissionsminderung

Die Staatliche Bauverwaltung hat in den vergangenen Jahren großes Gewicht auf die energetische Sanierung der bestehenden Landesbauten gelegt. Von 1980 bis einschließlich 1990 wurden mehr als 450 Mio. DM aufgewendet, um vor allem die Heizanlagen und den baulichen Wärmeschutz des Gebäudebestandes zu verbessern. In großer Zahl wurden auch raumluftechnische Anlagen saniert, Wärmerückgewinnungsanlagen nachgerüstet und Einrichtungen zur Wasserein-

sparung eingebaut. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Ersatz bestehender Beleuchtungsanlagen durch neue Energiesparbeleuchtung.

Im kommenden Jahr werden voraussichtlich Haushaltsmittel in Höhe von rd. 35 Mio. DM verausgabt.

Die Energiesparinitiativen in den Landesbauten haben dazu geführt, daß der spezifische Energieverbrauch im Durchschnitt um 20 % gegenüber dem Jahre 1978 gesenkt wurde. Die in den Jahren 1979 - 1990 eingesparte Energiemenge entspricht mehr als 220 Millionen Liter Heizöl. Infolge dieser Einsparung wurde der Ausstoß von Kohlendioxid in die Atmosphäre um mehr als 500.000 Tonnen verringert. Die Betriebskosten, die infolge des geringeren Energiebedarfs eingespart wurden, summieren sich auf einen Gesamtbetrag von über 170 Mio. DM.

Hand in Hand mit den Investitionsmaßnahmen wird das Energiemanagement in den Landesbauten verbessert. Dazu trägt die Staatliche Bauverwaltung u. a. mit folgenden Maßnahmen bei:

- örtliche Energieberatung in den Landesbauten durch fünf Betriebsüberwachungsgruppen,
- regelmäßige Erfassung und Auswertung der Verbrauchs- und Kostendaten der Landesbauten,
- fachtechnische Federführung bei der Fortbildung der hausverwaltenden Dienststellen im Sinne der Energieeinsparung und des Umweltschutzes,
- Überprüfung der vom Land abgeschlossenen Energielieferverträge mit dem Ziel der Kostensenkung.

In Kürze wird ein Erlaß veröffentlicht, der die Überwachung der landeseigenen Heizanlagen neu regelt. Dabei werden die Aufgabenschwerpunkte Emissionsüberwachung, Energieüberwachung und Sicherheitsüberwachung besonders berücksichtigt.

Zum besseren Schutz der Umwelt sieht der Erlaß eine verstärkte Überwachung der Emissionen der landeseigenen Feuerungsanlagen vor. Probemessungen der Betriebsüberwachungsgruppen an landeseigenen Feuerungsanlagen haben ergeben, daß die Verbrennungswerte durch gezielte Kontrollen und Verbesserungsmaßnahmen in vielen Fällen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus verbessert werden können. Das Land Nordrhein-Westfalen beabsichtigt, auf diese Weise im Bereich der Emissionsminderung von Feuerungsanlagen eine Vorbildfunktion zu übernehmen.

Vorbereitet wird die Einführung von Energieverbrauchskennwerten für die Landesliegenschaften. Die Kennwerte sollen als Steuerungselemente dienen für die Betriebsführung der nutzenden Verwaltungen, für die Entscheidung über Investitionsmaßnahmen der Staatlichen Bauämter und für die Tätigkeitsschwerpunkte der Betriebsüberwachungsgruppen der Staatlichen Bauverwaltung. Auch in diesem Falle wäre die Staatliche Bauverwaltung Vorbild für andere Bereiche.

Die Energiesparmaßnahmen in den Landesbauten haben sich als Mittel zur Reduzierung der Emissionen, zur Schonung der Ressourcen und zur Senkung der Betriebskosten bewährt. Das Ministerium für Bauen und Wohnen wird durch konsequente Fortführung dafür sorgen, daß die bereits erreichte Energiesparquote stabilisiert und mittelfristig, wie in der Regierungserklärung des Ministerpräsidenten angekündigt, um mindestens 5 v.H. gesteigert wird.

3.9 Einsatz heimischer Kohle in Staatsbauten

Die Staatliche Hochbauverwaltung verfolgt unverändert das Ziel, bei der Steigerung der Energieproduktivität neben der Nutzung erneuerbarer Energiequellen auch der heimischen Kohle weiterhin eine reelle Chance im Wärmemarkt einzuräumen.

Der hohe technologische Standard der Kohlefeuerungsanlagen bietet insbesondere bei der Fernwärmeversorgung von landeseigenen Gebäuden in Ballungsgebieten umweltverträgliche und wirtschaftliche Lösungen. Die Ausweitung des Fernwärmeanteils wird insbesondere im Hinblick auf kommunale Energiekonzepte zur Dezentralisierung der Energieversorgung konsequent weiter verfolgt.

3.10 Öffnung des öffentlichen Auftragswesens in der Europäischen Gemeinschaft bis 1992

Zur Binnenmarktintegration gehören im Bausektor die Beseitigung der technischen Handelshemmnisse und die Öffnung des öffentlichen Auftragswesens.

Dem Abbau der Handelshemmnisse im Bauwesen dient die Richtlinie des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (89/106/EWG) vom 21.12.1988 (ABl. Nr. L 40, S. 12 ff) und die Harmonisierung der technischen Normen durch die europäischen Normenorganisationen.

Um gleiche Rahmenbedingungen für die Teilnahme an öffentlichen Aufträgen in allen Mitgliedstaaten und eine Transparenz der Vergabeverfahren zu schaffen, hatte der Rat der EG bisher zwei Grundrichtlinien zur Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge erlassen, nämlich die Richtlinie 71/305/EWG über Bauaufträge und die Richtlinie 77/62/EWG über Lieferaufträge. Diese EG-Richtlinien sind in der Bundesrepublik Deutschland in die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und in die Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) umgesetzt worden.

Auf Vorschlag der Kommission hat der Rat beide Richtlinien geändert.

Diese neuen Richtlinien sollen die Anwendung des Gemeinschaftsrechts im öffentlichen Auftragswesens spürbar verbessern und größere Sicherheiten dafür schaffen, daß die Bewerber aus anderen Mitgliedstaaten gleiche Chancen erhalten. Unter die Lieferrichtlinie fallen öffentliche Aufträge, die den sogenannten Schwellenwert von ca. 415.000 DM überschreiten. Der Schwellenwert der Richtlinie für Bauaufträge beträgt jetzt 5 Mio. Ecu = 10,370 Mio. DM.

Die beiden Änderungsrichtlinien sind wiederum in die VOB und in die VOL umgesetzt worden.

Das Aktionsprogramm der Kommission zur Vollendung des Binnenmarktes im Bereich des öffentlichen Auftragswesens verfolgt noch weitere Ziele:

- Angleichung der Vergabeverfahren in den bisher vom Anwendungsbereich der Richtlinien ausgenommenen Sektoren (Richtlinie des Rates betreffend die Auftragsvergabe durch Auftraggeber im Bereich der Wasser-, Energie- und Verkehrsversorgung sowie im Telekommunikationssektor (90/531/EWG) vom 17.09.1990 (ABl. Nr. L 297, S. 1 ff.),
- Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Dienstleistungsaufträge (z. B. der öffentlichen Aufträge an Architekten und Ingenieure),
- Sicherstellung der tatsächlichen Anwendung der Gemeinschaftsrichtlinien im öffentlichen Auftragswesen durch wirksame und rasche Nachprüfung von Verstößen (Richtlinie des Rates zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Anwendung der Nachprüfungsverfahren im Rahmen der Vergabe öffentlicher Liefer- und Bauaufträge (89/665/EWG) vom 21.12.1989 (ABl. Nr. L 395, S. 33 ff).

3.11 Einsatz von ADV/CAD in der Staatlichen Bauverwaltung

Das Land Nordrhein-Westfalen arbeitet seit Beginn des Bund-Länder-Projekts ISYBAU an allen entscheidenden Entwicklungen für eine gleichartige Ausstattung aller Bauverwaltungen mit Datenverarbeitungssystemen mit und hat im Rahmen der von ihm geleiteten Arbeitskreise des Projektes maßgeblich den heutigen Stand mitgestaltet.

ISYBAU verfolgt das Ziel, alle automationsgeeigneten Aufgaben der Bauverwaltungen DV-technisch zu unterstützen und dabei im Rahmen eines vernetzten Systems dem jeweiligen Arbeitsplatz alle erforderlichen Daten, Betriebssysteme und Anwendungsprogramme auf Abruf zur Verfügung zu stellen.

Im nächsten Haushaltsjahr sollen in der gesamten staatlichen Bauverwaltung die baulichen und technischen Voraussetzungen für eine Vernetzung von Arbeitsplätzen geschaffen werden; damit wird es im Jahre 1992 möglich sein, jedem Mitarbeiter der staatlichen Bauverwaltung einen Netzzugang und damit den Zugriff auf zentrale Datenspeicher und Anwendungsprogramme zu ermöglichen. Im Mittelpunkt der Anwendung werden dabei die Bereiche Kostenkontrolle, Ausschreibung und Vergabe, CAD und Ingenieurtechnik stehen. Ziel ist es dabei, in enger Abstimmung mit der Personalvertretung den Bediensteten eine leistungsfähige und arbeitsplatzgerechte DV-Unterstützung zur Verfügung zu stellen.

Diesem Ziel dient auch die in der staatlichen Bauverwaltung weiter vorangetriebene Errichtung von Mischarbeitsplätzen. Arbeitsplätze mit Datenerfassungs- und bildschirmgestützten Schreibaufgaben werden durch Verwaltungstätigkeit so ergänzt, daß der Anteil von Bildschirmarbeit in vertretbarem Umfang reduziert wird und gleichzeitig durch die Übertragung von Verwaltungstätigkeiten zusätzliche Motivationsanreize gegeben werden. Der Schaffung von Mischarbeitsplätzen kommt nicht nur im Bereich sozialverträglicher Arbeitsgestaltung, sondern auch bei der Beseitigung struktureller Benachteiligung von Frauen besondere Bedeutung zu.

3.12 Organisation

Im Rahmen der Regierungsneubildung sind zwei bisher völlig getrennte Bauverwaltungen (Finanzbauverwaltung und Staatshochbauverwaltung) dem MBW als gemeinsamer oberster Dienst- und Fachaufsichtsbehörde unterstellt worden. In beiden Bauverwaltungen hatten sich in der Vergangenheit trotz grundsätzlicher Vergleichbarkeit ihrer Aufgaben unterschiedliche Organisations- und Arbeitsstrukturen sowie abweichende Verfahrensregeln entwickelt. Fachlich und politisch erscheint es daher geboten, beide Verwaltungszweige baldmöglichst durch Angleichung ihrer Organisationsstrukturen und Verfahrensregeln aneinander anzupassen.

Damit stellen sich im wesentlichen aufs neue die Aufgaben, die in der vergangenen Legislaturperiode im Vordergrund der Organisationsbemühungen der Staatshochbauverwaltung standen:

- Neuordnung der inneren Struktur beider Bauverwaltungen,
- Neuordnung der regionalen Struktur der Bauverwaltungen,
- aufgabenkritische Überprüfung und Vereinheitlichung der Stellenbedarfsbemessung,
- Anpassung und Vereinfachung der Verwaltungsvorschriften.

Um für den schwierigen Prozeß der Vereinheitlichung zweier Verwaltungen ein Höchstmaß an Akzeptanz zu finden, wurde zur Erarbeitung konkreter Integrationsvorschläge eine Arbeitsgruppe einberufen, in der auch der beim Finanzministerium eingerichtete Arbeitsstab "Aufgabenkritik der Landesregierung" vertreten ist. Außerdem ist ein verwaltungsunabhängiger Gutachter in die Arbeit der Arbeitsgruppe einbezogen worden. Die Arbeitsgruppe ist gehalten, möglichst bald erste praxisbezogene Vorschläge zur Integration der Verwaltungen vorzulegen.

3.13 Aus- und Fortbildung in der Staatlichen Bauverwaltung

Mit der Zusammenführung der Finanzbauverwaltung und der Staatshochbauverwaltung ist die alleinige Zuständigkeit für die Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter beider Bauverwaltungen in die Hand des MBW gelegt. Sie erstreckt sich auf die Ausbildung der Regierungsbaureferendare der Fachgebiete Hochbau, Maschinen- und Elektrotechnik sowie der Regierungsbauinspektoranwälter der Fachgebiete Hochbau, Bauingenieurwesen, Elektrotechnik und Versorgungstechnik.

Im Jahre 1991 werden sich voraussichtlich 75 Regierungsbaureferendare und 80 Regierungsbauinspektoranwälter in der Ausbildung befinden, von denen 23 Regierungsbaureferendare und 20 Regierungsbauinspektoranwälter im Laufe des Jahres die Große Staatsprüfung bzw. Laufbahnprüfung ablegen werden.

Das Fortbildungsprogramm der Staatlichen Bauverwaltung hat in den vergangenen Jahren, nicht zuletzt auch aufgrund des Drängens des Landes- und des Bundesrechnungshofs, stetig zugenommen. In den Fortbildungsveranstaltungen für Angestellte und Beamte werden neben den Problemen des Hochbaus und Bauingenieurwesens, des Versorgungs- und Elektrowesens, des Garten- und Landschaftsbaus, der Energieeinsparung, des Umweltschutzes, der Asbestsanierung, der Bauschadensverhütung und anderen auch Fragen des Haushaltswesens, des Baurechts, des Vergabewesens und der bautechnischen Verwaltung behandelt.

Die Vortragstätigkeit wird überwiegend von Bediensteten der Bauverwaltung (einschließlich des Ministeriums) übernommen.

Für 1991 sind im Fortbildungsprogramm der Staatlichen Bauverwaltung insgesamt ca. 60 Fortbildungsveranstaltungen in Gruppen von 28 bis 56, aber auch bis zu 100 Teilnehmern, vorgesehen. Rund 2200 Bedienstete der Staatlichen Bauverwaltung werden 1991 an Fortbildungsveranstaltungen teilnehmen.

Einen Schwerpunkt im Fortbildungsprogramm wird die Schulung in der Anwendung der Automatischen Datenverarbeitung bilden, da Hard- und Software nur mit ausreichender Schulung in den Bauverwaltungen eingesetzt werden können. Bei der Terminierung soll möglichst sichergestellt werden, daß zum Ende der Fortbildungsmaßnahme die neuen Systeme genutzt werden können und das neuerworbene Wissen nicht verloren geht.

Die beruflich tätigen Bediensteten sollen in der Anwendung der für sie bestimmten Anwender-Software geschult, den DV-Sachbearbeitern soll Wissen zum dv-technischen Handling der Systeme vermittelt werden. Der Zeitaufwand der einzelnen Schulung und deren personelle und technische Ausgestaltung und der Schulungsort - zentral oder dezentral - richten sich ausschließlich nach Umfang und Schwierigkeitsgrad des Schulungsinhalts und dem Vorwissen der Teilnehmer.

Darüber hinaus ist die Gründung einer Bauverwaltungsschule beabsichtigt, um die derzeit in verschiedenen angemieteten oder in von anderen Verwaltungen gelegentlich überlassenen Objekten durchgeführten Aktivitäten für die Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter der Staatlichen Bauverwaltung zu konzentrieren und damit - das gilt im besonderen für den ADV-Bereich - so effektiv wie möglich zu gestalten. Nach ersten Untersuchungen durch das Staatshochbauamt Recklinghausen ist mit der ehemaligen Maschinenhalle der Zeche Rhein-Elbe in Gelsenkirchen ein Gebäude gefunden worden, das für die Unterbringung einer Bauverwaltungsschule einschließlich einer Schulungseinrichtung für den ADV-Bereich nach entsprechenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sehr gut geeignet erscheint. Zur Zeit ist dieses Gebäude in Teilen durch die Internationale Bauausstellung Emscherpark GmbH (IBA) belegt. Vorarbeits-

kosten für die Sanierung des Zechengebäudes (ehemalige Lohnhalle) sind im Haushalt 1991 (Kapitel 14 020, Titel 712 00) 100.000 DM eingestellt; die Kosten für die gesamte Umbaumaßnahme werden auf ca. 10 Mio DM geschätzt.

4 Bauaufsicht, Bautechnik

Das Baurecht im engeren Sinne umfaßt das Städtebaurecht und das Bauordnungsrecht. Das Städtebaurecht ist Bundesrecht, das Bauordnungsrecht Landesrecht. In der bauaufsichtlichen Praxis, insbesondere im Baugenehmigungsverfahren, sind beide Rechtsbereiche eng miteinander verzahnt.

Bei der Bildung der Landesregierung sind das Städtebaurecht und das Bauordnungsrecht dem Ministerium für Bauen und Wohnen zugeordnet worden. Von der Übertragung beim Städtebaurecht blieben ausgenommen das Recht der Bauleitplanung und das Städtebauförderungsrecht; diese (Teil-) Materien verblieben beim Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr.

Besondere Arbeitsschwerpunkte werden 1991 in folgenden Bereichen liegen:

- Änderung der Landesbauordnung (4.2)
- Änderung und Erlaß von Rechts- und Verwaltungsvorschriften (4.3)
- Errichtung einer Kammer für die Ingenieure im Bauwesen (4.4)
- Bautechnische Aufgaben (4.5)
- Harmonisierung des Bauwesens in der EG (4.5.2)

4.1 Städtebaurecht

Das Städtebaurecht ist in den vergangenen fünf Jahren überarbeitet und durch zusätzliche Vorschriften ergänzt worden. Die Regelungen des früheren Bundesbaugesetzes und des früheren Städtebauförderungsgesetzes sind novelliert und in einem Gesetz, dem Baugesetzbuch, zusammengefaßt worden (1986).

Die auf diesem Gesetz beruhende Baunutzungsverordnung ist ebenfalls novelliert worden (1990). Städtebaurechtliche Vorschriften enthält auch das Woh-

nungsbau-Erleichterungsgesetz des Bundes vom 17. Mai 1990; (Art. 2: "Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch").

Über die im Jahr 1990 in Kraft getretenen neuen Vorschriften sind die Bauaufsichtsbehörden in Dienstbesprechungen informiert worden. Anfängliche Unsicherheiten bei der Anwendung der neuen Vorschriften sind behoben.

4.2 Landesbauordnung

Die im Jahre 1984 erlassene Landesbauordnung hat sich bewährt. Durch die Änderung im Jahre 1988 ist auch für die anfangs umstrittene Vorschrift über die Bauvorlageberechtigung eine Regelung gefunden worden, die sowohl den Erfordernissen der Praxis als auch den Belangen der betroffenen Architekten und Ingenieure gerecht wird. An der Gesamthochschule/Universität Wuppertal können inzwischen Bauingenieure die ergänzende Hochschulprüfung zur Erlangung der uneingeschränkten Bauvorlageberechtigung gemäß § 65 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung ablegen; an anderen Hochschulen befinden sich entsprechende Prüfungsordnungen im Genehmigungsverfahren.

Eine Änderung der Landesbauordnung wird nunmehr erforderlich, weil die EG-Bauproduktenrichtlinie in Landesrecht umgesetzt werden muß. Diese notwendige Änderung bietet Gelegenheit, auch einige Verbesserungen und Ergänzungen anderer Vorschriften vorzunehmen, die für sich allein eine Änderung des Gesetzes nicht unbedingt erfordert hätten. Die Landesregierung wird den Gesetzentwurf im Jahre 1991 vorlegen (s. hierzu Nr. 4.5.2.2).

4.3 Änderung und Erlaß von neuen Rechts- und Verwaltungsvorschriften

4.3.1 Feuerungsverordnung

Zur Durchführung der Landesbauordnung 1984 muß die Feuerungsverordnung von 1975 durch eine Neufassung ersetzt werden. Diese dient auch der Anpassung an die technische Entwicklung der Feuerungsanlagen; insbesondere reichen herkömmliche Schornsteine für die Abgasabführung energiesparender Feuerstätten (z. B. Brennwertkessel) nicht mehr aus, so daß gleichwertige Alternativen geregelt werden müssen.

Für den vorliegenden ARGEBAU-Musterentwurf einer Verordnung über die Errichtung und den Betrieb von Feuerungs- und Brennstoffversorgungsanlagen (Feuerungsverordnung) ist das EG-Notifizierungsverfahren abgeschlossen. Die Musterverordnung kann in Landesrecht umgesetzt werden, sobald der Musterentwurf einer ergänzenden Feuerungsrichtlinie von der ARGEBAU verabschiedet ist. Die Feuerungsrichtlinie konkretisiert die Anforderungen für Feuerungsanlagen für flüssige und feste Brennstoffe; hinsichtlich der Gasfeuerungsanlagen verweist sie auf die technischen Regeln für Gasinstallationen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs (DVGW), die unter maßgeblicher bauaufsichtlicher Mitwirkung entstanden sind. Feuerungsverordnung und Feuerungsrichtlinie dienen auch der Umsetzung der EG-Richtlinie über Bauprodukte sowie der (spezielleren) EG-Richtlinie für Gasverbrauchseinrichtungen vom 29. Juni 1990. Letztere verlangt, daß die Mitgliedsstaaten ihre Rechts- und Verwaltungsvorschriften bis zum 1. Juli 1991 anpassen und ab 01.01.1992 in Kraft setzen. Entsprechend sollen die Feuerungsverordnung und die Feuerungsrichtlinie spätestens bis zum 1. Juli 1991 veröffentlicht werden.

4.3.2 Sachverständigenverordnung

Die Verordnungen und Richtlinien für Gebäude besonderer Art oder Nutzung, z.B. Geschäftshäuser, Versammlungsstätten, Krankenhäuser, Gaststätten, Schulen, Fliegende Bauten, enthalten Vorschriften über erstmalige und wiederkehrende Prüfungen technischer Anlagen und Einrichtungen in diesen Gebäuden, die zur Gefahrenabwehr (z.B. Brandschutz, Sicherheit der Rettungswege) erforderlich sind. Technische Anlagen und Einrichtungen, die für die Sicherheit von besonderer Bedeutung sind, dürfen nur von anerkannten Sachverständigen geprüft werden. Anerkannte Sachverständige sind die Sachverständigen der Technischen Überwachungsorganisationen und Sachverständige, die von der obersten Bauaufsichtsbehörde anerkannt sind.

Das Anerkennungsverfahren soll durch eine Sachverständigenverordnung geregelt werden. Damit die Bundesländer einheitliche Sachverständigenverordnungen erlassen können, hat die ARGEBAU das Muster einer Verordnung über bauaufsichtlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen (Muster-Sachverständigenverordnung - MSVVO) aufgestellt.

Die Umsetzung dieser Muster-Verordnung in Landesrecht setzt voraus, daß die Rechtsgrundlage ergänzt wird. Dies soll bei der Novellierung der Landesbauordnung geschehen (vgl. Nr. 4.2). Danach soll sie unverzüglich erlassen werden. Zur Zeit werden die Anerkennungsbescheide für die Sachverständigen bereits auf der Grundlage der Muster-Sachverständigenverordnung erteilt.

4.3.3 Geschäftshausverordnung

Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Geschäftshäusern (Geschäftshausverordnung - GhVO -) vom 22. Januar 1969 muß der neuen Landesbauordnung angepaßt werden.

Hierbei soll folgendes angestrebt werden:

- Anpassung an die Musterbauordnung (MBO)
- Fassung Mai 1990 -,
- Harmonisierung mit den übrigen Sonderbauverordnungen,
- Beseitigung von entbehrlichen Regelungen,
- Verbesserung der Übersichtlichkeit und

- Berücksichtigung neuerer Erkenntnisse (Anforderungen an Einkaufszentren, Passagen, Galerien, shop-in-shop-centers, Erleichterungen für erdgeschossige Verkaufsstätten).

Die Fachkommission "Bauaufsicht" hat inzwischen eine Arbeitsgruppe gebildet, die den vom Arbeitskreis "Sonderbauten" aufgestellten Musterentwurf weiter beraten soll.

Sobald die Muster-Geschäftshausverordnung von der Fachkommission "Bauaufsicht" verabschiedet ist, soll sie in Landesrecht umgesetzt werden. Wann sie verabschiedet wird, läßt sich z.Z. zwar noch nicht absehen; voraussichtlich wird die Verordnung im Laufe der Legislaturperiode erlassen.

4.3.4 Garagenverordnung

Die Landesregierung hat am 28. November 1990 die neue Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO -) erlassen; sie löst eine seit 1973 bestehende Vorläuferverordnung ab.

Mit dem Erlaß der neuen Garagenverordnung ist die Landesregierung im Rahmen einer Sonderbauverordnung ihrem in § 3 Landesbauordnung postulierten Gesetzauftrag nachgekommen, bauliche Anlagen so anzuordnen und unterhalten zu lassen, daß durch sie Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Bei Garagen ist eine mögliche Gefährdung der Benutzer und der Allgemeinheit, vor allem bedingt durch Brand- und Explosionsgefahr, Verkehrs- und Vergiftungsgefahr durch Autoabgase sowie bei großen Garagen durch die große Ausdehnung gegeben.

Auch die neue Garagenverordnung beruht auf einem Muster, welches die obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder (ARGEBAU) erarbeitet haben.

Das Land Nordrhein-Westfalen spielt insoweit eine Vorreiterrolle, als daß im Gegensatz zu allen übrigen Ländern die neue Nordrhein-Westfälische Garagenverordnung Anforderungen enthält, die die Sicherheit der Parkplätze für Frauen verbessern soll. Dies bedeutet, daß beim Bau neuer geschlossener Großgaragen besonders gekennzeichnete Frauenparkplätze eingerichtet werden müssen, die von einer Garagenwarte aus eingesehen werden können. Ist dies nicht möglich, müssen die Frauenparkplätze mit Kameras überwacht werden. Auch Treppenbereiche, die zu Frauenparkplätzen führen, müssen mit Video-Kameras überwacht werden. Alle Frauenparkplätze sind mit Alarmmeldern auszustatten. Daß zusätzlich helle Anstriche und eine bessere Ausleuchtung von Garagen als bisher verlangt werden, ist eine weitere Verbesserung für alle Benutzer, die bisher nur die nordrhein-westfälische Garagenverordnung aufweist.

Nach § 24 Abs. 2 GarVO hat der Betreiber bestehender allgemein zugänglicher geschlossener Großgaragen Frauenparkplätze innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung einzurichten.

Mit RdErl. vom 6. Dezember 1990 wurden die unteren Bauaufsichtsbehörden gebeten, die Betreiber der in Frage kommenden Garagen unter Benennung der Rechtsvorschriften aufzufordern, Frauenparkplätze entsprechend § 9 Abs. 3 GarVO kenntlich zu machen und sich nach Ablauf der Frist von den durchgeführten Maßnahmen zu überzeugen.

Auch in bestehenden Garagen erscheint es zumutbar, die einzurichtenden Frauenparkplätze mindestens mit hellen und reflektierenden Anstrichen zu versehen, sowie Alarmmelder und Video-Kameras zu installieren. Ferner sollen Großgaragen, in denen überwachte Frauenparkplätze eingerichtet sind, an der Einfahrt besonders gekennzeichnet sein, z. B. mit dem Hinweisschild "Überwachte Frauenparkplätze".

Diese verschärften Anforderungen sollen insbesondere bei weiblichen Garagenbenutzern die Akzeptanz für eine Garagenbenutzung erhöhen und somit "die Angst vor dunklen Ecken in öffentlich zugänglichen Garagen" nehmen.

4.3.5 Versammlungsstättenverordnung

Die Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung - VStättVO) vom 1. Juli 1969 muß der neuen Landesbauordnung angepaßt werden.

Inzwischen hat die von der ARGEBAU gebildete Projektgruppe den Musterentwurf einer neuen Versammlungsstättenverordnung aufgestellt. Hierbei wurden die gleichen Vorgaben zugrunde gelegt wie bei der Geschäftshausverordnung (s. zuvor Nr. 4.3.3). Neue Erkenntnisse haben sich insbesondere bei den Anforderungen an Mehrzweckhallen und Sportstätten ergeben.

Die betroffenen Bundesverbände, Körperschaften des öffentlichen Rechts und die sonstigen beteiligten Stellen haben Gelegenheit erhalten, zu dem Musterentwurf Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen werden zur Zeit von der Projektgruppe ausgewertet. Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Auswertung im Frühjahr 1991 abgeschlossen ist.

Danach wird die Projektgruppe den Musterentwurf der Fachkommission "Bauaufsicht" vorlegen. Sobald die Muster-Versammlungsstättenverordnung von der ARGEBAU verabschiedet ist, soll sie in Landesrecht umgesetzt werden. Wann dies geschehen wird, läßt sich z.Z. noch nicht absehen. Voraussichtlich wird die Verordnung im Laufe der Legislaturperiode erlassen.

4.3.6 Musterentwurf eines Erlasses über den Brandschutz in bestehenden Krankenhäusern

In der 66. Sitzung im September 1984 hat die Ministerkonferenz den Arbeitskreis "Krankenhausbauten" im Hochbauausschuß der ARGEBAU gebildet und u.a. folgende Aufgabenstellung beschlossen:

"Der Arbeitskreis soll die bauaufsichtlichen Probleme bei der Sanierung von Altbauten und der Mängelbeseitigung aufgrund wiederkehrender Prüfungen durch Sachverständige in seine Überlegungen mit einbeziehen."

Der Arbeitskreis "Krankenhausbauten" hat daher den Musterentwurf eines Erlasses aufgestellt, dem als Anlage Hinweise für den Brandschutz in bestehenden Krankenhäusern - Fassung Oktober 1990 - beigelegt sind. Diese Hinweise sollen dazu dienen, die bei der Sanierung bestehender Krankenhäuser erforderlichen Brandschutzmaßnahmen nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen.

Die Hinweise sind bei der Beurteilung von Brandschutzmaßnahmen für bestehende Krankenhäuser im Einzelfall zugrunde zu legen. Bei umfangreichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen muß ein brandschutztechnisches Konzept aufgestellt werden.

Der Mustererlaß ist mit dem Arbeitskreis "Vorbeugender Brandschutz", der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren der Länder (AVB der AGBF) und dem Verband der Sachversicherer (VdS) abgestimmt worden.

Sobald der Mustererlaß von der ARGEBAU verabschiedet ist, soll er dem Landesrecht angepaßt und erlassen werden, da er dringend erforderlich ist. Wann dies geschehen wird, läßt sich z.Z. noch nicht absehen. Voraussichtlich wird der Erlaß in dieser Legislaturperiode bekanntgegeben.

4.3.7 Bauliche Anforderungen an Lager mit wassergefährdenden Stoffen

Chemieunfälle im In- und Ausland - insbesondere der Großbrand bei der Fa. Sandoz, Basel, bei dem kontaminiertes Löschwasser in den Rhein gelangt war - haben Anlaß zu einer eingehenden Prüfung gegeben, welche baulichen und sonstigen Maßnahmen geeignet sind, schädliche Folgen solcher Unfälle für die Umwelt zu mindern.

Die ARGEBAU hat hierfür einen Arbeitskreis eingesetzt, dessen Federführung beim MBW liegt. Langwierige Untersuchungen unter Beteiligung von Fachleuten aus der Chemischen Industrie, der Feuerwehr sowie aller betroffe-

nen Rechtsbereiche auf Länder- und Bundesebene haben zu einem Richtlinienentwurf geführt, der nunmehr zur abschließenden Beratung in der AR-GEBAU ansteht.

Ziel einer künftigen Richtlinie ist der Schutz der Gewässer vor verunreinigtem Löschwasser, das beim Brand eines Lagers wassergefährdender Stoffe anfällt. Sie dient der Ermittlung der erforderlichen Größe bzw. des Volumens von Löschwasser-Rückhalteinrichtungen. Dazu sieht die Richtlinie eine nach der Gefährlichkeit der gelagerten Stoffe sowie der Art der Feuerwehr und der brandschutztechnischen Infrastruktur gestaffelte Begrenzung der Lagermenge und der Größe der Lagerabschnitte vor. Viele Chemieunternehmen haben nach dem Stand der Beratungen bereits freiwillig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen.

Die wesentlichen Probleme hinsichtlich des Geltungsbereichs, hinsichtlich des Löschwasserverbrauches und der daraus resultierenden Bemessung der Löschwasser-Rückhalteinrichtungen sind inzwischen geklärt. Es steht zu erwarten, daß bereits veröffentlichte Regelwerke anderer Rechtskreise künftig ganz oder teilweise aufgehoben werden können oder zu modifizieren sind. Der Erlass der Richtlinie ist für 1991 vorgesehen.

4.4 Errichtung einer Kammer für Ingenieure im Bauwesen

Mit einem gemeinsamen Entschließungsantrag der Fraktionen der SPD, CDU und F.D.P. vom 21.04.1989, wurde die Landesregierung aufgefordert, "einen Gesetzentwurf zur Bildung einer Kammer für die im Bauwesen tätigen Ingenieure durch Erweiterung der Architektenkammer NRW zu einer Architekten- und Ingenieurkammer NRW vorzulegen."

Die Arbeiten an dem Gesetzentwurf wurden in der vergangenen Legislaturperiode nicht mehr aufgenommen, da wegen der seitens der betroffenen Berufsgruppen nach der Landtagsentschließung geäußerten zahlreichen Einwände und Bedenken, der Kompliziertheit der Materie und der kurzen noch zur Verfügung stehenden Zeit eine Verabschiedung des Gesetzes als höchst unwahrscheinlich erschien.

Das Ministerium für Bauen und Wohnen sieht sich an den Auftrag des Parlaments auch nach Ablauf der Legislaturperiode noch gebunden; z. Z. wird ein Gesetzentwurf zur Bildung einer Kammer für die im Bauwesen tätigen Ingenieure erarbeitet.

Ein erster Entwurf eines Gesetzes wird im Frühjahr 1991 mit den betroffenen Verbänden und der Architektenkammer erörtert werden.

4.5 Bautechnische Aufgaben

4.5.1 Allgemeines

Beschleunigte Innovationen in der Technik, zunehmende Umweltprobleme und das anwachsende Umweltbewußtsein beeinflussen auch die Aufgaben der Bauaufsicht. Der Staat muß diese Entwicklung beobachten, damit er seiner Verantwortung als Vertreter des Allgemeininteresses im Bauwesen, insbesondere bei der Gefahrenabwehr, gerecht werden kann und zwar - die vielfältigen Wechselwirkungen beachtend - unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit der Mittel.

Die sich hieraus ergebenden Aufgaben reichen von der Standsicherheit der Bauten über den Brandschutz, Hygiene, Gesundheits- u. Umweltschutz, Nutzungssicherheit bis hin zum Schall- und Wärmeschutz einschließlich der Maßnahmen zur Energieeinsparung. Darüberhinaus müssen Beurteilungskriterien für die Sicherheit bei Anwendung neuer Technologien gefunden werden.

Hinzu kommen vermehrt Aufgaben bei der Instandsetzung und Substanzerhaltung bestehender Bauten, an denen aggressive Stoffe in den letzten Jahren nachhaltige Schäden verursacht haben; insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden, Brücken und öffentliche Hochbauten.

Überlagert werden die entsprechenden Arbeiten durch die EG-Harmonisierung der technischen Regelwerke im Bauwesen zur Realisierung des europäischen Binnenmarktes bis Ende 1992.

Mit der Weiterentwicklung der Technik treten mehr und mehr auch Fragen der Akzeptanz von Risiken und ihrer Bewertung in den Vordergrund; hierbei gewinnt politisch die Frage an Bedeutung, wer in welchen Bereichen hierüber entscheiden darf und soll, und zwar unter besonderer Berücksichtigung des Verhältnisses von Rechtsnormen zu technischen Normen.

Auch der Zusammenhang zwischen den Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und den hierfür aufzuwendenden Mitteln bestimmt mehr und mehr die Formulierung von sicherheitstechnischen Vorschriften, indem auf abgestufte "Risikoklassen" abgestimmte Maßnahmenkataloge, z.B. bei Prüfung und Überwachung in bautechnischen Vorschriften (Bauordnung), Rechtsverordnungen und technischen Normen, festgelegt werden; ein entsprechendes Klassifizierungssystem liegt auch der EG-Rahmenrichtlinie "Bauprodukte" zugrunde, das zugleich dazu dient, das derzeitige Sicherheits- und Qualitätsniveau bei Einführung europäisch harmonisierter Bestimmungen zu bewahren.

Zunehmend wird auch der Frage nachgegangen, ob und inwieweit Abfallstoffe und Industrie Nebenprodukte (siehe z.B. Gips, Flugaschen, Waschberge) als Baustoffe oder zumindest als Zusatz hierzu wiederverwendet bzw. ohne schädliche Einflüsse auf die Umwelt zur "Endlagerung", z.B. im Beton, deponiert werden können. Zugleich werden bautechnische Lösungen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Behälter, Auffangtassen, Bunker) erarbeitet.

4.5.2 Harmonisierung des Bauwesens in der EG

4.5.2.1 EG-Konzept

Die EG-Kommission hat dem "EG-Gipfel" am 28./29.6.1985 das Weißbuch "Vollendung des Binnenmarktes" vorgelegt, dessen Maßnahmenkatalog Grundlage der umfangreichen Harmonisierungstätigkeit ist, die auch das Bauwesen in Nordrhein-Westfalen betrifft.

4.5.2.2 EG-Richtlinie über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie)

1. Umsetzung in nationales Recht

Am 15. Januar 1987 hat die EG-Kommission dem Rat den Entwurf einer Richtlinie zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedsstaaten über Bauprodukte (EG-Bauproduktenrichtlinie) unterbreitet, die am 22. Dezember 1988 vom Ministerrat verabschiedet wurde.

Die EG-Bauproduktenrichtlinie folgt dem Schema des "Neuen Ansatzes" zur technischen Harmonisierung, wie ihn der Ministerrat der EG am 7. Mai 1985 beschlossen hat. Das heißt, daß in Rechtsakten der Gemeinschaft - also vor allem in Richtlinien - zur Harmonisierung technischer Regeln künftig nur noch die Sicherheitsziele allgemein beschrieben, technische Einzelheiten dagegen grundsätzlich in harmonisierten europäischen Normen geregelt werden sollen.

Die EG-Bauproduktenrichtlinie gilt für jedes Bauprodukt, das hergestellt wird, um dauerhaft in Bauwerke des Hoch- oder Tiefbaus eingebaut zu werden, soweit für sie die wesentlichen Anforderungen an Bauwerke Bedeutung haben.

Die wesentlichen Anforderungen sind abschließend wie folgt aufgeführt:

- Mechanische Festigkeit und Standsicherheit -
- Brandschutz -
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz -
- Nutzungssicherheit -
- Schallschutz -
- Energieeinsparung und Wärmeschutz -

Daher sind von der EG-Bauproduktenrichtlinie sowohl die Gesetzgebungskompetenzbereiche der Länder als auch des Bundes betroffen.

Beim Vollzug dieser Gesetze sind zwar in erster Linie die Kompetenzen der Länder berührt. Aber die Bauproduktenrichtlinie betrifft ebenso Bereiche, in denen der Bund neben der Gesetzgebungs- auch die Vollzugskompetenz hat. Abgesehen davon ist die Verbindlichkeit der nach der Bauproduktenrichtlinie erarbeiteten harmonisierten Normen aufgrund der Baukoordinierungsrichtlinie von öffentlichen Auftraggebern, damit also auch dem Bund, zu beachten. Die Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie stellt sich somit als äußerst komplex dar. Angesichts dieser Situation haben die Länder zunächst vorgeschlagen, die Umsetzung in das nationale Recht zwar nach den unterschiedlichen Kompetenzbereichen zu betreiben, für die europäische technische Zulassung für beide Kompetenzbereiche jedoch das bereits auf dem Gebiet der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung bewährte Institut für Bautechnik in Berlin zu bestimmen.

Der Bund schlug demgegenüber vor, ohne Rücksicht auf die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder im Bauaufsichtsrecht die EG-Bauproduktenrichtlinie für ihren gesamten Anwendungsbereich durch Bundesgesetz, gestützt auf Art. 74 Nr. 11 Grundgesetz (Wirtschaftsrecht) umzusetzen und gleichzeitig eine Bundesoberbehörde, gestützt auf Art. 87 Abs. 3 GG, für die

Erteilung europäischer technischer Zulassungen für bestimmte Bereiche einzu-
richten.

Dieser Lösung traten die Länder aus verfassungsrechtlichen, vor allem aber aus
verfassungspolitischen Gründen entgegen. Im wesentlichen wurde eine Ge-
samtumsetzung auf der Basis des Art. 74 Nr. 11 Grundgesetz für den gesamten
Anwendungsbereich für undenkbar gehalten, da anderenfalls das gesamte EG-
Recht über diese Grundlage vom Bund umgesetzt werden könnte.

Nunmehr bahnt sich hinsichtlich der verfassungsrechtlich unterschiedlich be-
urteilten Ausgangslage folgender Kompromiß an:

Die EG-Bauproduktenrichtlinie will zur Verwirklichung des Binnenmarktes in
erster Linie das Inverkehrbringen und den freien Handel mit Bauprodukten
regeln. Gleichzeitig regelt sie aber auch deren Verwendung. Daher wird eine
verfassungsrechtlich vertretbare Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie in
zwei Ebenen angestrebt:

Das Inverkehrbringen und der freie Handel von Bauprodukten wird von den
Ländern als Wirtschaftsrecht i.S. von Art. 74 Nr. 11 Grundgesetz akzeptiert
und vom Bund durch ein Bundesgesetz ("Bauproduktengesetz") geregelt.

Die Verwendung der in den Verkehr gebrachten Produkte wird von den bisher
zuständigen Rechtsbereichen - im Bauordnungsrecht also durch die Länder -
geregelt; das heißt, es bleibt den bisherigen Rechtsträgern überlassen, für die
Verwendung der in Verkehr gebrachten Bauprodukte unter Bezeichnung der
in den zugrundeliegenden technischen Regeln bestimmte Klassen und Lei-
stungsstufen das erforderliche Schutzniveau festzulegen.

Der Vollzug dieses Bundesgesetzes wird den Ländern soweit wie möglich
überlassen. Für die Erteilung europäischer technischer Zulassungen wird allein
das Institut für Bautechnik, Berlin, als Länderbehörde zuständig sein. Auch die
Bestimmung der erforderlichen Stellen für Prüfung, Zertifizierung und Über-
wachung von Bauprodukten wird damit Länderangelegenheit.

Über die Annahme dieses Kompromisses wird von Bund und Ländern alsbald zu entscheiden sein. Die EG-Bauproduktenrichtlinie sieht eine Frist für die Umsetzung in nationales Recht von 30 Monaten vor. Somit muß bis zum 27. Juni 1991 nationales Recht geschaffen werden.

Ob dieser Zeitplan eingehalten werden kann, hängt davon ab, ob der Bund das Bauproduktengesetz in der laufenden Legislaturperiode alsbald verabschiedet. Erst im Anschluß daran kann der Landesgesetzgeber die dem Bauproduktengesetz entsprechende Änderung der Landesbauordnung beraten. Die entsprechende Änderung der Musterbauordnung der Länder wird zwar Anfang 1991 fertiggestellt sein, aber wegen der voraussichtlichen Terminlage beim Bund ist mit einer Einbringung der Novelle zur Landesbauordnung vor Herbst 1991 kaum zu rechnen.

2. Verstärktes Engagement des Landes im Bereich der Baunormung

Die Sicherheitsrelevanz im Sinne von § 3 BauO NW (Gefahrenabwehr) und die Verpflichtung zur Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie in nationales Recht, also insbesondere auch in das Bauordnungsrecht, haben erhöhtes Engagement der obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder in den bereits gegründeten oder noch zu gründenden technischen Gremien zur Folge, und zwar angepaßt an den vorgelegten Terminplan, der eine Verabschiedung der Normen bis 1992 vorsieht.

In drei Ebenen wird sich das Land Nordrhein-Westfalen als größtes Bundesland besonders stark personell engagieren müssen:

In dem gemäß der EG-Bauproduktenrichtlinie eingerichteten Ständigen Ausschuß werden Grundlagendokumente erarbeitet und Normungsaufträge an das europäische Normungskomitee (CEN) vergeben. Dem Ständigen Ausschuß muß aus nationaler Sicht von Bund-Länder-Ausschüssen zugearbeitet werden. Das gleiche gilt für die Erarbeitung von Leitlinien für die europäische Zulassung.

Daneben wird die europäische Normungsarbeit (CEN) in Spiegelausschüssen auf nationaler Ebene (DIN) vorbereitet.

Letztlich wird auch im Institut für Bautechnik ein stärkeres personelles Engagement unseres Landes erforderlich werden, wenn dort europäische technische Zulassungen erteilt werden.

Der Einführung harmonisierter europäischer Normen wird eine Phase der "probeweisen" Anwendung der im ersten Schritt als "Vornormen" vom europäischen Normenkomitee (CEN) herausgegebenen technischen Regeln vorgeschaltet; während dieses Zeitraumes sollen praktische Erfahrungen gesammelt und ausgewertet werden. Dies wird auch das Ministerium für Bauen und Wohnen als oberste Bauaufsichtsbehörde stark in Anspruch nehmen.

4.5.3 Verordnung über bautechnische Prüfungen - BauPrüfVO

§ 80 BauO NW ermächtigt die Oberste Bauaufsichtsbehörde, Rechtsverordnungen zum bauaufsichtlichen Verfahren und zur Übertragung von Zuständigkeiten zu erlassen. In der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) wurde hiervon unter Zusammenfassung des Inhalts von bis dahin sechs selbständigen Verordnungen Gebrauch gemacht. Sie enthält Regelungen über

- Bauvorlagen,
- die bautechnische Prüfung von Bauvorhaben,
- Prüfzeichen für Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen,
- die Überwachungspflicht von Baustoffen und Bauteilen,
- die Übertragung von Zuständigkeiten.

Die BauPrüf VO wurde am 15. November 1989 novelliert.

Im Vordergrund standen dabei die in den nachfolgenden Kapiteln 4.5.3.1 bis 4.5.3.3 aufgeführten Überlegungen.

4.5.3.1 Auflösung der Kommunalen Prüfämter für Baustatik

Im Land Nordrhein-Westfalen bestehen derzeit noch 5 Kommunale Prüfämter für Baustatik. Sie sind bei den Städten Bielefeld, Bochum, Dortmund, Essen und Köln eingerichtet worden und nehmen folgende Aufgaben wahr:

- a) Prüfungen von bautechnischen Nachweisen, die ihnen von unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen werden,
- b) Beratung der unteren Bauaufsichtsbehörden ihres Bereichs in statischen Fragen, bei Bauunfällen und bei Bauschäden,
- c) Typenprüfungen nach § 67 Abs. 3 BauO NW,
- d) Prüfung von Standsicherheitsnachweisen Fliegender Bauten.

Es ist entschieden, die Kommunalen Prüfämter für Baustatik aufzulösen. Die zum 01.01.1991 vorgesehene Auflösung hat sich verzögert, weil nunmehr auch die Auflösung des Landesprüfamtes für Baustatik vorgesehen ist. Beide Maßnahmen sollen in einem engen zeitlichen Zusammenhang voraussichtlich Mitte des Jahres 1991 erfolgen. Die hierzu erforderlichen Regelungen werden durch eine Änderung der Verwaltungsvorschrift zur BauPrüf VO rechtzeitig bekanntgegeben.

Die jetzigen Aufgaben der Kommunalen Prüfämter werden zweckmäßigerweise künftig entweder durch die Bauaufsichtsbehörden selbst oder durch Prüfingenieure für Baustatik wahrgenommen.

Im Zusammenhang mit der Auflösung der Kommunalen Prüfämter ist zu beachten, daß hinsichtlich der "Fliegenden Bauten" (nach § 74 BauO NW) die Prüfung der statischen Nachweise und die Erteilung der Ausführungsgenehmigung durch Änderung der Bauprüfverordnung mit Wirkung vom 01.01.1991, folgenden Städten übertragen worden ist:

Dortmund

Essen

Köln

Soest

Bielefeld

Für die Prüfung der statischen Nachweise Fliegender Bauten sind weiterhin zuständig:

- die Prüfstelle für Statik des Technischen Überwachungs-Vereins Rheinland e.V., Köln,
und
- die Prüfstelle für Statik des Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsvereins e.V., Essen,.

Bei diesen Prüfstellen werden überwiegend solche "Fliegenden Bauten" geprüft, bei denen die maschinentechnische und elektrotechnische Ausrüstung Spezialkenntnisse erfordern, die bei den o.g. Bauaufsichtsbehörden nicht vorausgesetzt werden können.

Von den Aufgaben des Landesprüfamtes für Baustatik werden einige auf Prüfingenieure für Baustatik und bestimmte eng umrissene Aufgabenbereiche auf das Ministerium für Bauen und Wohnen übertragen. Durch die Eingliederung des Landesamtes für Baustatik in das Ministerium für Bauen und Wohnen werden darüberhinaus nunmehr personelle Kapazitäten auch zur Verfügung stehen, um die im verstärkten Umfang durch die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie anfallenden bautechnischen Aufgaben in Nordrhein-Westfalen als stärkstes Bundesland zu bewältigen (vgl. Ziff. 4.5.2.2 - a.E.)

4.5.3.2 Prüfingenieure

Prüfingenieure können gemäß der novellierten Bauprüfverordnung - s. § 18 Abs. 2 - zukünftig auch bei der Bauüberwachung und den Bauzustandsbesichtigungen eingeschaltet werden. Hierdurch soll eine effizientere Kontrolle in qualitativer Hinsicht gewährleistet werden, da es sich als äußerst zweckmäßig erwiesen hat, die Prüfingenieure, die die bautechnischen Nachweise geprüft haben, auch mit der späteren Bauüberwachung und den Bauzustandsbesichtigungen zu beauftragen.

4.5.3.3 Prüfzeichen und Überwachungspflicht

Der Katalog der prüfzeichen- und überwachungspflichtigen Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen wurde einem ländereinheitlichen Muster angepaßt. Insbesondere erstreckt sich zukünftig die Überwachung der Herstellung von bestimmten Baustoffen und Bauteilen auch auf bestimmte Fragen des Gesundheitsschutzes.

4.5.4 Die bautechnische Forschung

Die bautechnische Forschung erhält ihre Vorgaben aus aktuellen mit der Weiterentwicklung der Technik, mit der Harmonisierung von Baubestimmungen und mit dem Schutz und der Instandsetzung verknüpften Fragen, wobei es unter bauaufsichtlichen Aspekten stets vorrangig darum geht, die erforderliche Sicherheit im Hinblick auf die Abwehr von Gefahren zu definieren.

Ihre Ergebnisse liefern wesentliche Entscheidungshilfen im Rahmen der Mitarbeit an technischen Regelwerken.

Erheblicher Forschungsbedarf wird sich in den kommenden Jahren aus dem Themenkreis "Bautechnik und Umweltschutz" ergeben, wobei gerade hinsichtlich des Einbindens bzw. der Wiederverwendung von Industrienebenprodukten auch NRW-spezifische Problembereiche durch Forschungsaufträge aufgearbeitet werden müssen. Insbesondere unter den Aspekten der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes (Umweltverträglichkeit) müssen Kriterien und Anwendungsgrenzen durch wissenschaftliche Forschung gefunden werden.

Die vom Ministerium für Bauen und Wohnen geförderte bautechnische Forschung erhält erhöhte Bedeutung dadurch, daß die Forschung des Bundesbauministeriums rückläufig ist, nachdem dort im Rahmen der "Ressortforschung" vermehrt Mittel für spezielle Arbeiten bei der EG-Harmonisierung von Baubestimmungen aufzuwenden sind und darüberhinaus Bundesmittel für die Erhaltung der Forschungskapazität in den 5 neuen Bundesländern eingesetzt werden sollen.

Eine Koordinierung der von den einzelnen forschenden Stellen vergebenen Vorhaben wird von der Arbeitsgemeinschaft für Bauforschung, die beim BMBau eingerichtet ist, durchgeführt. Die Arbeitsgemeinschaft für Bauforschung wacht darüber, daß die Vorhaben des BMBau, des Instituts für Bautechnik und anderen forschenden Stellen, koordiniert und ihre Effizienz sichergestellt ist und Doppelforschung vermieden wird.

4.5.5 Hinweise auf aktuelle bautechnische Aufgaben

4.5.5.1 Energiegewinnung durch Windkraftanlagen

Entsprechend dem Ziel der Landesregierung, die Verwendung unerschöpflicher Energien zu fördern, wurden bereits durch Erlaß vom 19. Oktober 1987 den Baugenehmigungsbehörden Entscheidungshilfen an die Hand gegeben, die das Baugenehmigungsverfahren vereinheitlichen und beschleunigen sollten. Eine wesentliche Erleichterung stellte dabei die auf Initiative des seinerzeit zuständigen MSWV einvernehmlich mit anderen Bundesländern getroffene Regelung dar, bei Windkraftanlagen mit einer Nennleistung unter 100 kW auf einen gesonderten Brauchbarkeitsnachweis für Rotorblätter aus glasfaserverstärkten Kunststoffen zu verzichten.

Durch einen weiteren Erlaß vom 13. März 1989 wurden den Bauaufsichtsbehörden insbesondere planungsrechtliche Hilfen an die Hand gegeben, um Genehmigungsverfahren zu erleichtern.

Weiterhin ist geplant, den gesamten maschinellen Teil einer Windkraftanlage (Rotorblätter, Rotor, Nabe, Getriebe, Welle, Generator) einschließlich der sicherheitstechnischen Einrichtungen durch einen Maschinenbau-Sachverständigen beurteilen zu lassen. Der Maschinenbau-Sachverständige hat bei Vorgabe einheitlicher Sicherheitsbeiwerte in einem Gutachten die von den maschinellen Einrichtungen auf Mast und Fundament ausgehenden Einwirkungen festzulegen.

Der Bauherr hat dieses maschinentechnische Gutachten zusammen mit den erforderlichen Bauvorlagen bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Diese Maßnahme soll zu einer weiteren Beschleunigung im Baugenehmigungsverfahren führen.

4.5.2 Schutz und Instandsetzung von Betonbauten

Insbesondere bei Bauten der 60er und 70er Jahre sind in der Folgezeit viele Schäden aufgetreten, die sowohl das äußere Erscheinungsbild von Bauwerken und Bauteilen betrafen als auch deren Dauerhaftigkeit und Standsicherheit. Als Schadensursachen sind im wesentlichen Fehler bei Planung und Bauausführung sowie erhöhte Umweltbeanspruchungen, z.B. durch Frost-Tausalz-Einflüsse, erkannt worden..

Als Beitrag zur künftigen Verringerung der Schäden wurden in einem ersten Schritt verschiedene technische Baubestimmungen überprüft und dem gewonnenen Kenntnisstand angepaßt.

Ergänzend wird derzeit eine neue Richtlinie für Schutz und Instandsetzung bestehender Betonbauten unter maßgeblicher Beteiligung des Ministeriums für Bauen und Wohnen erarbeitet. Die ersten beiden Teile der Richtlinie wurden Ende 1990 veröffentlicht. Mit der Herausgabe der restlichen beiden Teile wird im Laufe des Jahres 1991 gerechnet. Bearbeitungsziel ist es, mit einem Minimum an Kosten ein Optimum an Erhaltung der Bausubstanz zu erreichen. Dabei werden auch neue, z.T. noch in der Entwicklung befindliche organische Baustoffe, wie z.B. Kunstharze, in den Anwendungsbereich einbezogen. Die Richtlinie wird die bestehende Unsicherheit bei Ausführungen zum Schutz bestehender Bauten weitgehend beseitigen.

4.5.3 Die Sicherheit von Betonkonstruktionen bei technischen Anlagen für umweltgefährdende Stoffe

Die mit dem raschen technischen Wandel eng verbundene, stark zunehmende Belastung der Umwelt erweitert zwangsläufig auch das Spektrum baulicher Maßnahmen für den Umweltschutz. Dabei wird vorrangig auch der Betonbau vor neue Aufgaben gestellt. Einen Schwerpunkt bilden hierbei mit anwachsen-

der Tendenz die baulichen bzw. bautechnischen Maßnahmen im Rahmen der Entsorgung von Abfallstoffen unterschiedlichster Kategorien. Dabei ist das Leistungsvermögen des Betons hinsichtlich seiner Anwendung bei Deponien, Umschließungssystemen (Behälter, Auffangtassen, Bunker), Einbinden von Schadstoffen und Wiederverwendung von Sekundärstoffen (z.B. Steinkohlenflugaschen) zu beurteilen. Ein erst kürzlich gegründeter Arbeitsausschuß, dessen Vorsitz und Geschäftsführung in der Gruppe II B installiert sind, analysiert zur Zeit das sehr umfangreiche, komplexe Aufgabengebiet; das Ergebnis dieser Analyse wird in einem Sachstandsbericht Anfang 1991 veröffentlicht. Ziel der Arbeiten dieses Ausschusses sind technische Regeln, mit denen die Sicherheit solcher Anlagen unter Verwendung von Beton als Konstruktionsmaterial erhöht werden kann. Darüberhinaus sollen aber auch Richtlinien für Planung, Konstruktion und Ausführung, die zugleich Entscheidungshilfen für Genehmigungsbehörden liefern, erarbeitet werden. Die erste Richtlinie in dieser Reihe, die unter Mitwirkung des Ministeriums für Bauen und Wohnen entstanden ist, wird 1991 veröffentlicht werden.

Sie befaßt sich mit Gebrauchsfähigkeitsnachweisen für unbeschichtete Betonbauteile; sie geht hinsichtlich ihrer Zielsetzung über das bauaufsichtliche Prinzip der Gefahrenabwehr hinaus und trägt dem Wasserhaushaltsrecht dadurch Rechnung, daß Maßnahmen zu treffen sind, wenn eine Wassergefährdung zu besorgen ist.

Parallel zur Richtlinienarbeit wird ein sehr umfangreiches BMFT-Forschungsprojekt "Sicherheit von Betonkonstruktionen bei technischen Anlagen für umweltgefährdende Stoffe" vom genannten Arbeitsausschuß betreut, das zur Klärung grundlegender, offener Fragen auf diesem Gebiete beitragen soll.

4.5.5.4 Verwendung von Asbest

Nach § 9 Abs. 1 der Verordnung über gefährliche Stoffe (Gefahrstoffverordnung-GefStoffV) des Bundes vom 26. August 1986 dürfen bestimmte asbesthaltige Stoffe, Zubereitungen und Erzeugnisse nicht mehr in Verkehr gebracht werden. Bereits in den Jahren 1985 und 1986 wurde im Auftrag des Allgemeinen Ausschusses der ARGEBAU durch eine Projektgruppe, an der auch das seinerzeit zuständige MSWV mitgearbeitet hat, die Broschüre "Spritzasbest und ähnliche Asbestprodukte in Innenräumen - erkennen, - bewerten, - sanieren" erarbeitet und veröffentlicht.

Die vorstehend genannte "Asbest-Broschüre" wurde inzwischen überarbeitet und unter dem Titel "Richtlinien für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden (Asbest-Richtlinien); Fassung Mai 1989" mit Runderlaß vom 2.8.1989 bauaufsichtlich eingeführt. (Veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen vom 7.9.1989, Heft Nr. 53).

Nach § 3 der Bauordnung ist jeder Eigentümer verpflichtet, bauliche Anlagen u.a. so anzuordnen, zu errichten und zu unterhalten, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, nicht gefährdet wird. Bei Vorhandensein einer konkreten Gefahr durch schwach gebundene Asbestprodukte sind Maßnahmen entsprechend der o.a. Asbestrichtlinien durchzuführen.

4.5.5.5 Stahlbau

Nach mehrjähriger intensiver Normungstätigkeit soll mit Ausgabedatum November 1990 die Grundnorm DIN 18 800 Teile 1 - 4 erscheinen: ein modernes Regelwerk für Entwurf, Konstruktion und Bemessung von Stahlbauten, welches der internationalen Entwicklung angepaßt ist. Das neue Nachweiskonzept beruht auf einer geänderten, baustoff- und bauartübergreifenden Sicherheitsbe-

trachtung, welche auch internationale Regelwerke beeinflußt, und berücksichtigt außerdem neben dem elastischen Werkstoffverhalten auch das plastische Verformungsverhalten des Werkstoffes Stahl und damit eine realistische, der wirtschaftlichen Ausnutzung zugutekommende, Erfassung des Tragverhaltens.

4.5.5.6 Schallschutz

Die Norm DIN 4109 über die neuen Schallschutzbestimmungen für den Hochbau ist als Ausgabe November 1989 erschienen und wurde zusammen mit dem für die Anwendung der Norm notwendigen Beiblatt 1 durch Runderlaß vom 24.09.1990 bauaufsichtlich eingeführt. DIN 4109 folgt dem Bedürfnis der Bevölkerung und dem Stand der Technik einerseits; sie berücksichtigt andererseits aber auch wirtschaftliche Gesichtspunkte, um die Baukosten nicht wesentlich zu erhöhen. Eine besondere Bedeutung kommt auch dem Schutz vor Außenlärm zu, soweit dieser noch nicht gesetzlich geregelt ist.

Die neue Norm stellt eine Kompromißlösung dar, gegen die von seiten einzelner Verbraucherverbände und des Umweltbundesamtes gestritten wurde. Umstritten sind jetzt noch die Regelungen zum Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen (Wasser- und Sanitärinstallation) und zum Schutz gegen Außenlärm (wegen der z.Zt. noch nicht allerorts vorliegenden Lärmkarten). Die beanstandeten Regelungen sollen - so der neueste Verfahrensstand - bei den Beratungen zur Folgeausgabe der Norm erneut behandelt werden.

In der Schlußvorschrift des Einführungserlasses wird bestimmt, daß der Nachweis des Schallschutzes nach der neuen Norm bei allen Bauanträgen zu fordern ist, welche nach dem 1. Januar 1991 gestellt werden.