

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2014
Rat	16.12.2014

Rahmenbedingungen der Förderung durch das Land NRW am Standort Landesfinanzschule

Beschlussvorschlag:

Der Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

Mit der Nutzungsaufgabe der Landesfinanzschule ergibt sich die Chance ein innerstädtisches Areal neu zu strukturieren und belebende Impulse für die Innenstadt zu entwickeln. Das Grundstück der Landesfinanzschule ist gegenwärtig im Eigentum des Landes und wird durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW verwaltet. Das Land strebt an, das Grundstück zu veräußern.

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts Innenstadt ist das Areal Teil der städtischen Planungskulisse. In der öffentlichen Diskussion der letzten Wochen über die Entwicklung des Standortes „ehemalige Landesfinanzschule“ sind öffentlich verschiedene Nachfolgenutzungen und Planungsvorstellungen erörtert worden. Insbesondere in den Diskussionen des „Planungstag Innenstadt“ am 15.11.2014 zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt zeigten sich unterschiedliche städtebauliche Zielvorstellungen, die von einer kommunalen Nach- und Umnutzung (Verwaltung, Flüchtlingsunterbringung, VHS) des Standortes bis hin zu einem Neubauquartier mit sozial gefördertem Wohnungsbau reichten.

Aus Sicht der Verwaltung scheint es angeraten die unterschiedlichen Regelinhalte und Rahmenbedingungen der Förderinstrumente darzulegen. Dabei wird auch auf bereits ausgeführte Erläuterung aus anderen Beratungsvorlagen zurückgegriffen.

Auf die spezielle Thematik Unterbringung von Flüchtlingen am Standort wird in dieser Vorlage nicht eingegangen.

Zu unterscheiden ist zwischen:

a) Städtebauförderung

b) § 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz (HHG) 2014 i.V. mit Verwaltungsvorschrift für Grundstücksverkäufe nach § 15 Abs. 3 Haushaltsgesetz (VV zu § 15 Abs. 3 HHG)

c) Wohnraumförderung gem. Wohnraumförderprogramm 2014/2017 des Landes NRW

a) Städtebauförderung

Die Städtebauförderung dient der Behebung städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen nach Baugesetzbuch u.a. vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Lebensverhältnisse widerspricht. Außerdem bestehen Missstände, wenn ein Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, nicht ausreichend erfüllen kann.

Eine Voraussetzung für die Förderung aus den Programmen der Städtebauförderung ist ein gebietsbezogenes „gesamthaftes“ Entwicklungskonzept, auch „Integriertes Handlungskonzept“ genannt - das eine nachhaltige Stabilisierung, Aufwertung oder Umstrukturierung des Gebiets erwarten lässt. Die dabei zugrunde liegende Methodik, - wie sie gerade mit der „Vorstudie zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt Haan“ (InHK) entwickelt wird -, setzt auf einer fundierten Analyse als Basis für die Konzeptentwicklung auf und richtet den Blick auch auf den bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess. Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen zur Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das gegenwärtig in der Vorstudie erarbeitete „Integrierte Handlungskonzept Innenstadt Haan“, ist demnach entsprechend fortzuschreiben, mit einem nach Handlungsfeldern aufgegliederten Maßnahmenbündel für eine „städtebauliche Gesamtmaßnahme“ mit konkretem Zeitplan, einer Übersicht der Finanzierungsbeiträge anderer Öffentlicher Träger und Privater Investoren und der Darstellung von Erlösen und Einnahmen (Kosten- und Finanzierungsplan). Damit die entsprechenden Angaben in das InHK übernommen werden können, ist parallel dazu, die Bearbeitung von Planungsschritten zum Landesfinanzschulstandort notwendig. Das InHK und ein entsprechendes städtebauliches Maßnahmegebiet wären förmlich nach dem Baugesetzbuch durch den Rat zu beschließen.

Eine städtebauliche Gesamtmaßnahme (beschrieben in einem „Integrierten Handlungskonzept“) ist im Unterschied zur Einzelmaßnahme die Summe unterschiedlicher Teilmaßnahmen, die zur Erneuerung eines räumlich begrenzten, funktional zusammenhängenden Gebiets (z. B. der Haaner Innenstadt) innerhalb eines bestimmten Zeitraums dient

Die Einzelmaßnahmen sind hingegen einzelne konkrete Vorhaben oder Projekte (wie z.B. die Sanierung und der Umbau der Landesfinanzschule als zusammengeführter städt. Verwaltungsstandort mit VHS und Wohnheim für Asylsuchende oder die Aufwertung des öffentlichen Raumes durch konkrete bauliche Maßnahmen). Die Definition weiterer Einzelmaßnahmen wird Ergebnis

des laufenden Beteiligungsprozess im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Haan“ sein. Eine Einzelmaßnahme kann jedoch nur dann gefördert werden, wenn sie Teil einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist.

Im Rahmen der Städtebauförderung gibt es verschiedene Förderprogramme und Förderschwerpunkte.

Hinsichtlich der Wahl des Förderprogramms ist insbesondere die inhaltliche Ausrichtung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu beachten. Die Wahl des Förderprogramms hat keine Auswirkungen auf die Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen, d.h. jedes Förderprogramm bietet dieselben Fördermöglichkeiten gemäß der in den Förderrichtlinien aus dem Sanierungsrecht abgeleiteten Grundsätze.

Die inhaltliche Ausrichtung der Förderprogramme stellt sich wie folgt dar. Das Programm *Soziale Stadt* besteht in der städtebaulichen Aufwertung und sozialen Stabilisierung von Gebieten, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Das Programm des *Städtebaulichen Denkmalschutzes* hat zum Ziel, bau- und kulturhistorisch wertvolle Gebiete, insbesondere in historischen Stadtkernen, über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze hinaus als städtebauliche Gesamtmaßnahme in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Das Programm *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* widmet sich der nachhaltigen Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste (insbesondere gewerblichen Leerstand) bedroht oder betroffen sind.

Der Investitionsschwerpunkt mit dem Titel: – *Förderung von Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt* - liegt auf der Modernisierung des Bestandes. Im Rahmen integrierter städtebaulicher Gesamtkonzepte sollen dabei Maßnahmen zur Verringerung der CO₂-Emissionen und zur Steigerung der Energieeffizienz einschließlich des Einsatzes erneuerbarer Energie sowie Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit gefördert werden. Zu diesen Gemeinbedarfseinrichtungen im kommunalen Kernhaushalt gehören insbesondere Einrichtungen der Weiterbildung (z.B. VHS) und Verwaltungseinrichtungen.

Obwohl der Schwerpunkt in der Bestandsförderung liegt, ist aber auch die Förderung eines Ersatz- oder Erweiterungsanbaus möglich, vorausgesetzt, der qualifizierte Nachweis kann erbracht werden, dass ein Neubau ökonomisch und in der Summe des Energie- und Ressourcenverbrauchs sinnvoller als die Modernisierung des Altbestandes sein wird.

Als Förderbedingung sind wettbewerbliche Verfahren zur Vorbereitung der Maßnahme bestimmt. In allen Förderprogrammen sind Planungskosten (z.B. Wettbewerbskosten) als vorbereitende Maßnahmen förderfähig, bzw. im Rahmen der Gesamtmaßnahme refinanzierbar.

Die Förderung der Maßnahmen wird in Form eines Zuschusses gewährt. Die Höhe der Förderung beträgt zur Zeit in der Regel 60% der förderfähigen Ausgaben, so dass insoweit keine Vollfinanzierung möglich ist und ein kommunaler Eigenanteil verbleibt. Eine Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die städtischen Eigenmittel verbindlich im Haushalt zur Verfügung stehen bzw. gestellt werden.

b) **§ 15 Abs. 3 Gesetz über die Feststellung des Haushaltsplans des Landes Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2014 - Haushaltsgesetz 2014 (HHG 2014)**

Bei dem Grundstück der Landesfinanzschule handelt es sich um landeseigenes Grundstück. Bei dem Verkauf landeseigener Grundstücke hat das Land seinen grundstücksverwaltenden Stellen (hier der Bau- und Liegenschaftsbetrieb) durch die Verwaltungsvorschrift zur § 15 Abs. 3 HHG gem. Runderlass des Finanzministeriums vom 16.06.2014 Vorgaben zur Umsetzung des Gesetzes gemacht. Die VV regelt vor allem den Anwendungsbereich und das Verfahren zur Umsetzung der Inhalte des § 15 Abs. 3 HG.

In § 15 Abs. 3 (Grundstücke) HHG 2014 heißt es:

„Mit Zustimmung des Haushalts und Finanzausschusses des Landtags dürfen Grundstücke

1. direkt und ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren auf der Grundlage einer gutachterlichen Wertermittlung

a) an Gemeinden und Gemeindeverbände oder mehrheitlich kommunale Gesellschaften für die Erfüllung kommunaler Zwecke oder für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist, oder

b) an Studentenwerke (Anstalten öffentlichen Rechts) für deren gesetzlich festgelegte Zwecke, insbesondere für die Errichtung von studentischem Wohnraum,

oder

2. im öffentlichen Ausschreibungsverfahren

a) unter Beschränkung auf Bieter, die sich vertraglich zur Realisierung städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdiger Vorhaben verpflichten, oder

b) mit der Auflage, dass in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnraum errichtet wird,

veräußert werden.“

Nach Erlass der Verwaltungsvorschrift sind alle bisherigen Verkaufsverfahren für das Areal Landesfinanzschule gestoppt worden. Der BLB hat mitgeteilt, dass er ab Januar 2015 in ein Bieterverfahren gem. § 15 Abs. 3 HHG zur Veräußerung der Grundstücksfläche eintreten wird (s. Anlage 1). Gemäß Ratsbeschluss vom 23.09.2014 wird die Verwaltung ein entsprechendes Angebot abgeben.

Im Hinblick auf § 15 Abs. 3 HHG sei angemerkt, dass die Stadt Haan nicht zu den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten zählt (s. Anlage 1).

Mit dem Abschluss des Verfahrens ist innerhalb von ca. 9 Monaten zu rechnen, so dass ein Kaufvertrag im Spätsommer nächsten Jahres geschlossen werden könnte.

c) Förderung gem. Wohnraumförderprogramm 2014/2017 (WoFP 2014-17) des Landes NRW

Angesichts der großen Herausforderungen durch die Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt in NRW zwischen den Wachstumsregionen mit angespannten Wohnungsmarktregionen einerseits und Regionen mit Wohnungsleerständen und vernachlässigten Wohnungsbeständen andererseits und einer älter werdenden Gesellschaft, sind aus Sicht des Landes NRW steuerungs- und impulsgebende Instrumente für wohnungswirtschaftliche Investitionen in den kommenden Jahren erforderlich. Das Land legt deshalb für die verbleibende Zeit der 16. Legislaturperiode ein mehrjähriges Wohnraumförderprogramm 2014-2017 auf.

Die Wohnungsbauförderung ist insbesondere auf die angespannten Wohnungsmärkte ausgerichtet. Demnach stehen Mittel für die Förderung im Rahmen von Bestandsinvestitionen, der Eigentumsförderung sowie der Förderung von quartiersbezogenen Maßnahmen und studentischem Wohnen zur Verfügung. Das WoFP 2014-17 trägt mit seinen Förderangeboten den Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt Rechnung: Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden berücksichtigt bei der Zuteilung des Förderbudgets und bei der Differenzierung an den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen.

Die Städten und Gemeinden des Landes werden dazu in vier Kategorien - hoher - überdurchschnittlicher - unterdurchschnittlicher und niedriger Bedarf - gegliedert. Die Zuordnung ist Grundlage der administrativen Steuerung durch den Fördergeber.

Die Stadt Haan wird gem. Anlage 1 zum WoFP 2014-2017 im „Bedarfsniveau Eigentumsmarkt“ der Kategorie „überdurchschnittlich zugeordnet.

Im Gegensatz dazu ist im „Bedarfsniveau Mietwohnungen“ Haan der Kategorie „unterdurchschnittlich“ zugeordnet, so dass für diese Wohnungsbausegment (z.B. selbstgenutztes Wohneigentum) keine, bzw. eine sehr eingeschränkte Förderpriorität bestünde.

Im Hinblick auf die Förderung von (Mietwohnungs)-Neubauvorhaben heißt es hierzu im WoFP 2014-2017:

„Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen soll sich auf die Städte und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt konzentrieren. In Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau nach Anlage 1 soll der Einsatz von Fördermitteln für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen erfolgen, z. B. bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzept, bei Abriss- und Ersatzmaßnahmen (Anm.: hiermit sind vorhandene Wohnungsbaubestände gemeint) sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderung.

Die Bewilligungsbehörden sollen die ihnen zugeteilten Fördermittel in den Städten und Gemeinden mit einem niedrigen oder unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau nach Anlage 1 nur für Mietwohnungen für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A in den übrigen Gebietskulissen zu mindestens 75 Prozent für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einsetzen.“ S. 18

(Anm.: Der Einkommensgruppe A ist für geringer Verdienende vorgesehen. Zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ist der Wohnberechtigungsschein A zwingend erforderlich.)

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Förderung im Mietwohnungsbau hier nicht zu erwarten.

Anlagen:

Anlage 1: Veräußerung landeseigenes Grundstück gem. § 15 Abs. 3 HHG;
Informationsschreiben des BLB vom 20.11.2014 an die Stadt Haan