



---

## **Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen**

37. Sitzung (öffentlich)

17. September 2003

Düsseldorf - Haus des Landtags

13:00 Uhr bis 15:00 Uhr

Vorsitz: Wolfgang Röken (SPD)

Stenograf: Günter Labes

<b>Verhandlungspunkte und Ergebnisse:</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Verkauf von Wohnungsbeständen in NRW – Verkaufsfälle und Handlungsoptionen</b>	<b>1</b>
Der Ausschuss nimmt Berichte von Vertretern des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) und von Staatssekretär Morgenstern (MSWKS) entgegen und führt eine Aussprache über das mögliche weitere Vorgehen im Zusammenhang mit Wohnungsveränderungen durch.	
<b>2 Auswirkungen der Ausgleichszahlung</b>	<b>12</b>
Vorlage 13/1953 Zuschriften 13/2975, 13/2983, 13/3004, 13/3044 und 13/3178	
Der Ausschuss befasst sich mit den durch die zugegangenen Zuschriften eingetretenen Änderungen beim Informationsstand.	

**3 Die Augen nicht verschließen - Kinderarmut in Städten und Gemeinden des Landes bekämpfen  
Lebensraum Großstadt familienfreundlich gestalten** -

Antrag der Fraktion der CDU  
Drucksachen 13/2959 und 13/3720

Der Ausschuss kommt auf Vorschlag des Vorsitzenden Röken überein, kein eigenes Votum gegenüber dem federführenden Ausschuss abzugeben.

(Kein Diskussionsteil)

**4 Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen und zur Änderung anderer Gesetze** 13

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 13/3855  
Vorlage 13/2298

Der Ausschuss stimmt einvernehmlich den ihn betreffenden Teilen des Gesetzentwurfes in den Artikeln 1, 6 und 8 zu.

**5 Zweites Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes (2. ÄndG - WBFG)** -

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 13/4043  
Zuschrift 13/3113

Der Ausschuss nimmt den Gesetzentwurf mit den Stimmen aller Fraktionen an.

(Kein Diskussionsteil)

**6 Novellierung Landesplanungsgesetz** 14

Der Ausschuss lässt sich von LMR Dr. Pietrzeniuk (MVEL) über den Stand der Überlegungen zur Novellierung des Landesplanungsgesetzes informieren. Danach beantwortet der Ministeriumsvertreter Fragen der Abgeordneten.

**7 Projekt Dürrkopp Tor 6**

22

Staatssekretär Morgenstern unterrichtet den Ausschuss über den aktuellen Stand zu diesem Thema.

**8 Terminplanung 2004**

-

Der Ausschuss beschließt die als Anlage beigefügte Planung unter dem Vorbehalt, noch einmal zu prüfen, ob der Termin am 4. Februar wegen der für diesen Tag vorgesehenen Klausurtagung der Enquete-kommission „Zukunft der Städte“ verlegt werden kann.

\*\*\*\*\*



## Aus der Diskussion

### 1 Verkauf von Wohnungsbeständen in NRW – Verkaufsfälle und Handlungsoptionen

**Rainer Danielzyk (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen)** führt unter Verwendung von Charts aus:

Die Studie war im Frühjahr des letzten Jahres in Auftrag gegeben worden. Das war eine Zeit, als dieses Thema politisch sehr virulent gewesen ist. Wir werden uns bemühen, wie es sich für ein gutes Forschungs- und Beratungsinstitut gehört, uns dieser Angelegenheit von der sachlichen Seite zu nähern, indem wir vor allen Dingen erst einmal versuchen, einen statistischen Überblick über die Wohnungsverkäufe in NRW zu geben, die Interessenlagen typisierend darzustellen und die Sichtweisen der Unternehmer, der Mieter und der Kommunen zur Geltung kommen zu lassen, um dann das Gesamtgeschehen in Formen zu fassen, an denen erkennbar wird, wo die wirklichen Probleme liegen.

Schon in meinem Zwischenbericht vor einem knappen Jahr habe ich gesagt, dass bei weitem nicht das gesamte Feld der Verkäufe Problem beladen und Konflikt behaftet ist.

Ich will nicht verschweigen, dass bei uns im Institut mehrere Leute an der Erstellung der Studie mitgearbeitet haben. Ich möchte mich darüber hinaus speziell bei den Ausschussmitgliedern bedanken, die uns in Einzelgesprächen Rede und Antwort gestanden haben, um auch die örtlichen Konfliktfälle von der politischen Seite her einzubeziehen.

Wir wollen deutlich machen, dass wir nicht ganze Unternehmensverkäufe behandelt haben. Auch das ist ein politisch durchaus nicht uninteressantes Thema. Der Fokus unserer Untersuchung hat vor allen Dingen auf den Einzelverkäufen von Wohnungen oder Häusern bzw. auf den Blockverkäufen gelegen. Es geht vor allen Dingen darum, die unterschiedlichen Interessen der Beteiligten in diesem Zusammenhang darzustellen.

"Unterschiedliche Interessen der Beteiligten" heißt, dass es die betroffenen Mieter, die Unternehmen und die Kommunen als Akteure gibt. Das ist ein Spannungsdreieck. Die Mieter sind an der Sicherheit des Wohnens interessiert. Unternehmen müssen das Ziel haben, ihr Portfolio zu entwickeln, Gewinne und gute Umsätze zu erzielen. Kommunen haben natürlich an einer soliden und sicheren Entwicklung ihrer Wohngebiete Interesse.

Das mag beim ersten Hören wie ein Widerspruch klingen, aber im Kernbereich gibt es auch Punkte, bei denen es gemeinsame Interessen oder zumindest Überschneidungen von Interessen gibt, denen man sich auch stärker widmen sollte. Bei den Mietern gibt es nämlich in der heutigen Zeit durchaus ein Interesse an Eigentumsbildung. Für ein Unternehmen heißt wirtschaftliche Entwicklung auch, einen attraktiven Bestand zu haben. Zur Attraktivität gehört auch eine gewisse sozi-

ale Integration. Die Kommunen wiederum müssen zusammen mit den anderen Akteuren ein Interesse an der Stabilisierung ihrer Quartiere haben.

Dieses Spannungsdreieck ist am besten ausgeglichen zu gestalten, wenn man mit möglichst offenen Karten spielt und strategisch langfristig ausgerichtete Verfahren anlegt.

Um eine erste Sortierung des Problemfeldes zu leisten, haben wir bei zehn Unternehmen unmittelbar, bei so genannten seriösen Zwischenerwerbern, Daten erhoben, nach welchen Kriterien diese sich eigentlich die Bestände ansehen und aussuchen, die sie ankaufen wollen. Das sind die so genannten Erwerbskriterien der Zwischenerwerber.

Wenn folgende Kriterien erfüllt sind, würden seriöse Erwerber in der Regel einen solchen Bestand nicht kaufen wollen. Dazu gehören: erhöhte Rentneranteile, erhöhte Anteile von Transfereinkommensbeziehern, hohe Fluktuation, hohe Leerstandsquote. Diese Punkte stellen aus Unternehmenssicht Ausschlusskriterien dar. Von den Objekteigenschaften her ist alles außerhalb von Ballungsgebieten uninteressant und wenn es vor 1950 oder nach 1990 gebaut worden ist.

Die Bestände sollten nicht zu klein sein, aber es darf sich auch nicht um ganz große Wohnanlagen handeln. Das trifft zu bei einer Geschosshöhe von größer als neun. Die klassischen Großwohnanlagen der 60er- und 70er-Jahre sind sicherlich aus Unternehmenssicht keine primären Erwerbungsobjekte.

Positiv ausgedrückt interessieren sich die Zwischenerwerber vor allen Dingen für Objekte in Ballungsgebieten, für mittelgroße Wohnungsbestände, die insbesondere nicht in Großwohnanlagen liegen sollten.

Daher kann man die potenziellen Erwerbsgegenstände schon ganz gut qualifizieren. Dieses Indikatorenset ist auch für die Kommunen bedeutsam, weil sie daran erkennen können, wie wohnungswirtschaftliche Problemstadtteile oder Problemlagen definiert werden.

Jetzt zum Umsatz von Wohnungseigentum in NRW: Das haben wir erhoben auf der Basis der lokalen Grundstücksmarktberichte und der Berichte des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Außerdem konnten wir dankenswerterweise Befragungen der Wfa auswerten.

Daran wird deutlich, dass sich im Laufe des letzten knappen Jahrzehnts die Zahl der Erstverkäufe von neu errichteten Wohnungen halbiert hat. Auffallend ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung der Weiterverkäufe. Hier hat sich der absolute Wert kaum verändert, aber natürlich ist der relative Anteil größer geworden, weil die Erstverkäufe weniger geworden sind.

Der Anteil des Umsatzes beim Wohnungseigentum in NRW insgesamt liegt bei der Umwandlung von Mietobjekten in Wohneigentum zwischen 15 und 18 Prozent. Das hat sich in dem Zeitraum von 1994 bis 2002 nicht dramatisch verändert. Mitte der 90er-Jahre lag der Anteil einmal ein wenig höher, aber insgesamt betrifft der Umwandlungsbereich nicht mehr als ein Fünftel des Gesamtumsatzes.

Die regionale Verteilung ist auch spannend. Betroffen sind vor allen Dingen die kreisfreien Städte. Die Kreise, sprich: die suburbanen und ländlichen Räume, sind tendenziell eher weniger berührt. Ganz deutlich ist diese Umwandlung ein Thema des Ruhrgebietes. Vor allen Dingen in den Kernstädten des Ruhrgebietes ergibt sich aufgrund des bekannten Strukturwandels auch auf dem Wohnungsmarkt und in der Wohnungswirtschaft ein erhöhter Umwandlungsdruck.

Jetzt komme ich zum Verkauf der Mietwohnungen, und zwar differenziert nach Rheinschiene und Ruhrgebiet: Nach den Ergebnissen der Wfa-Umfrage ist in der Rheinschiene der Verkauf auch in den aktiveren Wohnungsmärkten längst nichts so umfangreich wie etwa im Ruhrgebiet.

In welcher Form finden diese Wohnungsverkäufe statt? – Im Vordergrund steht der Verkauf an Mieter. Interessant ist nach dem Ergebnis der Wfa-Umfrage, dass nur etwa jedes fünfte Unternehmen in den Befragungsjahren 1998 bis 2002 überhaupt Wohnungen veräußert hat. Das ist demnach also auch für die Unternehmen insgesamt kein primäres Thema. Aber deutlich höhere Anteile entfallen dabei auf die großen Wohnungsunternehmen. Gerade die großen Wohnungsunternehmen sind in diesem Bereich der Wohnungsverkäufe aktiv.

Welche Gründe gibt es dafür? – Wohnungsverkäufe dienen vor allen Dingen zur Bestandsbereinigung und zur Portfolio-Optimierung. Das ist vor allem ein Thema der großen Unternehmen. Dieses Vorgehen dient dort sicherlich auch zur Wahrnehmung anderer Ziele. Dabei geht es etwa um kommunalpolitisch wichtige Ziele, wie die Stabilisierung von Quartieren oder die Eigentumsförderung. Diese genannten Ziele sind aus Unternehmenssicht aber nicht von zentraler Bedeutung.

**Barbara Joeres (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen) trägt weiter vor:**

Ich möchte auf zwei Verkaufsstrategietypen eingehen, die zugleich Strategiepole bilden.

Die Strategiepole führen zu grundlegend anderen Verkaufsfällen. Die Präferenzstrategie ermöglicht ein transparentes, koordiniertes und überwiegend konfliktfreies Verfahren. Unternehmen, die danach vorgehen, wollen ihren guten Ruf wahren und ausbauen. Sie legen deshalb großen Wert auf Qualität und Beratung.

Wird hingegen nach der Preis-Mengen-Strategie verfahren, geht es um die "schnelle Mark". Qualitätsfragen bleiben außen vor. Hier sind Konflikte unausweichlich. Kommunen und Mieter müssen hier höchste Wachsamkeit entwickeln, denn es überwiegt die Frage, ob, und weniger, wie und an wen, verkauft wird.

In dem hier von uns entwickelten idealtypischen Verfahrensablauf finden Sie die Strategiepole. Sie bilden den Kern des Verfahrens, das ausgelöst wird durch die Entscheidung eines Unternehmens, Bestände zu veräußern. Sowohl beim Verkauf in Eigenregie als auch beim Verkauf an Zwischenerwerber ist eine detaillierte Bestandsanalyse erforderlich, auf deren Ergebnissen die Strategiefestlegung aufbaut. Eine gute oder verbesserungsfähige Ausgangssituation mündet in der Regel in eine Präferenzstrategie - qualitätsorientiert und Namen bildend.

Problematische Ausgangslagen, die unter Beibehaltung des Status quo zur Veräußerung kommen, führen zum schnellen Ausverkauf, zu dem viel und zu Recht beklagten Abwickeln von Beständen, zu dem Verkauf en bloc und en detail, Hauptsache weg.

Die Präferenzstrategie hingegen zieht umfangreiche weitere Verfahrensschritte nach sich: Informations- und Beratungsangebote, Konfliktmanagement und Moderation. Die Kommune kann eingeschaltet werden und an der Kompromisserarbeitung mitwirken.

Das idealtypische Verfahren sieht vor, schon bei der Verkaufsabsicht die Kommune zu informieren und einzuschalten, die dann Gelegenheit hat, ihrerseits baulich-räumliche und sozial-strukturelle Indikatoren zu erarbeiten und eine Bestandsanalyse beratend zu begleiten. Hier liegt auch der Ansatz für eine vorausschauende kommunale Wohnungsmarkteinschätzung und mithin die Möglichkeit, problematische verkaufbedrohte, sensible Standorte im Vorfeld zu ermitteln.

Vom Verfahrensablauf zu den Verkaufsfällen: In dem Ihnen vorliegenden Bericht sind die einzelnen Verkaufsfälle mit ihren unterschiedlichen Problemen und Verfahrenserfordernissen dargestellt. Sie wurden systematisiert nach dem Erwerbsgegenstand – dem Bestand – und den Käufern. Hier und heute müssen wir uns auf die zusammenfassenden Kategorien des Einzel- und Blockverkaufs konzentrieren und wollen Ihnen das aus der Sicht der Mieter nahe bringen.

Sollen Mieter Eigentum erwerben, so brauchen sie zunächst ausreichend Zeit für eine Entscheidung. Sie müssen die Chance haben, sich vom Wohnungsunternehmen, von Banken und von Unabhängigen beraten zu lassen. Ihnen gilt auch die Chance zu eröffnen, Kontakt zu anderen Erwerbswilligen aufzunehmen. Die Mieter brauchen Klarheit über den Kostenumfang, und zwar sowohl bezüglich einmaliger als auch laufender Kosten, und im Hinblick auf bestehende Förderungsmöglichkeiten.

Wenn Mieter nicht erwerben, dürfen sie nicht zusätzlich verunsichert werden. Sie müssen in geeigneter Weise und im weiteren Verfahren laufend informiert werden. Dabei lernt man andererseits auch ihre Interessen und vor allen Dingen ihre Befürchtungen kennen. Mieter müssen wissen, welche baulichen Veränderungen zu erwarten sind und welche Folgen sich für sie daraus ergeben – Belastungen durch die Umbauten und die neue Mietgestaltung. Sie brauchen Wohnsicherheit durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen.

Im Blockverkauf wollen Mieter, die in dieser Rolle bleiben, wissen, was auf sie zukommt. Je mehr schön geredet wird, umso größer ist die Gefahr eines späteren Konflikts durch Vertrauensverlust.

Mieter sollten ihre Rechte kennen, damit nicht infolge von Fehl- oder Desinformation Konfrontationen Vorschub geleistet wird.

Mieter müssen Verständnis für die Verkaufsaktion entwickeln können und dürfen sich nicht bedroht fühlen. Vertrauensbildend wirkt in diesem Zusammenhang der Nachweis der Bonität des Erwerbers, die Information über seine Erwerbsabsichten und über die weiteren geplanten Verfahrensschritte. Wie beim Einzelverkauf müs-



sen Mieter Art und Umfang etwaiger baulicher Maßnahmen erfahren und die zukünftigen Mietbedingungen kennen.

Wollen Mieter in Käufergemeinschaften Blockerwerb tätigen, sind umfangreiche Beratungserfordernisse gegeben. Die Mieter müssen den baulichen Wert und die zukünftige Tragfähigkeit des Bestandes erheben und bewerten. Hierbei brauchen sie Unterstützung. Sie müssen ein Entwicklungskonzept erarbeiten und Kosten- und Finanzierungspläne erstellen. Auch bei dieser Aufgabe brauchen sie beratende Unterstützung. Käufergemeinschaften sind, sofern sie nicht als Mittelstandsmodelle laufen, auf Entgegenkommen bei der Preisgestaltung und die Anrechnungsmöglichkeit von Eigenleistung angewiesen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen, denen Verkaufsverfahren unterliegen, müssen bezüglich der mietrechtlichen Absicherungen und der Vorkaufsrechte im Wesentlichen bekannt sein. Als Ergebnis unserer Interviews ist immer wieder betont worden, dass das Zusammenwirken all dieser Rechtsinstrumente erforderlich ist, um zu einer Mäßigung im Verkaufsverfahren zu gelangen. Leider – das wurde in den Interviews immer wieder beklagt – gelingt es nur sehr selten, den Mietern alle diese Bestimmungen glaubhaft und vertrauensbildend näher zu bringen.

Welche Instrumente stehen im Spannungsfeld von Wohnungsverkäufen zur Verfügung? – Ich habe auf die Erwartungen und Befürchtungen der Mieter hingewiesen. Wie können oder sollten die Unternehmen damit umgehen?

Hier lassen sich fünf wesentliche Handlungsfelder ausmachen: Die Unternehmen könnten über gesetzliche Vorgaben hinaus Aufschub für die Entscheidungsfindung gewähren. Sie können andere Erwerbsformen als den Einzelwerb unterstützen. Die Unternehmen können auf unterschiedlichste Art Preisnachlässe ermöglichen. Sie können im Vorfeld die Bestände marktgängig machen oder zumindest fällige Instandsetzungsarbeiten durchführen. Schließlich können die Unternehmen vertragliche Regelungen treffen, die den Mietern zusätzliche Wohnsicherheit geben und die Erwerbshemmnisse aus dem Weg räumen, wie die nachträgliche Rückga-beoption.

So handhabt es z. B. die Allbau in Essen, die bei ihren Verkaufsfällen dadurch subjektive Sicherheit schafft, auch wenn das Instrumentarium realiter bisher noch nicht in Anspruch genommen werden musste. Startgeld und Objektverwaltung als Angebot sind zusätzliche begleitende Handlungsmöglichkeiten für veräußernde Unternehmen.

Kommen wir kurz auf das Handlungsfeld "Modernisierungsumfang" zurück: Hier geht es um die Frage des Wieder-in-Stand-Setzens, womit bauliche Veränderungen gemeint sind, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und umfassendere Erneuerungsmaßnahmen beinhalten, aber keine weit reichenden Umbauten meinen. So geschehen in einem hochgeschossigen Wohnkomplex in Waiblingen, eine Situation, die – ich erinnere an Ihre Erfahrungen mit der Kielstraße in Dortmund – nicht gerade per se Erfolgsgeschäfte sind. Im vorliegenden Fall hat es eine entscheidende Rolle gespielt, dass die Modernisierung Bestandteil des Verkaufs war und nicht einem späteren bösen Erwachen überlassen blieb. Die Mitwir-

kung der Stadt bei der Gestaltung des Wohnumfeldes hat einen zusätzlichen positiven Impuls gegeben.

Zurück zu den weiteren Aktionsebenen im Spannungsfeld von Wohnungsverkäufen und zu der Frage: Was können Kommunen bewirken? - Sie können Vereinbarungen treffen über gemeinsame Vorgehensweisen, über unterstützende Tätigkeiten und Zuarbeiten im Verfahren. Die Kommunen sollten – wo immer möglich und erforderlich - Gesamtentwicklungskonzepte anregen und auch daran mitwirken. Sie können über detaillierte baulich-räumliche und sozial-strukturelle Bestandsanalysen und durch die Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten das Verfahren versachlichen, aber auch vorantreiben und mitgestalten. Diese Bestandsanalysen sind auch auf der Akteursebene Kommune-Mieter wichtig.

Daneben können die Kommunen die Mieter über Förderwege informieren. Sie können Belegungsvereinbarungen treffen und damit Mietangebote sichern. Aber den Kommunen ist es auch mit Mitteln des Denkmalschutzes und der Gestaltungssatzung möglich, schnellen Verwertern oder Abwicklern den "Geschmack zu verderben".

Sie sehen, der öffentlichen Hand kommt eine wichtige Rolle bei der Sicherung geordneter Verfahren zu.

Das verdeutlicht auch das Beispiel Vogelsiedlung in Dortmund, eine zunächst Konflikt behaftete und verfahrenere Situation, die durch umfangreiche Aktivitäten der Gemeinde zu einem für alle Beteiligten erfolgreichen Ergebnis geführt werden konnte.

Zum Abschluss möchte ich noch kurz auf begleitende Maßnahmen verweisen, die sozusagen der "Schmierstoff" guter Verkaufsverfahren sind, aber damit meine ich nicht Bestechung. Ich meine vielmehr Beratung statt einmaliger Information, Unterstützung statt Laisser-faire, erprobte Objektverwaltung statt laienhafte Selbstverwaltung, kritische Begleitung statt einfaches Durchwinken, vorausschauenden Interessenausgleich und Bereitschaft zu Engagement im Konfliktfall statt verspätetes Jammern.

Dass derartige "Schmierstoffe" verfahrenere Situationen gangbar machen können, beweist das Siedlungsforum Zollverein: Nachdem man sich die Mühe gemacht hatte, die unterschiedlichen Interessen auszuloten, konnte man darangehen, unter Einbeziehung aller Akteure gemeinsam nach Lösungswegen zu suchen.

Eines ist nach unserer Erkenntnis unstrittig: Je eher und umfassender über Verkaufsabsichten schon im Vorfeld informiert wird, je mehr die Mieter in ihren Belangen ernst genommen werden und je größer die grundsätzliche Verhandlungsbereitschaft ist, umso größer ist die Chance für ausgeglichene Verfahren ohne unverhältnismäßigen Aufwand und vor allem ohne Gewinner und Verlierer.

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS) führt aus:**

Es hat sich gelohnt, dass dieser Ausschuss die Idee gehabt hat, das ILS mit einer solchen Untersuchung zu beauftragen. Ich möchte mich bei Frau Joeres und bei

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

Herrn Prof. Danielzyk und all den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die daran mitgewirkt haben, recht herzlich bedanken.

Meines Wissens ist damit Neuland betreten worden. Untersuchungen über die Begleitumstände, Motive oder Wirkungen von Wohnungsveräußerungen, Bestandsveräußerungen oder Wohnungsgesellschaftsveräußerungen sind uns bisher nicht bekannt gewesen. Das eine oder andere mag einem durchaus bekannt vorkommen, da wir Experten sind und uns ständig mit diesem Thema befassen. Aber für die vielen Mieter, die mit solchen Anliegen konfrontiert sind, ist das natürlich Neuland.

Ich denke, diese Untersuchung ist hilfreich und sie kann auch in unsere weitere Arbeit integriert werden. Für mich war der hohe Anteil der Direktveräußerungen an Mieter sehr überraschend.

Wir sehen auch – das ist wichtig zu betonen, nachdem wir uns im Ausschuss in den letzten Jahren mit drei oder vier Vorfällen befasst haben, die in der Öffentlichkeit kritisch diskutiert worden sind –, dass die übergroße Anzahl der Veräußerungen relativ konfliktfrei abgelaufen ist. Deshalb muss man auch keine Scheu oder keine übertriebene Angst vor solchen Eigentümerwechseln haben, egal, wo diese stattfinden. Wir sehen, dass diese Eigentümerwechsel konfliktfrei, aber auch sozial orientiert möglich sind.

Das Ministerium möchte diese Studie auch nutzen, um sie mit der Wohnungswirtschaft, aber vor allem auch mit den Mietervereinen, Verbraucherschützern und der Politik und dabei insbesondere mit der Kommunalpolitik zu diskutieren. Wir haben deshalb zu diesem Gutachten eine Fachtagung vorgesehen. Diese Fachtagung soll – der noch nicht veröffentlichte Termin ist der 20. November – in der Akademie der Wohnungswirtschaft in Bochum stattfinden. Der Direktor des VdW, Herr Schneider, und ich werden die Veranstaltung eröffnen. Dabei werden wir dieses Gutachten präsentieren. Wir möchten darüber dann mit der genannten Zielgruppe diskutieren. Ich denke, dass in dem Gutachten viele hilfreiche Hinweise für die Wohnungswirtschaft, insbesondere aber für die Kommunalpolitik und noch viel mehr für die Mieter und Mietervereine enthalten sind.

Deswegen will ich jetzt zu den Inhalten des Gutachtens nicht in besonderer Weise Stellung nehmen. Wir möchten das als Ministerium gern auf dieser Fachtagung machen.

**Dieter Hilser (SPD)** dankt dem ILS für die vorgelegte Untersuchung und hebt hervor, in weiten Teilen hätten die Ergebnisse der Untersuchung durchaus Bekanntes bestätigt, gleichzeitig aber auch besondere Sachverhalte aufgezeigt. Einen wesentlichen Ausgangspunkt für die jetzt geführte Diskussion bilde ein Antrag der SPD-Fraktion vom 15. Januar 2002, wodurch dieses Thema in die parlamentarische Beratung gelangt sei. Die SPD-Fraktion lege Wert darauf, dass das Gesetz des Handelns bei diesem Thema maßgeblich im parlamentarischen Raum bleibe und zwischen den Fraktionen die zu ziehenden Schlussfolgerungen erörtert würden.

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

Die Untersuchung beweise in der Tat einen konfliktfreien Ablauf der überwiegenden Zahl der Wohnungsveräußerungen. Das dürfe aber nicht verdecken, dass es erhebliche Konflikte in Einzelfällen gegeben habe. Diese seien auch dadurch verstärkt worden, dass die eine oder andere Fraktion versucht habe, daraus parteipolitische Vorteile zu ziehen.

Dem Staatssekretär stimme er zu, dass der Umgang der Politik mit Wohnungsverkäufen vor allem ein kommunalpolitisches Thema darstelle. Das beginne bei der Sicherstellung vernünftiger Verfahren und reiche bis zur Einrichtung von Moderationsverfahren.

Seine Fraktion sehe als wesentliches Ergebnis, dass mit der Kenntnisnahme dieses Berichts die parlamentarische Beratung dieses Themas keinesfalls beendet werden könne, sondern dass mit einer grundlegenden Auswertung dieses Berichtes begonnen werden sollte, verbunden mit einer gemeinsamen Diskussion darüber, welche Schlussfolgerungen für die Zukunft aus diesen Untersuchungsergebnissen zu ziehen seien.

**Heinz Sahnen (CDU)** stellt fest, bei diesem Themenfeld finde sich durchaus CDU-Politik wieder, weil die Eigentumsbildung einen Aspekt der Forderungen seiner Partei darstelle.

Auskunft erbitte er zu der Frage, ob Erkenntnisse darüber existierten, dass sich die Motive für Wohnungsverkäufe zwischen den privaten und den kommunalen Wohnungsgesellschaften deutlich unterschieden. Weiter interessiere ihn, ob die Chancen bei der Umwandlung genutzt würden, wenn es um die Stabilisierung von Wohnquartieren gehe, und inwieweit mit Wohnungsveräußerungen die gebäudemäßige Qualität verbessert worden sei. Weiter erführe er gern, was beim Scheitern von Umwandlungsbemühungen geschehe, wenn etwa von den geplanten 100 Wohnungsumwandlungen nur 70 realisiert werden könnten. Schließlich wolle er wissen, ob Umwandlungsprozesse mit der Zins- und Konjunkturentwicklung korrespondierten.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** betont, seines Wissens liege somit in Deutschland die erste systematische Studie dieser Art vor. Angesichts der durchaus gelungenen Qualität dieser Untersuchung und der Problematik, die in solchen Wohnungsverkäufen liegen könne, rege er an, diese Studie zu publizieren, damit die Mieter und auch die Wohnungswirtschaft darüber verfügen könnten.

Die Studie habe deutlich die Alltäglichkeit solcher Verkäufe untermauert. Das halte er für in Ordnung. Solche Verkäufe verliefen bei Einhaltung bestimmter in der Studie erwähnter Rahmenbedingungen in aller Regel unproblematisch. Die Studie belege aber, wie die Wohnungspolitiker aus der Praxis auch wüssten, dass es allerdings gerade in den großen Ballungsräumen und insbesondere in denen unter großen Strukturproblemen leidenden Städten aufgrund ihres Alters und Umfelds problematische Bestände gebe. Die Kumulation der Probleme lasse sich nur bewältigen, wenn sich die öffentliche Hand intensiv und aktiv einmische. Als Beispiel nenne er die Vogelsiedlung. Somit könne auch bei problematischen Umfeldern erfolgreich agiert werden. Die von den Koalitionsfraktionen ergriffene Initiative, die zu den beiden großen Anhörungen zu den Problemen Verkäufen und Privatisierung und zu diesem Gutachten geführt habe, sollte fortgesetzt werden. Es empfehle sich für die Fraktionen und die Regierungskoalition die

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

Überlegung, was von den öffentlichen Akteuren wie den Kommunen und - unter bestimmten Bedingungen – dem Land erwartet werden könne, damit möglichst alle stattfindenden Verkaufsaktionen in diesem Bundesland gut und gedeihlich für die Mieter abliefern.

Abschließend kündigt der Sprecher der Grünen an, zu diesem Themenkomplex nach Auswertung des Gutachtens usw. gemeinsam mit dem Koalitionspartner eine Initiative zu starten.

**Bernd Schulte (CDU)** beanstandet, die Studie sei vom Ministerium den Abgeordneten erst am 11. Juni 2003 vorgelegt worden. Das MSWKS habe drei Monate gebraucht, um dieses Gutachten unkommentiert und nicht aufbereitet, also ohne erkennbaren eigenen Aufwand, an den Ausschuss weiterzuleiten. Er frage nach dem Grund für dieses dilatorische Handeln und danach, was vor der Weiterleitung an den Ausschuss im Ministerium diskutiert worden sei.

Noch nie habe ein landeseigenes Institut einem Unternehmen mit Mehrheitsbeteiligung des Landes derart schallende Ohrfeigen versetzt. Der Staatssekretär könne sich dieser Tatsache nicht entziehen. Deshalb reiche dessen sehr allgemeine Kommentierung nicht.

Dann zitiert der CDU-Sprecher aus der Kurzfassung der Studie (S. 16) folgenden Satz:

Die Prüfung der Seriosität und Bonität neuer Eigentümer, sowohl der Zwischenerwerber als auch erwerbender Wohnungsunternehmen, ist also von großer Bedeutung, weil sich von daher die Verwertungsziele aber auch etwaige Entwicklungskonzepte bestimmen.

Dieser Satz bedeute, fährt Bernd Schulte fort, gemessen an dem, was unter der Verantwortung des Staatssekretärs und Aufsichtsratsvorsitzenden Morgenstern beispielsweise in Sachen Hamm gelaufen sei, eine Fundamentalkritik. Diese sollte Herrn Morgenstern nicht nur zu einer Neuordnung der Geschäftsführung der LEG veranlassen, sondern auch dazu, über die eigene Rolle nachzudenken und zu überlegen, auch die Aufsichtsgremien der LEG neu zu ordnen, um nicht durch die Geschäftspraktiken der LEG das Staatssekretärsamt zu beschädigen.

Dazu erinnere er an den Sachverhalt, dass die LEG ohne Kenntnis der Stadt Oberhausen und der Mieter Immobilienanzeigen geschaltet habe, wozu der Staatssekretär in der Sitzung am 30. Oktober letzten Jahres eine Aussage verweigert habe mit dem Hinweis, dass es sich dabei um das operative Geschäft der LEG handele. Die Studie des ILS führe nunmehr den Staatssekretär ad absurdum. Insgesamt stelle diese Studie jedenfalls eine Fundamentalkritik an den Privatisierungspraktiken der landeseigenen Wohnungsgesellschaft LEG dar. Der Staatssekretär sollte diese zur Kenntnis nehmen und wäre gut beraten, über Konsequenzen nachzudenken.

**Rainer Danielzyk (ILS)** antwortet, darüber erfreut zu sein, dass alle bisherigen Redner sich mit der Qualität dieser Arbeit seines Hauses zufrieden geäußert hätten. Unterstützen wolle er ausdrücklich die Feststellung von Herrn Hilser, dass dieses Thema eine kommunalpolitische Dimension enthalte. Über diesen Sachverhalt könnte ein eigen-

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
ls-ke

ständiger Vortrag gehalten werden. Die Rolle der Kommunen sei zwar nicht ganz einfach, aber wichtig, weil neben der gegebenen rein rechtlichen Seite - Bebauungsplan und Gestaltungssatzung usw. -, auch ganz stark deren Funktion als Moderator von Stadtentwicklungsprozessen gefragt sei.

Ein großer Unterschied zwischen den Praktiken privater oder kommunaler Unternehmen habe nicht festgestellt werden können. Die Unternehmen handelten eben als solche. Somit könne nicht getrennt werden zwischen guten öffentlichen und privaten Unternehmen. Es gebe auf beiden Seiten positive und negative Fälle.

Privatisierung bedeute nicht nur eine Gefährdung sozialer Situationen, sondern könne im Gegenteil auch zur Stabilisierung von Quartieren beitragen. Wenn Wohnungsbestände an dort ansässige Mieter in verantwortlicher Weise veräußert würden, könne diese Maßnahme diese Quartiere durch die Erzeugung einer anderen Bindung und durch die Anregung von Investitionen usw. stabilisieren. Seines Wissens werde sicher dieser Sachverhalt im Kontext mit dem Programm "Soziale Stadt NRW" diskutiert.

Es gelinge gerade bei dem hohen Anteil der Verkäufe an Mieter in den seltensten Fällen, die Privatisierung vollständig in dem geplanten Umfang durchzuführen. Die Blockverkäufe nähmen eher den kleineren Anteil ein. Ein Beispiel in Bremen belege, dass eine Wohnungsbaugesellschaft bewusst nicht komplett privatisiere, weil sie über Verwaltung, Betreuung usw. dort tätig bleibe und gerade in ihrer Verantwortung für den Stadtteil in diesem Mischverhältnis eine besondere Strategie erblicke. Somit werde eine nicht komplette Veräußerung nicht als ein Scheitern angesehen.

Es wäre eine Aufgabe für eine eigene Studie, sollte nachgewiesen werden, inwieweit bei den Veräußerungen Zusammenhänge mit Konjunkturzyklen existierten. Bei der hier erstellten Untersuchung habe das ILS diese Fragestellung nicht bearbeitet. In diesem Falle sei es mehr um die Verfahren und Strategien und nicht um die makroökonomische Seite gegangen. Dieser Fragestellung nachzugehen, wäre aber von Interesse, weil die Wellen aufgefallen seien. Nachdem es vor einigen Jahren ein Hoch bei den Wohnungsveräußerungen gegeben habe, sei dieses Thema zurzeit weniger bedeutend.

**Barbara Joeres (ILS)** bestätigt ergänzend mit Hinweis auf die Ausführungen des Abgeordneten Dr. Rommelspacher, dass im gesamten Verkaufsverfahren ein hoher psychologischer Faktor gegeben sei. Diese Tatsache hätten die Wohnungsunternehmen auch wahrgenommen. Die neueste Veröffentlichung der Wohnungswirtschaft vom September dieses Jahres enthalte nämlich einen Artikel eines Diplom-Psychologen, der den Wohnungsunternehmen Hinweise gebe, worauf diese bei Wohnungsverkäufen achten müssten. Wenn gewünscht, könne sie diesen Artikel auch zu Protokoll geben.

**Dieter Hilser (SPD)** merkt an, vor wenigen Minuten sei von parteipolitischen Versuchen bei der Minderzahl an Verkäufen mit Konflikten gesprochen worden, und nur wenige Minuten später bringe der Kollege Schulte prompt ein Beispiel für solche Konflikte beladenen Verkäufe.

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

Im Hinblick auf den Bericht des Staatssekretärs wolle er noch betonen, vorhin nicht umsonst davon gesprochen zu haben, dass es sich bei diesem Sachverhalt auch um ein parlamentarisches Thema handle. Die Bearbeitung durch dieses Parlament beruhe im Wesentlichen auf der vom Landtag ergriffenen Initiative. Deshalb bitte er um eine Verschiebung der für den 20. November geplanten Veranstaltung, weil an diesem Tage eine Plenarsitzung stattfinde.

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)** sichert zu, den Termin für die genannte Fachtagung zu verlegen und diesen möglichst mit diesem Ausschuss abzustimmen.

Der Staatssekretär begrüßt, dass in dieser Sitzung über dieses Gutachten in sachlicher und zielorientierter Weise habe diskutiert werden können. In dieser Form wünsche das Ministerium auch die Fachtagung zu gestalten, weil für die dafür vorgesehene Zielgruppe dieser Veranstaltung nicht beabsichtigt sei, dem einen oder anderen im Auditorium Anwesenden vorzuhalten, auch schon einmal eine Veräußerung in unerwünschter Weise vorgenommen zu haben. Vielmehr solle nach vorn geblickt und gemeinsam aus den gewonnenen Erfahrungen gelernt werden. Dieses Lernen müsse jetzt einsetzen, weil seinerzeit, als sehr viele Veräußerungsvorhaben des Bundes, des Landes und der Kommunen angestanden hätten, diese Vorgehensweise beschlossen worden sei. Die Marktlage sehe heute etwas anders aus. Der letzte bekannt gewordene Fall, bei dem die Marktangebote deutlich unter den Erwartungen einer Kommune gelegen hätten, habe in Köln stattgefunden. Dieser stelle ein Symptom dafür dar, dass sich der Markt gegenwärtig von der Situation von vor einigen Jahren unterscheide. Sollte sich die Lage jedoch wieder ändern, werde man darauf vorbereitet sein.

Ihm sei klar, dass der Kollege Schulte immer wieder die genannten Beispiele anführen werde. Zu diesen im Ausschuss ausführlich diskutierten Vorfällen habe er als Staatssekretär Stellung genommen. Erinnern wolle er aber daran, dass auch die LEG sich ziemlich genau im Rahmen des Ergebnisses der vorgelegten Untersuchung bewege. Der eine hier diskutierte Vorgang Schottschleife habe 256 Wohneinheiten betroffen. In den letzten etwa vier Jahren, in denen über das Thema Wohnungsveräußerungen diskutiert werde, seien von der LEG ca. 15.000 Wohneinheiten gekauft und um die 12.000 verkauft worden. Bei einem solchen Wohnungsunternehmen dürften nicht nur die Veräußerungen betrachtet werden. Vielmehr müssten auch die Ankäufe gesehen werden, weil diese häufig zu weiteren Veräußerungen zwingen, um einen bestimmten Ankaufspreis refinanzieren zu können, wie das bei der LEG geschehen sei. Somit werde bei den Verkaufsaktivitäten der LEG über ein Prozent der Wohneinheiten diskutiert. Danach liege die LEG im Schnitt sehr gut.

**Karl Peter Brendel (FDP)** meint, die vorliegende Ausarbeitung erscheine geeignet, die Diskussion im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungsbeständen zu versachlichen, wofür er sich herzlich bei den Verfassern bedanke.

Für ihn belege das Ergebnis, dass grundsätzlich der Verkauf von Wohnungsbeständen möglich sei. Einem solchen Verkauf stünden keine generellen Hindernisse entgegen. Allerdings komme es dabei auf ein vernünftiges Vorgehen an. In diesem Zusammenhang spielten psychologische Komponenten und die Beratung eine Rolle. Die Beratung

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
ls-ke

wirke sich einmal psychologisch aus und zum anderen hinsichtlich der Finanzierung usw. Ihn interessiere, wer bei der Beratung Akteur sei. Da nach seinem Eindruck von der ILS sehr stark auf die Kommunen abgestellt werde, ergebe sich die Frage, ob nicht auch die Verkäufer ein hohes Interesse daran haben müssten, gerade auf die psychologischen Probleme durch Beratung einzuwirken, um ein vernünftiges Verkaufsklima zu schaffen.

**Rainer Danielzyk (ILS)** stimmt der letzten Aussage des Abgeordneten Brendel ausdrücklich zu und führt aus, es müsse selbstverständlich bei den verkaufenden als auch bei den erwerbenden Unternehmen die erforderliche Sensibilität aufgebracht werden. Es existierten verschiedene Modelle, wie die konkrete Beauftragung von Beratung und Moderation organisiert werden könne. Eine sehr wichtige Aufgabe bestehe darin, diese psychologische Dimension auch auf der wirtschaftlichen Seite zu sehen. Die Aufgabe der Kommune liege eher in einer Konzepterarbeitung für diese Quartiere. Darüber hinaus sollte die Kommune bei sich andeutenden Problemen eine moderierende Funktion übernehmen, indem diese die Unternehmen auf deren unternehmerische Verantwortung im Interesse der Stadtentwicklung und der Unternehmensentwicklung hinweise. Zweifelsohne bestehe für die Unternehmen die Aufgabe, die psychologischen Probleme anzugehen. Auf diesem Feld böten inzwischen aber schon Dienstleistungsunternehmen solche Leistungen hoch spezialisiert an.

**Vorsitzender Wolfgang Röken** hält abschließend fest, die Initiative sei vom Ausschuss ausgegangen, und regt an, im Kreise der Sprecher der Fraktionen eine Verständigung darüber zu erzielen, welche Schritte bezüglich der konkreten Handlungsansätze zur Problemminimierung erfolgen sollten. - Zu diesem Vorschlag ergibt sich im **Ausschuss** kein Widerspruch.

## 2 Auswirkungen der Ausgleichszahlung

Vorlage 13/1953

Zuschriften 13/2975, 13/2983, 13/3004, 13/3044 und 13/3178

**Bernd Schulte (CDU)** erklärt, seine Fraktion fühle sich durch die Einlassung des Verbandes der Wohnungswirtschaft in ihrer Auffassung bestärkt, die untermauert werde durch die Stellungnahme von Prof. Eichener.

Die Hauptkritikpunkte an der Ausgleichszahlung in ihrer bisherigen Form bestünden in der Höhe der Verwaltungskosten im Verhältnis zu den reinvestierten Mitteln, in der formalen Subventionsgerechtigkeit, in der Förderung der sozialen Segregation sowie in der Tatsache, dass die Belastung der Mieter in Einzelfällen die ortsübliche Vergleichsmiete übersteige. Während der VdW jedoch den Wegfall der Ausgleichszahlung fordere, trete die CDU-Fraktion für deren schrittweisen Abbau ein. Bei den bestehenden Mehrheitsverhältnissen erwarte er aber nicht, dass sich zur Ausgleichszahlung noch in dieser Legislaturperiode etwas ändere. Somit werde dieser Sachverhalt wohl von ihm im Juni 2005 wieder aufgegriffen werden müssen.



Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

**Karl Peter Brendel (FDP)** merkt an, die Stellungnahme in Zuschrift 13/3178 stelle das vom Kollegen Schulte schon Angesprochene dar, wonach sich die verschiedenen Akteure auch durch noch so viele Anhörungen und Stellungnahmen von ihren Auffassungen nicht abbringen lassen würden. Das gelte auch für seine Fraktion. Die Abschaffung der Ausgleichsabgabe in Schleswig-Holstein erscheine ihm als ein nachahmenswertes Vorbild.

#### **4 Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen und zur Änderung anderer Gesetze**

Gesetzentwurf der Landesregierung  
Drucksache 13/3855  
Vorlage 13/2298

**Vorsitzender Wolfgang Röken** verweist darauf, diesen Ausschuss betreffen nur die Änderungen in den Artikeln 1, 6 und 8. Der Ausschuss nehme nur zu den ihn betreffenden Änderungen Stellung.

**Karl Peter Brendel (FDP)** kommt zu sprechen auf die vorliegende Stellungnahme in Vorlage 13/2298 des MSWKS und fragt, wie mit den darin enthaltenen Empfehlungen verfahren werden solle, ob das Ministerium wünsche, dass diese durch eine Fraktion übernommen werden sollten.

**Bernd Schulte (CDU)** möchte wissen, ob der Bericht einem Referentenentwurf oder einem Gesetzentwurf der Landesregierung gleich komme. Falls es sich um einen Gesetzentwurf handele, bitte er mitzuteilen, ob eine Anhörung der Verbände stattgefunden habe und was diese bei der Gelegenheit geäußert hätten.

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)** nimmt Stellung, die Bauordnung solle nach Art. 6 in zwei Punkten geändert werden. Diesem Vorschlag der Landesregierung habe das MSWKS nach vorausgegangenen fast zweijährigen intensiven Beratungen zugestimmt. Das betreffe § 55 der Bauordnung. In der Anhörung des Ausschusses für Arbeit, Gesundheit, Soziales und Angelegenheiten der Vertriebenen und Flüchtlinge hätten die Verbände auch Änderungen in der Hochhausverordnung und in der Garagenverordnung vorgeschlagen. Diese halte das MSWKS nicht für erforderlich, weil bereits § 55 der Bauordnung vorschreibe, dass alle öffentlich zugänglichen Anlagen für die Menschen barrierefrei erreichbar sein müssten und somit von diesen ohne fremde Hilfe genutzt werden könnten. Deshalb bedürfe es nicht auch noch einer Änderung der Sonderbauvorschriften.

Die Frage von **Karl Peter Brendel (FDP)**, ob nach der Stellungnahme die Landesregierung ihren Gesetzentwurf entsprechend zu ändern beabsichtige, verneint **Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)**. Dazu bestehe keine Veranlassung. Seine Stellungnahme habe sich auf den in der Anhörung unterbreiteten Vorschlag bezogen, zusätzlich zu der

vorgeschlagenen Änderung der Bauordnung im Gesetzentwurf auch noch die Sonderbauvorschriften zu ändern.

**LMR'in Sattler (MSWKS)** führt ergänzend aus, das zuständige MSWKS habe versucht, den berechtigten Belangen der Verbände in gewissem Umfang zu entsprechen. Das Ministerium habe aus diesem Grunde einen eigenen Vorschlag zur Änderung der Bauordnung unterbreitet. Das MSWKS habe zunächst gesagt, man wolle den Änderungswünschen bei den Sonderbauverordnungen entsprechen. Dann seien aber in der anschließenden Anhörung gerade erhebliche Bedenken gegen diese Vorschriften in den Sonderbauverordnungen geltend gemacht worden. Daraufhin habe das Ministerium noch einmal eine Prüfung vorgenommen. Deren Ergebnis liege dem Ausschuss vor, wonach es bei der Änderung der Bauordnung bleiben solle, aber keine Änderung der Sonderbauvorschriften vorgenommen werden sollten. Jetzt befinde man sich aber nicht mehr im Stadium der Änderung des Gesetzentwurfes der Landesregierung. Nunmehr liege es am Ausschuss, ob dieser sich dem Vorschlag des Ministeriums anschließe.

**Vorsitzender Wolfgang Röken** berichtet, in einer informellen Unterhaltung unmittelbar vor der Ausschusssitzung habe es geheißen, dieser Ausschuss könne ausschließlich zu den ihn betreffenden Punkten Stellung nehmen. Die diesbezüglichen Änderungen der Bauordnung erschienen zustimmungsfähig. Insoweit schlage er vor, dass sich dieser Ausschuss auf der Grundlage der Berichtsvorlage des Ministeriums dem diesen Ausschuss betreffenden Teil des Gesetzentwurfes anschließe. - **Dieter Hilser (SPD)** pflichtet dem Vorschlag des Vorsitzenden bei.

**Bernd Schulte (CDU)** äußert sich ebenfalls einverstanden mit dem vorgeschlagenen Verfahren und erklärt ergänzend, allerdings behalte sich seine Fraktion für die zweite Lesung im Plenum vor, noch einmal auf die von den Verbänden in der Anhörung gestellten Fragen einzugehen und nach Möglichkeit dazu noch die eine oder andere Modifizierung zu dem Gesetzentwurf vorzulegen.

## 6 Novellierung Landesplanungsgesetz

**LMR Dr. Pietrzeniuk (MVEL)** berichtet:

Das Landesplanungsgesetz befindet sich bereits im Novellierungsprozess. Die Landesplanungsbehörde geht davon aus, dass die Ressortabstimmung für das Gesetz noch Ende des Jahres abgeschlossen werden kann.

Dabei steht die Novelle unter verschiedenen Vorzeichen. Dazu gehören u. a. die Deregulierung, die Strukturierung, die Einführung neuer Planungsinstrumente und die Straffung der Verfahren. Darüber hinaus muss sich das Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen dem veränderten Raumordnungsgesetz des Bundes anpassen. Außerdem muss es die EU-Richtlinie zur Umsetzung der Umweltprüfung bei Plänen übernehmen.

Die Novelle steht außerdem unter dem Vorzeichen der Lesbarkeit des Gesetzes, das Gesetz stark zu vereinfachen und eine strukturierte Gliederung des Gesetzes vorzunehmen.

Zur Struktur, so weit sie im abteilungsinternen Entwurf des Gesetzes vorliegt: Nach der neuen Gliederung haben wir das Gesetz in fünf Teile eingeteilt. Der erste Teil enthält die allgemeinen Vorschriften. Ein zweiter Teil besteht aus den Vorschriften zu den Raumordnungsplänen, die wir in Zukunft Regionalpläne nennen wollen. Der dritte Teil beschäftigt sich mit der Planverwirklichung und der Plansicherung. Im vierten Teil des Gesetzes finden sich die Sondervorschriften für das rheinische Braunkohlenplangebiet. Im fünften Teil sind die Übergangs- und Schlussvorschriften enthalten.

Zum allgemeinen Teil möchte ich Ihnen hier nur die Teile vortragen, die der Neuerung unterliegen. Wir werden gleich zu Beginn des Gesetzes in § 1 die Aufgabe und Leitvorstellung der Landesplanung regeln. In einem neu eingeführten § 2 werden erstmalig Begriffsbestimmungen vorgenommen, die dem gesamten Gesetz vorstehen. Dort finden sich die Begriffsbestimmungen für die Landesplanung, für die Regionalplanung, für Raumordnungspläne, für Raumordnungsverfahren, für Instrumente der Raumordnung und Landesplanung und für Modellregionen. Der Begriff "raumbedeutsame Planung und Maßnahmen" wird hier definiert werden.

Der Übersichtlichkeit halber werden im zweiten Abschnitt Landesplanungsbehörde, Bezirksplanungsbehörde und untere staatliche Verwaltungsbehörde einer genaueren Aufgabenbeschreibung als bisher unterzogen.

Im dritten Abschnitt der allgemeinen Vorschriften werden die Regionalräte an exponierter Stelle mit ihren Rechten und Pflichten dargestellt.

Ich möchte darauf hinweisen, dass wir in der Novelle insgesamt versuchen, Regelungsinhalte, die bisher gesetzlichen Charakter haben, in Durchführungsverordnungen darzustellen. Dies soll der Entfrachtung des Gesetzes dienen, seine Lesbarkeit erleichtern und eine Gewichtung ermöglichen zwischen Vorschriften, die unter einem Gesetzesvorbehalt stehen, und solchen, die in Durchführungsverordnungen geregelt werden können.

Der zweite Teil des novellierten Gesetzes beschäftigt sich mit Raumordnungsplänen. Dabei ist zur besseren Gliederung vorgesehen, die allgemeinen Vorschriften zu Raumordnungsplänen denen der besonderen Vorschriften voranzustellen. Das dient dann auch der neuen, leichter lesbaren Systematik des Gesetzes.

Dort werden wir im ersten Abschnitt die gemeinsamen Vorschriften für den Landesentwicklungsplan und für die Regionalplanung darstellen. An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass wir vom Terminus der Gebietsentwicklungspläne/Raumordnungspläne abweichen wollen und den Terminus Regionalpläne insgesamt, wie ihn auch andere Bundesländer verwenden, einführen werden.

Gemeinsame Vorschriften für LEP und Regionalpläne werden sein, die Darstellung der Ziele, die Bindungswirkung der Festlegung in Raumordnungsplänen, der Inhalt der Raumordnungspläne, die Erarbeitung der Raumordnungspläne und die Umweltprüfung.

Kernpunkt der Umweltprüfung, die durch die EU-Richtlinie in das Landesplanungsgesetz umgesetzt werden muss, ist der Umweltbericht. Das ist ein neues Instrument. In ihm sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Planes auf die Umwelt hat, sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht kann dann Teil der Begründung des Raumordnungsplans sein.

Der Umweltbericht enthält die in einer Rechtsverordnung genannten Informationen. Zu ihrer Gewinnung können alle verfügbaren relevanten Informationen über die Umweltauswirkungen des Planes herangezogen werden, die auch auf anderen Ebenen des Entscheidungsprozesses, die aufgrund anderer Vorschriften gesammelt worden sind, vorliegen.

Der Umweltbericht enthält nur die Angaben, die vernünftigerweise verlangt werden können, und berücksichtigt dabei nur den gegenwärtigen Wissensstand und die aktuellen Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Planes.

Der Untersuchungsumfang der Umweltprüfung und der Detaillierungsgrad des Umweltberichts sind vor seiner Erarbeitung festzulegen. Dabei sind die Behörden, öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, die betroffen sein könnten, zu beteiligen. Die Beteiligung soll sich auf Gegenstand, Umfang und Methoden sowie sonstige erhebliche Fragen der Durchführung der Umweltprüfung erstrecken. Sachverständige und Dritte können hinzugezogen werden. Die Landesregierung regelt dies im Sinne von Anhang 1 und 2 der Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkung bestimmter Pläne und Programme durch Rechtsverordnung, zum einen die notwendigen Inhalte des Umweltberichts und zum anderen die Kriterien für die Bestimmung der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen. Die Rechtsverordnung bedarf der Zustimmung des für die Landesplanung zuständigen Ausschusses des Landtages.

Im dritten Abschnitt haben wir die besonderen Vorschriften für die GEPs, die ja nunmehr Regionalpläne heißen sollen, aufgeschrieben.

In einem vierten Abschnitt haben wir die Planerhaltung und die Zielabweichungsverfahren geregelt.

In einem fünften Abschnitt wird ein neues Planungsinstrument eingeführt werden, nämlich der Regionale Flächennutzungsplan. Der Regionale Flächennutzungsplan fußt auf einer Ermächtigungsgrundlage im Raumordnungsgesetz des Bundes. In der Einführung des Regionalen Flächennutzungsplans als neues Planungsinstrument geht es darum, dass mindestens drei Gemeinden es ermöglicht wird, einen Flächennutzungsplan zu erstellen, der gleichzeitig die Funktion eines Gebietsentwicklungsplanes übernimmt. Das heißt, dieser Regionale Flächennutzungsplan wird integrativer Bestandteil des GEP.

Im dritten Teil des Gesetzes geht es dann um die Punkte Planverwirklichung und Plansicherung. In einem ersten Abschnitt widmen wir uns dem Raumordnungsverfahren. Wir haben, wie Sie wissen, im Rahmen der Änderung der

6. Durchführungsverordnung zum Landesplanungsgesetz den Anwendungsbereich von Raumordnungsverfahren erheblich erweitert.

In einem zweiten Abschnitt widmen wir uns den sonstigen Instrumenten zur Planverwirklichung und Plansicherung. Dieser Abschnitt ist dann etwas umfangreicher gehalten. Er regelt zum einen die Befugnisse der Landesplanungsbehörde, zum anderen, wie die Bauleitplanung an die Landesplanung angepasst wird. Er regelt ein kommunales Planungsgebot und auch die Entschädigung. Er regelt die Untersagung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

In diesem Abschnitt werden auch neue Planungsinstrumente eingeführt, d. h. das, was unter informeller Planung läuft. Wir wollen diese informelle Planung stärken. Darunter verstehen wir einmal die regionalen Entwicklungskonzepte. Mit ihnen werden raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgeschlagen und aufeinander abgestimmt. Außerdem kann durch informelle Planung die Entwicklung von Städtenetzen unterstützt werden.

In einem weiteren Paragraphen regeln wir Masterpläne bzw., wie wir es von der Landesplanung lieber hätten, Strukturvisionen. Gemeinden und Kommunalverbände sollen zur interkommunalen Abstimmung über Maßnahmen zur Planverwirklichung und Plansicherung zeitliche und inhaltliche Festlegungen in so genannten Masterplänen treffen. Sie sind aber auch als informelle Planung zu werten.

In einem weiteren Paragraphen weisen wir noch einmal auf die Vorbereitung und Verwirklichung von Raumordnungsplänen durch vertragliche Vereinbarungen hin.

Wir regeln darüber hinaus den Begriff der Modellregionen. Diese Modellregionen sind Räume, in denen Verfahren zur Erarbeitung von Raumordnungsplänen und zur Anwendung von weiteren Instrumenten zur Planverwirklichung und Plansicherung erprobt werden sollen.

Die Landesplanungsbehörde bestimmt nach der Novelle im Einvernehmen mit dem für die Landesplanung zuständigen Ausschuss des Landtages und den fachlich zuständigen Landesministerien die Räume, die Verfahren und die Dauer der Erprobung.

Nach den Abstimmungs-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten wird sich ein Paragraph mit dem Monitoring beschäftigen. Der Bezirksplanungsbehörde obliegt die Raumbeobachtung im Regierungsbezirk. Sie berichtet der Landesplanungsbehörde jährlich über den Stand der Regionalplanung, die Verwirklichung der Regionalpläne und die Entwicklungstendenzen. Sie überwacht die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Regionalpläne auf die Umwelt, insbesondere frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen. Das geschieht, um in der Lage zu sein, geeignete Abwehrmaßnahmen zu ergreifen.

Der obersten Landesplanungsbehörde obliegt die landesweite Raumordnung. Auf Basis der Meldungen berichtet sie dem Landtag in jeder Legislaturperiode über den Stand der Landesentwicklung, über die Verwirklichung der Raumordnungspläne und über die Entwicklungstendenzen.

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

In einem vierten Teil werden die Sondervorschriften für das rheinische Braunkohlengebiet geregelt. In einem fünften Teil des Landesplanungsgesetzes finden sich die Übergangs- und Schlussvorschriften.

Jetzt komme ich zu der für Sie wahrscheinlich interessanteren Frage zum Zeitplan der Umsetzung: Die Landesplanungsbehörde befindet sich bereits im Novellierungsprozess zum Landesplanungsrecht.

Sie wissen, dass im Juli die 6. Durchführungsordnung zum Landesplanungsgesetz in Kraft getreten ist. Durch diese Verordnung wurde der Anwendungsbereich für Raumordnungsverfahren erheblich erweitert.

Derzeit befindet sich der Gesetzentwurf der Fraktionen der Regierungskoalition zur Stärkung der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit in der parlamentarischen Beratung. Eine öffentliche Expertenanhörung hat bereits im Mai stattgefunden.

Durch dieses Artikelgesetz soll der Regionale Flächennutzungsplan als neues Planungsinstrument eingeführt werden. Die parlamentarischen Beratungen laufen hierzu auf Hochtouren. Zeitversetzt wird durch unser Haus eine Rechtsverordnung erarbeitet, deren Ermächtigungsgrundlage durch das Artikelgesetz erst geschaffen werden soll. Das ist ein schwieriger iterativer Prozess, dem wir ausgesetzt sind, weil sich die Änderungen ständig darstellen und wir dem kaum folgen können. Wir hoffen aber, jetzt zum Abschluss zu kommen.

Die Gesamtnovelle zum Landesplanungsgesetz ist, wie Sie der eben gegebenen Strukturdarstellung entnehmen können, in Angriff genommen. Es ist vorgesehen, Ende des Jahres die Ressortabstimmungen abzuschließen.

**Wilfried Kramps (SPD)** kommt mit dem Hinweis darauf, dass nach dem Bericht das Landesplanungsgesetz sehr viele Neuheiten enthalten werde, auf den angestrebten Bürokratieabbau zu sprechen und erkundigt sich, welche Regelungen dort entfielen. Kein Abbau von Bürokratie dürfte es sein, wenn Regelungen aus dem Gesetzestext herausgenommen und in Verordnungen eingebaut würden.

**Dr. Thomas Rommelspacher (GRÜNE)** verweist seinen Vorredner darauf, durch den Regionalen Flächennutzungsplan werde eine gesamte Planungsebene eingespart und gleichzeitig erfolge eine Kommunalisierung der Zuständigkeit. Das stelle eine der wichtigeren Innovationen in diesem Bereich dar. Dabei handele es sich um einen iterativen Prozess. Teile würden bereits vorgezogen und gekoppelt mit dem RVR-Gesetz, wie etwa der erwähnte Regionale Flächennutzungsplan. Die Landesregierung und die sie tragende rot-grüne Koalition stellten mit dem neuen Gesetz noch einmal unter Beweis, dass diese Kräfte trotz aller Schwierigkeiten in der Lage seien, innovativ zu handeln und Bürokratie zu mindern. Auch die Modellregionen eröffneten eine Reihe von Möglichkeiten für den Bürokratieabbau. Dazu erinnere er an die derzeit laufenden Debatten und den Versuch, in größerem Umfang Vorschriften abzubauen. Diese Koalition brauche sich bezüglich des Abbaues von Vorschriften nicht zu verstecken. Dies gelte insbeson-

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

dere mit Blick auf das bürokratische Regiment der CSU in Bayern oder der CDU in Baden-Württemberg.

Abschließend bittet der Sprecher der Grünen Herrn Pietrzeniuk, den Bericht schriftlich vorzulegen.

**Dieter Hilser (SPD)** kommt auf die Tatsache zu sprechen, dass beispielsweise Kommunen aus unterschiedlichsten Gründen ihre Wohngebiete immer näher an Flughafeneinzugsbereiche heran bauten. Auf diese Weise komme es dann zunehmend zu Auseinandersetzungen um den Fluglärm. Ihn interessiere in diesem Zusammenhang, ob beim Landesplanungsgesetz daran gedacht werde, solche Fragen einer Lösung zuzuführen.

**Bernd Schulte (CDU)** fragt, welche Parameter die Landesregierung den Vorgaben an die Regionalräte für die Aufstellung der Gebietsentwicklungspläne beispielsweise bezüglich der Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebiete zugrunde zu legen beabsichtige.

**LMR Dr. Pietrzeniuk (MVFL)** antwortet, wenn man die Struktur eines Gesetzes vorstelle, werde mit Überschriften operiert und könne nicht erläutert werden, warum das Neue gewählt werde. Das Wegfallende habe er in seinem Bericht gar nicht genannt.

Ziel dieser Novelle bestehe in einer Deregulierung und im Abbau von Bürokratie. Es falle mehr Altes weg als Neues geschaffen werde. Die Modellregionen dienten dem Zweck, dass noch mehr Regelungen wegfallen könnten. Allerdings sollten vorher erst die Folgen eines solchen Wegfalls erprobt werden. Es könne ansonsten befürchtet werden, dass die Kommunen, wenn sie mit ihren Möglichkeiten allein gelassen würden und nicht dem staatlichen Einfluss unterlägen, etwas nicht den Bürgern Dienendes unternehmen und hinterher die Reparaturen von anderen bezahlt werden müssten. Dazu sei beabsichtigt das vom Ministerpräsidenten in seiner Regierungserklärung genannte neue Instrument "Monitoring" einzuführen. Bei diesem wechselseitigen dynamischen Prozess würden die Themen miteinander besprochen und dargestellt. Das geschehe auf der Grundlage der Struktur des geltenden Rechts und vernünftiger Entwicklungen. Noch lägen nicht genügend entwickelte Vorstellungen zu diesem Thema vor. Ein solches System, an dem jeder über die erforderliche Kompetenz verfügende Akteur teilnehmen solle, könne nur auf freiwilliger Basis angewendet werden. Alle fühlten sich aber durch ein Monitoringsystem zunächst einmal der Gefahr der Kontrolle und der Gängelung ausgesetzt. Dass dabei eine Win-win-Situation eintreten könne, erscheine nicht von vornherein einsichtig. Aus diesem Grunde werde ein solches Monitoringsystem in einer Erprobungsphase vorgesehen, um daraus mittel- und langfristig gemeinsame Vorteile zu entwickeln. Über diese Vorgehensweise werde die Situation eher in den Griff zu bekommen sein, als wenn dieser Weg nicht beschritten würde.

Bei der Novelle werde auch angestrebt, die interkommunale Zusammenarbeit in regionaler Verantwortung zu unterstützen. Darin bestehe die Hauptrichtung für Nordrhein-Westfalen. Auf diesem Feld könnten vorhandene Potenziale freigesetzt werden. Das müsse endlich geschehen. Das Ministerium wisse um die Schwierigkeit, die unabhängi-

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

gen Städte zusammenzubringen, was durch die Wahlrechtsänderungen noch schwieriger geworden sei. Diesem Ziel diene die informelle Planung. Eine solche Planung lasse zunächst einmal Verbindlichkeit vermissen, erlange diese aber durch die Tatsache, dass die Kompetenzen der Städte gebündelt an einer solchen Planung mitwirkten.

Seiner Meinung nach dürfe eine solche Planung auch nicht durch einen zu strengen Rahmen belastet werden. Vielmehr müsse sie themenorientiert stattfinden und von den kompetenten Vertretern der Städte unabhängig von Vorgaben erstellt werden können. Eine solche Planung werde sich durch die von ihr ausgestrahlte Kompetenz durchsetzen. Wenn acht Ruhrgebietsstädte sich mit guten Argumenten auf einen Planungsinhalt festgelegt hätten, dürfte es wohl kaum noch möglich sein, diese Festlegung nicht zu befolgen.

Das Ministerium beabsichtige nicht, die Regionalräte zu gängeln. Die nach unten verlagerten Zuständigkeiten würden kompensiert mit weniger, aber strikter und konsequenter durchzusetzenden staatlichen Vorgaben. Es bestehe die Absicht, ein Planungsgebot einzuführen, sodass bei aus Landessicht bedeutenden Vorhaben die Regionalräte zu deren Durchführung gezwungen werden könnten. Die kommunale Ebene zu stärken, bedeute natürlich auch, Vorhaben im staatlichen Bereich konsequenter durchzuführen, als das bisher möglich gewesen sei. Angestrebt werde, wenige staatliche Vorgaben zu machen, die dann aber konsequent umgesetzt werden sollten, und mehr Aufgaben auf der kommunalen Ebene erledigen zu lassen.

**Heinz Sahnen (CDU)** spricht die Braunkohlenplanung an und meint, die großen Unternehmen hielten sich wegen fehlender Planungssicherheit teilweise mit Investitionsentscheidungen zurück. Bezüglich dieses speziellen Bereiches erscheine es wichtig, bald zu konkreten Aussagen zu kommen.

Konkret bitte er anzugeben, wann mit der Gesetzesnovelle gerechnet werden könne und ob es nicht sinnvoll erscheine, zumindest die grundsätzlichen Fragen nach der Gewichtung der verschiedenen Gesichtspunkte im Rahmen der neuen Planung korrespondierend mit den politischen Gremien im Lande zu entwickeln.

**Bernd Schulte (CDU)** äußert, das Gesagte höre sich positiv an, wenn man sich noch an die Zielsetzungen des Regierungshandelns von vor einigen Monaten erinnere.

Jetzt werde sehr stark auf regionale oder kommunale Kompetenzfelder gesetzt. Mit bestimmten Kompetenzfeldern verbunden seien gewisse Ressourcenzuschnitte in Form von Flächen für die verschiedensten Nutzungen im gewerblichen Bereich. Dazu wolle er wissen, ob die vorgetragenen Aussagen auch bedeuteten, dass Kommunen oder Regionen, wenn diese sich über Kompetenzfelder hinwegsetzten oder diese erweiterten, trotzdem die notwendigen Gebietsausweisungen im GEP erhielten, um sich möglicherweise anderweitig zu orientieren.

**Dieter Hilser (SPD)** pflichtet dem Prinzip der Deregulierung und der Verlagerung der Kompetenzen nach unten bei und betont, aber nicht davon überzeugt zu sein, dass Konflikte ausschließlich über die Gesprächsebene gelöst werden könnten. Das liege an



Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

den vorhandenen unterschiedlichsten Interessen, die für sich legitim seien, wo die Konflikte aber nicht über Gespräche lösbar erschienen. Deshalb frage er, ob nicht noch einmal darüber nachgedacht werden sollte, bestimmte Interessenskonflikte in Regelungsverfahren zu bringen. In der Enquetekommission "Zukunft der Städte" werde etwa diskutiert, welche Perspektiven den Städten für deren Weiterentwicklung eröffnet werden sollten. Parallel erörtert werde im Prinzip richtigerweise, wie die Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit erfolgen und die gemeinsame Flächennutzungsentwicklung vorangetrieben werden könne. Hinter all diesen Gesichtspunkten, die planungsrechtlich diskutiert würden, gelte es auch die Entwicklung etwa der Städte zu erörtern. So sollten Städte nicht entvölkert werden. Auch das gesamte Gewerbe dürfe nicht aus den Städten herausgedrängt werden. Somit existierten unterschiedliche Interessen. Er zweifle daran, dass diese jeweils legitimen unterschiedlichen Interessen ausschließlich über die Gesprächsebene geregelt werden könnten.

**Bernhard Schemmer (CDU)** schließt sich an die zuletzt vorgebrachte Fragestellung an und möchte wissen, ob dann bei dem zukünftig zu erstellenden neuen Landesentwicklungsplan quasi letztlich verbindlich die Rahmenbedingungen aufgestellt würden, die dann im Weiteren von den Regionalplanern eigenverantwortlich ausgeschöpft werden könnten.

**LMR Dr. Pietzeniuk (MVFL)** führt aus, was etwa die Anlagenplanung in Niederaußem betreffe, müsse gesagt werden, dass gerade für solche Vorhaben das Raumordnungsverfahren eingeführt worden sei. Inzwischen handele es sich bei solchen Anlagenplanungen um einen Raumordnungstatbestand. Bei diesem Themenfeld werde ganz eindeutig die staatliche Funktion dargestellt. Anlagenplanungen für fossile Kraftwerke liefen künftig über das Raumordnungsverfahren.

Bei vorhandenen staatlichen Interessen, die nicht regional spezifiziert seien und die mitunter in den Regionen durchaus keine Begeisterung erweckten, müsse der Staat handlungsfähig sein. Das sei über die Ausweitung der Raumordnungsverfahren bereits geschehen. Das gehöre als Teil zu dem Novellierungsprozesses, in dem sich das Land befinde.

Die gewerbliche Flächenausweisung bedürfe auf jeden Fall einer Neuausrichtung. Die Ergebnisse zeigten, dass nicht in der bisherigen Weise fortgefahren werden könne. Es würde keine quantitative Steigerung benötigt, sondern es bedürfe besserer Qualität. Das werde angestrebt. In den Bereichen, in denen wegen des Bedarfs Flächen nachgefragt würden, werde es immer Flächen geben. Die Nachfrager würden nicht wegen Restriktionen solche Flächen nicht erhalten. Allerdings reiche das Potenzial der vorhandenen Flächen mehr als aus, um auch über einen Flächentausch und über eine interkommunale Zusammenarbeit, in der ganz klar der Mehrwert vorhanden sei, die Ziele erreichen zu können. Die Vorteile, die in den interkommunalen Gewerbeflächen lägen, die größer sein dürften als bisher und die verkehrlich besser als bis jetzt angeschlossen seien, dürften die Gemeinden auch zur Zusammenarbeit bewegen. Auf diesem Feld erfolge eine völlige Neuausrichtung. Diese Änderung werde über die Einsicht in das Bessere funktionieren.

Ausschuss für Städtebau und Wohnungswesen  
37. Sitzung (öffentlich)

17.09.2003  
Is-ke

Die Zukunft der Städte liege nach der Meinung des Ministeriums auch in deren Fähigkeit, interkommunal Themen orientiert zusammenzuarbeiten. Die großen Ruhrgebietsstädte hätten dies mit ihrer 2030-Strategie bewiesen. Diese wollten sich Themen orientiert abstimmen und bisher nicht durchgeführte Projekte verwirklichen. Das könne vom Land nur begleitet und nicht erzwungen werden. Die Bereitschaft bestehe wohl und der Mehrwert einer solchen Strategie liege auf der Hand, weshalb die Städte auch entsprechend zusammenarbeiteten. Diese erkannten, dass sie mit ihrer Eigenbrötelei am Ende angelangt seien. Die fehlenden materiellen Mittel zwängen die Städte zu einer sachorientierten Zusammenarbeit. Eine solche Zusammenarbeit müsse im Rahmen der Strukturvisionen künftig im Gegensatz zum gegenwärtigen Zustand möglich sein. Deshalb würden die Rahmenbedingungen geschaffen, in denen das auch ohne Nachteile für staatliche Vorhaben ermöglicht werde.

Was den Zeitpunkt der Novelle betreffe, betont der Ministeriumsvertreter, wenn das RVR-Gesetz verabschiedet sein werde, könne direkt an die Novelle herangegangen werden. Die Struktur des Gesetzes liege vor. Die Ressortabstimmung werde zwar noch einige Änderungen erbringen, aber er hoffe, dass um den Jahreswechsel die Ressortabstimmung abgeschlossen werden könne.

## 7 Projekt Dürrkopp Tor 6

**Staatssekretär Morgenstern (MSWKS)** führt aus, seit dem Brief des Ministers vom 04.09.2003 habe sich in der Sache keine Änderung ergeben. Nach der Urteilsverkündung seien dem Ministerium die Unterlagen im Fall Rixe avisiert worden. Diese Unterlagen gingen an die Bewilligungsbehörden, damit von diesen eine Überprüfung vorgenommen werden könne. Wegen der Aktenbeschlagnahmung sei man bisher an einer solchen Prüfung gehindert gewesen.

Die Bewilligungsbehörden hätten anhand der Akten und aufgrund der gewonnenen Prozesskenntnisse zu prüfen, ob bezüglich der Bewilligungen Korrekturbedarf bestehe.

Die inzwischen vorgelegte Klageschrift im Subventionsbetrugsverfahren gegen Herrn Brenneke, dem Geschäftsführer des Vereins BAJ Bielefeld, sei dem Ministerium zugeleitet worden. Auch diese habe das MSWKS an die Bewilligungsbehörden weitergereicht mit der Bitte, diese im Zusammenhang mit den Bewilligungsunterlagen zu prüfen.

Nach Abschluss dieser beiden Prüfungen, werde das Ministerium den Ausschuss über die Ergebnisse, sobald diese beim MSWKS vorlägen - falls gewünscht, auch schriftlich -, unterrichten.

gez. Röken  
Vorsitzender

## Anlage

ke/08.10.2003/15.10.2003

TERMINPLAN 2004

- 1. Jahreshälfte -

	M	D	M	D	F	Sa	So	
Januar	[Blacked out]							) Weihnachtspause bis 06.01.2004
Februar	12	13	14	15	16	17	18	) Sitzungsfrei
	19	20	21	22	23	24	25	) Sitzungswoche
	26	27	28	29	30	31	1	) "-"
	2	3	4	5	6	7	8	) "-"
	9	10	11	12	13	14	15	) "-"
	16	17	18	19	20	21	22	) Sitzungsfrei
	23	24	25	26	27	28	29	) "-"
März	1	2	3	4	5	6	7	) Sitzungswoche
	8	9	10	11	12	13	14	) "-"
	15	16	17	18	19	20	21	) "-"
	22	23	24	25	26	27	28	) "-"
	29	30	31	1	2	3	4	) "-"
April	[Blacked out]							) Sitzungsfrei
	19	20	21	22	23	24	25	) Sitzungswoche
	26	27	28	29	30	1	2	) "-"
	3	4	5	6	7	8	9	) "-"
	10	11	12	13	14	15	16	) "-"
	17	18	19	20	21	22	23	) "-"
	24	25	26	27	28	29	30	) "-"
Ma	[Blacked out]							) Sitzungsfrei
	7	8	9	10	11	12	13	) Sitzungswoche
	14	15	16	17	18	19	20	) "-"
	21	22	23	24	25	26	27	) "-"
Juni	[Blacked out]							) Sitzungsfrei

□ = Plenarsitzungstage  
 ( ) = Schulfreien  
 [ ] = Sitzungsfrei  
 - = Bundesrat

TERMINPLAN 2004

- 2. Jahreshälfte -

	M	D	M	D	F	Sa	So	
Juli	28	29	30	1	2	3	4	) Sitzungswoche
	5	6	7	8	9	10	11	) "-"
	12	13	14	15	16	17	18	) "-"
August	[Blacked out]							) Sommerpause
	[Blacked out]							) vom 19.07.2003
	[Blacked out]							) bis 05.09.2003
	[Blacked out]							) Sitzungsfrei
	[Blacked out]							) "-"
	[Blacked out]							) "-"
	[Blacked out]							) "-"
September	6	7	8	9	10	11	12	) Sitzungswoche
	13	14	15	16	17	18	19	) "-"
	20	21	22	23	24	25	26	) "-"
	27	28	29	30	1	2	3	) "-"
	4	5	6	7	8	9	10	) "-"
	11	12	13	14	15	16	17	) "-"
	[Blacked out]							) Sitzungsfrei
	[Blacked out]							) "-"
November	1	2	3	4	5	6	7	) Sitzungswoche
	8	9	10	11	12	13	14	) "-"
	15	16	17	18	19	20	21	) "-"
	22	23	24	25	26	27	28	) "-"
	29	30	1	2	3	4	5	) "-"
	6	7	8	9	10	11	12	) "-"
	13	14	15	16	17	18	19	) "-"
Dezember	[Blacked out]							) Weihnachtspause
	[Blacked out]							) v. 22.12.2004 - 06.01.2005

□ = Plenarsitzungstage  
 ( ) = Schulfreien  
 [ ] = Sitzungsfrei  
 - = Bundesrat

O = APr