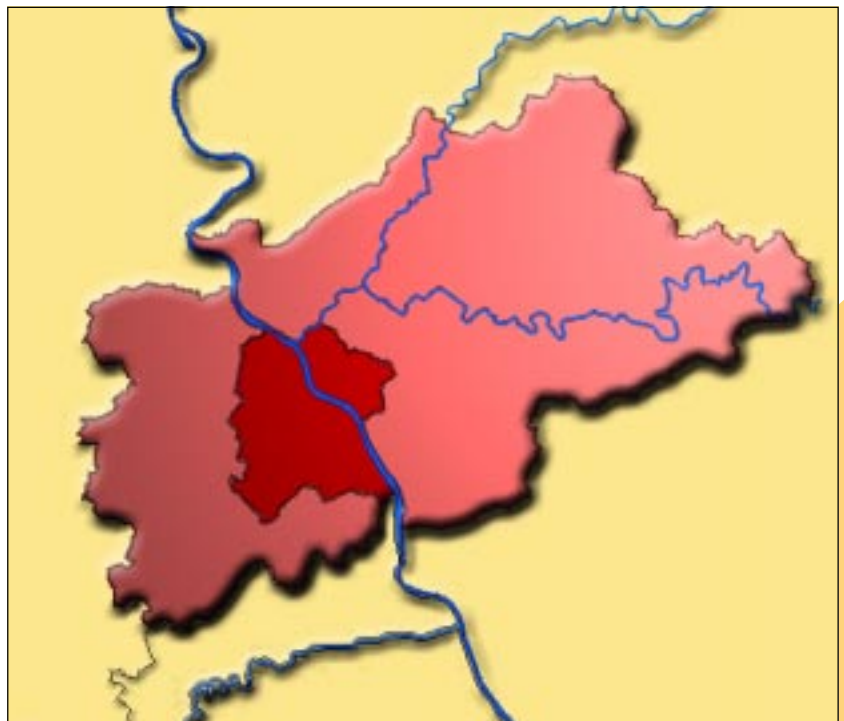


Budgetierung der Wohnraumförderungsmittel in der Region Bonn/Rhein-Sieg



Abschlussbericht zum Modellversuch 2001-2003

**Budgetierung der Wohnraumförderungsmittel
in der Region Bonn/Rhein-Sieg**

**Abschlussbericht zum
Modellversuch 2001-2003**

**Herausgeber:
Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**

© 2005

Erarbeitet durch

WohnBund-Beratung NRW GmbH

Herner Straße 299
44809 Bochum
Telefon: 0234/90440-0, Fax: -11

Email: kontakt@wbb-nrw.de
Internet: www.wbb-nrw.de

Bearbeiter/-innen:
Brigitte Karhoff, Horst Hücking

Inhalt

Einleitung **Seite 4**

Vorgeschichte der regionalen Budgetierung - die Jahre 1992-1999 **Seite 6**

Regionale Zusammenarbeit (Anlass, Themen, Organisation)

Wohnungsmarktanalyse

Impulsprogramm und Impulsauszeichnung

Internetseite www.umzug-nach-bonn.de / wohnregion-bonn.de / ROPS

Einordnung der Aktivitäten in den Gesamtzusammenhang der regionalen Zusammenarbeit, Bedeutung für die Entscheidung zum Beginn des Modellversuchs zur regionalen Budgetierung

Modellversuch zur Budgetierung der Landesmittel zur sozialen Wohnraumförderung **Seite 11**

Zusammenarbeit der Bewilligungsstellen im Modellversuch

Förderergebnisse in den Städten und Gemeinden der Region

Qualitätsziele

Prozessbegleitung und -steuerung

Verabredungen zur Zusammenarbeit in den Folgejahren

Wirkungen des Modellversuchs

“Wenn es ihn nicht gegeben hätte, müßte man ihn erfinden...”

Übertragbarkeit des Modellversuches **Seite 22**

Auswirkungen des Modellversuchs auf die Qualität der Förderergebnisse

Empfehlungen für die Weiterführung nach Abschluss des Modellversuchs

Empfehlungen für die Nachahmung in anderen Regionen

Anhang

Einleitung

Mit der Budgetierung der Wohnraumförderungsmittel in der Region Bonn/Rhein-Sieg wurde 2001 erstmals im Land Nordrhein-Westfalen ein Verfahren der regionalisierten Mittelzuweisung erprobt. Seit 2004 ist das erfolgreiche Modell in eine Regelzuweisung des Landes an die Region umgewandelt worden.

Das Modellvorhaben des Landes wich erstmals ab von dem üblichen Verfahren der Mittelzuweisung für den sozialen Wohnungsbau an einzelne Bewilligungsstellen und sah ein jährliches Gesamtbudget in Höhe von ca. 50 Millionen Euro für die Wohnungsmarktregion vor. Im Rahmen dieses Budgets konnten die Stellen vor Ort in eigener Regie die Fördermittel des Landes nach den geltenden Richtlinien vergeben.

Die Wohnraumförderung des Landes NRW erfolgt generell auf der Grundlage des Wohnungsbauprogrammes und im Rahmen der darauf aufbauenden Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) als zinsgünstiges Darlehen für die Investition in Wohnungsbauvorhaben. Als Zielgruppe hat die Förderung diejenigen Einkommensgruppen der Bevölkerung im Blick, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt mit angemessenen Wohnungen versorgen können (Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS)). Landesweit werden die Mittel nach einem Schlüssel, der sich an Kennzahlen zum Bedarf an geförderten Wohnungen orientiert, für die einzelnen Bewilligungsstellen bereitgestellt. Die Bewilligungsstellen können in der Regel nur im Rahmen dieser bereitgestellten Mittel Wohnungsbauvorhaben fördern. In den vergangenen Jahren war die Aufteilung der Mittel noch nach den verschiedenen Bereichen für Eigentumsförderung und Mietwohnungsbau (Neubau und Modernisierung) vorgegeben, so dass den Kreisen, den großen kreisangehörigen und den kreisfreien Städten nur begrenzter Spielraum zur Reaktion auf aktuelle Bedarfe zur Verfügung stand.

Mit dem Modellversuch wurde die Verteilung der



Kontingente in der Region Bonn/Rhein-Sieg aufgehoben und durch ein Globalbudget ersetzt. Über die Verteilung wird seitdem in der Region verhandelt und entschieden. Die regionale Verfügung bezieht sich dabei sowohl auf die Verteilung der Mittel auf die drei beteiligten Bewilligungsstellen, als auch auf die Verteilung zwischen den verschiedenen Programmteilen der Wohnraumförderung.

Die Motivation für den Modellversuch entstand für die Beteiligten vor allem vor dem Hintergrund folgender Anforderungen und Ziele:

- An das Land Nordrhein-Westfalen bzw. an das zuständige Ministerium waren immer wieder Forderungen u. a. des Städtetages und einzelner Kommunen nach einer Stärkung der Eigenverantwortlichkeit bei der Mittelvergabe der öffentlichen Wohnraumförderung gerichtet worden.
- Von verschiedenen Akteuren der Wohnraumförderung und Wohnungspolitik wurde von einer regionalisierten Förderung eine stärkere Treffsicherheit für einen bedarfsorientierten und qualitätvollen Einsatz von Fördermitteln des Landes erwartet.

- Das zuständige Landesministerium versprach sich eine zunehmende Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln, vor allem im Mietwohnungs- und Geschosswohnungsbau auch außerhalb der Kernstädte einer Region, um dem vorhandenen Versorgungsbedarf auch in den Umlandgemeinden zu entsprechen.

Vor allem jedoch sollte eine notwendige Ausrichtung der Förderung auf die tatsächlich vorhandenen räumlichen Bezugsbereiche des Wohnungsmarktes erfolgen, statt an kommunalen Grenzen Halt zu machen. Mit dem Modellversuch konnte erstmalig eine gemeinsame Bewirtschaftung von Fördermitteln in einer Region erprobt und ausgewertet werden

Die Beteiligten sehen die Erfolge in folgenden Bereichen:

- für die Kommunen und Kreise konnte mehr Flexibilität und mehr Eigenverantwortung zur Stärkung sozialer, baulicher und städtebaulicher Qualitäten erreicht werden;
- die Budgetierung erlaubte eine an den jeweiligen örtlichen Bedarfen ausgerichtete Schwerpunktsetzung bei der Umsetzung des Wohnraumförderungsprogrammes;
- es gelang eine regional abgestimmte Standortverteilung von Eigentumsmaßnahmen und Geschosswohnungsbau (dezentrale Konzentration);
- die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Beteiligten (Förderstellen, Planungsstellen, Investoren, Belegungsstellen) wurde gestärkt;
- Insgesamt entstand mehr Transparenz und eine frühzeitige Information über Flächenangebote, Flächenentwicklung und Bedarfe in den Städten und Gemeinden einer Wohnmarktregion.

Der hier vorliegende Abschlussbericht zur Regionalen Budgetierung der Wohnraumfördermittel in der Modellregion Bonn/Rhein-Sieg stellt den Prozess und die Erfahrungen und Erfolge der Zusammenarbeit im Modellzeitraum der Jahre 2001 – 2003 vor. Dabei geht der Bericht auf die Voraussetzungen, die zum Modellversuch in der Region Bonn-Rhein-Sieg führten, ein. Er beschreibt die Förderergebnisse und die Zusammenarbeit in diesem Themenfeld und gibt Empfehlungen für die Übertragbarkeit der Einführung regionaler Budgets in anderen Regionen des Landes NRW ab. Dazu wurden vorliegende Berichte und Veröffentlichungen herangezogen und leitfadengestützte Interviews mit Akteuren aus der Region und aus dem Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW geführt und ausgewertet.

Vorgeschichte der regionalen Budgetierung - die Jahre 1992-1999

Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler – Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr (:rak)

Die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler umfasst Länder übergreifend die kreisfreie Stadt Bonn sowie die Städte und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises in Nordrhein-Westfalen und die Städte und Gemeinden des Kreises Ahrweiler in Rheinland-Pfalz.

Schon seit langer Zeit weist die Region ein starkes Bevölkerungswachstum auf. Bereits in den Jahren 1980 bis 1999 ist die Bevölkerung im Rhein-Sieg-Kreis um 127.000 EW und in Bonn und im Landkreis Ahrweiler um je 18.000 EW gestiegen. Eine aktive Beschäftigung mit dem Thema Wohnen und Wohnungsmarkt hatte daher bei den beteiligten Kreisen, Städten und Gemeinden bereits Tradition.

Der Beschluss des Deutschen Bundestages von 1991, das Parlament und den Kernbereich der Regierungsfunktionen von Bonn nach Berlin zu verlagern, brachte einen tiefen Einschnitt für die Region mit sich. Die Notwendigkeit und Bereitschaft einer intensiveren regionalen Zusammenarbeit war die Folge: Dies gelang "trotz des anfänglichen Mißtrauens und vorhandener Befürchtungen vor Kompetenzverlusten und eine gemeinsame Vertrauensbasis konnte vor allem durch das große Engagement von einzelnen Personen geschaffen werden" (Interview)

Mit der Gründung des Regionalen Arbeitskreises (:rak) wurde die gemeinsame, grenzüberschreitende Bewältigung des zu erwartenden Strukturwandels in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler in Angriff genommen, um eine neue Entwicklungsperspektive für den Raum zu schaffen. Der Entwurf eines gemeinsamen Konzeptes zur Stärkung der Gesamtregion im nationalen wie auch europäi-

schen Kontext umfasste die Bereiche Entwicklung, Planung und Verkehr. "Wichtig war uns dabei die Basis einer freiwilligen Kooperation der betroffenen Kreise, Städte und Gemeinden" (Interview). Mit dem gemeinsam entwickelten Ziel der so genannten ‚dezentralen Konzentration‘ entstand ein Leitbild für die Steuerung der weiteren räumlichen Entwicklung von Stadt und Umland. Das Konzept sah eine ausgewogene Entwicklung innerhalb der Region vor, die nicht nur das Oberzentrum, sondern auch die zahlreichen Mittelzentren stärken sollte. Die Expansionsdynamik von Städten sollte gebündelt und auf bereits vorhandene Strukturen (Verkehrsachsen bzw. ÖPNV, kleinere Siedlungszentren) konzentriert werden. Durch eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich, durch den Ausbau vorhandener Zentren zu Mittelstädten im Umland und die Nutzung der bereits bestehenden Schieneninfrastruktur sollte die ressourcen- und umweltschonende Fortentwicklung der Besiedlung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten innerhalb der Zentren angestrebt.

Auf diese Ziele und diesen strukturellen Zusammenarbeiten bauen seitdem alle Aktivitäten der Region in verschiedenen Feldern auf. Im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung und des Wohnungsbaus sind hierbei immer besondere Schwerpunkte der Arbeit gesetzt worden.

Regionale Wohnungsmarktuntersuchung

Durch den Bonn-Berlin-Beschluss wurden negative Auswirkungen für den regionalen Wohnungsmarkt erwartet. Befürchtungen vor der Abwanderung großer Teile der Bevölkerung und einer Schrumpfung von Haushalts- und Einwohner-

zahlen standen Szenarien eines positiven Strukturwandels in einer attraktiven Region gegenüber. Ende 1992 entschlossen sich die 18 Städte und Gemeinden und die beiden Kreise der Region deshalb, eine Wohnungsmarktuntersuchung in Auftrag zu geben, die Aufschluss über die zukünftige Entwicklung geben sollte.

Die Wohnungsmarktanalyse wurde auf folgenden drei Ebenen bearbeitet:

- Analyse des Wohnungsbedarfes
- Analyse der Flächenpotenziale nach quantitativen und qualitativen Kriterien
- Entwicklung und Umsetzung einer Kommunikationsstrategie zwischen den regionalen Akteuren und den Wohnungsmarktakeuren.

Mit der Arbeit rund um das vorhandene und zukünftig zu erwartende Geschehen am Wohnungsmarkt ging ein Diskussionsprozess in der Region einher, der die Kommunen, Kreise, die Bezirksregierungen und Ministerien der beiden Länder ebenso einbezog wie Fachleute aus dem Bausektor, dem Finanzwesen, dem Umweltschutz und dem Sozialwesen. In der Untersuchung wurde - "entgegen mancher Befürchtungen in der Region" – ein erheblicher Bedarf an Wohnungsneubau festgestellt. Als wichtigstes Ergebnis der Studie zeigte sich, dass für die Wohnungsmarktregion Bonn ein potenzieller Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2010 von 30.000 bis 50.000 Wohneinheiten prognostiziert wurde, der, wie aktuelle Analysen zeigen, auch für die nächsten 15 Jahre bis 2020 in ähnlich großem Umfang vorhanden sein wird.

Im Einvernehmen wurden in der Folge besonders geeignete Entwicklungsflächen in den Kommunen der Region festgelegt, die sich vor allem an der Struktur des ÖPNV und am Ziel der Zusammenführung von Arbeiten und Wohnen orientierten. Rund 1.400 ha Wohnbaureserveflächen wurden als Grundlage hierfür in einen Pool eingegeben, bewertet und analysiert. In vielen Treffen und Informationsveranstaltungen innerhalb des insgesamt 3 Jahre dauernden Untersuchungszeitraumes wurden die notwendigen Umsetzungsschritte vorbereitet.

Die Wohnungsmarktuntersuchung wird heute von

den beteiligten Kommunen als wichtiger Grundstein für eine regionale Wohnungsmarktentwicklung benannt und zur Nachahmung empfohlen. Hierdurch konnte der regionale Diskussions- und Aushandlungsprozess gefördert und den Kommunen wichtiges Daten- und Argumentationsmaterial auch zur Überzeugung kommunaler Politik für die Flächen- und Qualitätsentwicklung an die Hand gegeben werden.

Impulsprogramm und Impulsauszeichnung 1996 - 2000

1995 und 1996 diskutierten die beteiligten Kommunen und Akteure 18 konkrete Projekte und entschieden deren Förderung, um in der jeweiligen Kommune und in der Region Impulse zu setzen für die Entwicklung des Wohnungsbaus und die beispielhafte Umsetzung der vereinbarten Qualitätskriterien.

Mit diesem aus der regionalen Wohnungsmarktuntersuchung entwickelten Impulsprogramm 1996 - 1999 hat die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler ihr Strategiekonzept der ‚dezentralen Konzentration‘ zur vorrangigen Siedlungsentwicklung umgesetzt.

Zahlreiche weitere Projekte konnten auf dieser Grundlage entwickelt werden, die den Wohnungsbau ‚zukunftsfähiger‘ machten und beispielhaft zu einer Steigerung der Qualität im Wohnungsbau beitragen konnten.

Die regionale Zusammenarbeit wurde in dieser Phase folgendermaßen organisiert:

- Die Städte und Gemeinden der Region verständigten sich darauf, eine Schwerpunktentwicklung bei denjenigen Flächen vorzunehmen, die den gemeinsam festgelegten Qualitätskriterien entsprachen. "Wichtigstes Entwicklungsziel im Rahmen der regionalen Abstimmung war die Wahl der ‚richtigen‘ Standorte an den Haltepunkten des ÖPNV" (Interview). Daneben wurde ein Katalog mit Handlungsfeldern der Qualitätsentwicklung für die Projekte erarbeitet. Die ökologischen und sozialen Qualitäten



Foto: Brings & Fried GmbH

Impulsprojekt Keramikerstraße in Rheinbach



Foto: W. Morell

Impulsprojekt Bonn-Dransdorf

standen dabei gleichgewichtig neben den ökonomischen Zielen einer Schaffung von preiswerten Wohnungen. Diese inhaltliche Plattform wurde breit diskutiert und kommuniziert und mit verschiedenen Strategien in der Region verankert. Die Städte und Gemeinden wurden aufgefordert, für das Impulsprogramm Flächen und Projekte zu benennen, die nach den Kriterien entwickelt werden sollten.

- Von der Arbeitsgruppe des :rak und der beauftragten WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum, wurden die Kommunen bei Bedarf beraten und unterstützt.
- Neben direkten Gesprächen mit den Kommunen und Investoren wurden Sammelberatungstermine mit Vertreter/-innen der Bezirksregierungen, der Landesministerien und der Förderstellen für ausgewählte Impulsprojekte durchgeführt.
- Zur Fachinformation, z.B. über Förderbedingungen und rechtliche Einschätzungen wurden Fachleute und Vertreter/-innen der Bezirksregierungen und der Landesregierungen zu den Sitzungen des :rak eingeladen.

Den Projekten wurde mit Hilfe der externen Beratung ein Entwicklungs- und Qualifizierungsprozess angeboten. Konzepte für die Schwerpunkte der Qualitätsentwicklung wurden abgestimmt und sind in den Planungsprozess eingebracht worden. Regionale Fachforen, die durch eine externe Mo-

deration des Büros Ursula Stein, Frankfurt, begleitet wurden, verschiedene bundesweite Präsentationen der Region und mehrere Veröffentlichungen warben für die Projekte und ihre Qualitäten.

1997 wurden erstmals die im :rak entwickelten Leitlinien für die angestrebten Qualitäten im Wohnungsbau veröffentlicht:

- Nachhaltiger Städtebau
- Kosten- und ressourcenschonendes Bauen und Wohnen
- Gebrauchsorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Wohnumfeld
- Soziale Qualitäten, wohnbezogene Infrastruktur, Entwicklung von Nachbarschaften
- Gestaltungsqualitäten in Städtebau und Architektur
- Qualitätssteigernde Verfahren.

Die ersten Projekte des Impulsprogrammes wurden im Zusammenhang mit dem Programm des experimentellen Wohnungsbaus des Landes NRW entwickelt. Damit kam dem Einsatz der öffentlichen Fördermittel insgesamt und speziell dem der Wohnraumförderungsmittel eine besondere strategische Bedeutung zu. Mit der Qualifizierung der Projekte konnten die Mittel aus dem Kontingent für den experimentellen Wohnungsbau zusätzlich für die Region verfügbar gemacht werden.

Im Impulsprogramm wurden Projekte und Wohnungsbauflächen mit einem Volumen von insgesamt 8.000 - 9.000 Wohnungen entwickelt. Damit wurde ein großer Teil des Wohnungsbauvolumens in der Region in die Qualitätsoffensive eingebracht.

Zur Darstellung der Erfolge, zur Verbreitung der Möglichkeiten und Qualitäten im zukunftsfähigen Wohnungsbau und als Anerkennung der Arbeit der Akteure, die sich auf diesen Prozess eingelassen haben, wurde im Jahr 2000 die Auslobung der Impulsauszeichnung gestartet. Sie richtete sich an die Wohnungsunternehmen, Architekten und auch an Städte und Gemeinden, die sich mit der anspruchsvollen Entwicklung neuer Wohngebiete und Wohngebäude befasst hatten. Anhand der festgelegten Kriterien wurden im Rahmen einer Jurysitzung Projekte für die Impulsauszeichnung ausgewählt.

Mit dem Impulsprogramm wurde in der Region deutlich, dass für die handelnden Akteure in den Planungsverwaltungen und für die meisten Verwaltungsspitzen die Qualitätsentwicklung eine wichtige Rolle spielte. Allerdings wurde der erfolgreichen Umsetzung der Qualitätskriterien in der Masse des Wohnungsbaus in vielen Kommunen zum damaligen Zeitpunkt noch zu wenig Bedeutung zugemessen. In der Folge entstand deshalb der Wunsch über eine verstärkte Darstellung positiver Beispiele in der Region und von außerhalb regionale Akteure aus Politik und Verwaltung; Einzelbauherren und Investoren für eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbaus in der Region zu gewinnen.

Internetangebote der Region und digitale, internetbasierte Planungsgrundlagen: Regionales-Online-Planungs-System (ROPS)

Im Zuge der Umorganisation der Arbeit der Bundesregierung in den 90er Jahren wurde der Sitz verschiedener Institutionen und Behörden im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen in die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler verlegt. Zur Kommunikation mit Menschen, die eine Wohnung in Bonn nachfragen würden, wurde frühzeitig die Idee geboren, Wohnungsangebote und Bauvorhaben im Internet zu präsentieren. Die in der Wohnungsmarktanalyse gesammelten Daten waren Grundlage für eine systematische Darstellung der Wohnungs- und Immobilienangebote. Unter der Adresse www.umzug-nach-bonn.de wurde die Region als Standort für Wohnen, Arbeiten und Freizeit vorgestellt. Eine 'interaktive' Karte der Region stellte die aktuellen Bauvorhaben in den Städten und Gemeinden vor. Die Darstellung wurde ergänzt durch Informationen über die jeweiligen Standorte der sozialen Infrastruktur, der Freizeitmöglichkeiten und der Verkehrsanbindungen. Mit einem Link zu den Wohnungs- und Immobilienmärkten der regionalen Zeitungen und zu den Internetangeboten der Städte und Gemeinden wurde es möglich, einen schnellen Überblick über die Wohnmöglichkeiten in der Region zu bekommen und die Suche gezielt zu steuern. Eine Weiterentwicklung und Aktualisierung erfolgte im Jahr 2005 mit der Einführung der neuen Internetpräsentation mit dem Namen www.wohnregion-bonn.de. Diese Seite beinhaltet die aktuellen regionalen Wohn-, Verkehrs- und Freizeitthemen, die für Wohnungsinteressenten wichtig sind. Eine Suche nach Flächen, die für den Wohnungsbau vorbereitet werden, ist hier auch für Bauträger und Investoren möglich.

Die Herstellung gemeinsamer Kartengrundlagen war eine wichtige Grundlage für die Internetpräsentation. Sie waren bis dahin nicht vorhanden und mussten aus den verschiedenen Grundlagen in den Städten und Gemeinden zusammengestellt werden. Hieraus wurde dann ein internetbasiertes

Arbeitsinstrument für die Abstimmung der Planungen in der Region entwickelt. Dieses Regionale-Online-Planungssystem (ROPS) wurde zu einem

gemeinsamen Instrument für die Information und den fachlichen Austausch der Kommunen untereinander ausgebaut.



Modellversuch zur Budgetierung der Landesmittel der sozialen Wohnraumförderung

Erlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS, heute MBV)

Am 27.12.2000 teilte das Ministerium der Region Bonn/Rhein-Sieg mit, dass sie erstmals als Modellvorhaben des Landes die Budgetierung der Landesmittel zur Wohnraumförderung erproben konnte. Mit Erlass vom 23.01.2001 wurde der Region Bonn/Rhein-Sieg ein globales Bewilligungskontingent zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2001 zugeteilt (nach Nr. 5 Wohnungsbauprogramm 2001 – Modellvorhaben "Budgetierung der Landesmittel zur sozialen Wohnraumförderung").

Aufbauend auf den guten Erfahrungen der freiwilligen Kooperation wurde die Region Bonn/Rhein-Sieg als Modellregion ausgewählt. Den Städten Bonn und Troisdorf sowie dem Rhein-Sieg-Kreis wurde anstelle des bisherigen Verfahrens der kontingentierten Zuteilung von Fördermitteln nach Wohnungseinheiten ein gemeinsames Globalbudget von 100 Mio. DM im Jahr 2001 und je 45 Mio. Euro in den Jahren 2002/2003 zur Verfügung gestellt.

"Wir hier im Ministerium erwarteten hiervon mehr Flexibilität bei der Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme und Erfahrungen darüber, wie die Aufgaben der Bewilligungsbehörden bei der Wohnraumförderung im Rahmen der Verwaltungsstrukturreform weiterentwickelt werden können".

Die Region konnte auf der Grundlage dieses Landeserlasses im Rahmen der vorhandenen Förderangebote über den Einsatz des Budgets entscheiden, mit dem Ziel der besseren Treffsicherheit bei der Lösung der kommunalen und regionalen Woh-

nungsprobleme. Mit dem Modellversuch war die Herausforderung verbunden, in Zeiten einer geringeren Nachfrage nach Wohnungsbau - insbesondere bezüglich des Geschosswohnungsbaus - eine dem Förderungsvolumen entsprechende Nachfrage nach Fördermitteln auch in Umlandgemeinden der Kernstadt Bonn zu initiieren.

Zudem sollte der Modellversuch erproben, ob mit einer Regionalisierung der Wohnraumförderung, eine Verstärkung eines größeren Angebotes an preiswerten Bauflächen für den Wohnungsbau in den Kernstädten gelingen kann, "damit die für den jeweiligen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellten Neubaumittel im Eigentumsbereich nicht immer ausschließlich in die häufig preisgünstigeren Umlandgemeinden fließen".

Der Erlass des Landes sah im Einzelnen den Einsatz des Bewilligungskontingentes im Rahmen der jeweils geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen vor. Das Ministerium ging davon aus, dass aus dem globalen Bewilligungskontingent die Schaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen und Eigentumsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln im bedarfsgerechten Umfang gefördert werden konnte.

Bei mittleren und größeren Wohnungsbauvorhaben gab das Land vor, die Wahlmöglichkeiten des Einsatzes der Fördermittel für den Mietwohnungsbereich für Haushalte der so genannten Einkommensgruppen A und B so zu nutzen, dass eine einseitige Belegungsstruktur in den Neubaumaßnahmen verhindert wird. Das Modell schloss auch Mittel der Modernisierungsförderung sowie Mittel für die Schaffung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen ein.

Auch die Fördermittel des Landes für Ausbau- und Erweiterung nach den Wohnraumförderungs-

bestimmungen wurden generell zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum in ehemaligen Nichtwohngebäuden (Kasernen, Bürogebäude, Krankenhäuser, gewerbliche Bauten) sowie zum Ausbau von Dachgeschossen innerhalb des Budgets gewährt. Bei der Nachfrage dieser Fördermittel zur Umstrukturierung bereits bestehender größerer zusammenhängender Wohnungsbestände behielt sich das Land eine Abstimmung/Mitsprache bei der Vergabe vor.

Über regelmäßige Erfahrungsberichte entstand eine Grundlage für eine Fortführung des Modellversuches sowie für eine Weiterentwicklung und eine mögliche Ausdehnung des Modellversuches auf andere Regionen und Bewilligungsbehörden. Das Controlling für das Förderprogramm erfolgte über ein gemeinsames Berichtswesen der Bewilligungsbehörden der Region. Die Zusammenarbeit wurde durch die Geschäftsstelle des :rak organisiert und durch das ILS NRW begleitet. In mehreren Schritten wurden die Verfahren zur regionalen Abstimmung und Zusammenarbeit verabredet. "Diese zentrale Steuerungs- und Koordinierungsstellenarbeit war enorm wichtig für das Gelingen des Modellversuches".

Zusammenarbeit der Bewilligungsstellen in der Modellregion auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung vom 28.2.2001

Das zentrale Instrument für die Zusammenarbeit bildete die Verwaltungsvereinbarung, die der Rhein-Sieg-Kreis, die Stadt Troisdorf und die Bundesstadt Bonn entwickelt hatten und am 28. Februar 2001 abschlossen. Hiermit verabredeten sie, wie die Region zu einer Schwerpunktbildung bei der Vergabe der Wohnungsbaufördermittel kommen sollte und welche Qualitätsziele mit der Förderung verbunden werden sollten. Ziel der Vereinbarung war "die Schaffung eines ‚weichen‘ Steuerungsinstrumentes, damit eine einfache und kooperative Zusammenarbeit ohne die Schaffung neuer Verwaltungs- und Entscheidungsstrukturen" (Interview). Die Bewilligungs-

behörden sollten in eigener Verantwortung die Vergabe übernehmen. Damit wurde der Grundsatz der bestehenden regionalen Zusammenarbeit auf freiwilliger Basis auch in diesem Arbeitsfeld fortgesetzt.

Vereinbart wurde folgendes Vorgehen:

Kontinuierliche Abstimmung

Die Bewilligungsbehörden sollten gemeinsam mit der Geschäftsstelle des :rak jährlich zu einem „Abstimmungsgespräch zur wohnungspolitischen Schwerpunktbildung“ einladen. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Verwaltungsaufwandes wurde in das jährlich stattfindende Abstimmungsgespräch der zuständige Leiter des Referates für das Wohnraumförderungsprogramm als Ansprechpartner des Landes eingebunden. Zu dem jährlichen Abstimmungsgespräch im September/Oktober des jeweiligen Jahres wurden neben den Vertretern der Geschäftsstelle des :rak, den 3 Bewilligungsbehörden und den betreffenden Investoren, auch die Städte und Gemeinden eingeladen, die "Schwerpunkte" im Sinne der Präambel der Verwaltungsvereinbarung benannt haben.

Schwerpunktbildung und Projektauswahl

- Einvernehmlich sollten im Vorlauf zur eigentlichen Bewilligung die größeren regionalen Projekte/Maßnahmen mit mehr als 30 WE bestimmt werden, die der Schwerpunktbildung dienen und bei der Bewilligung Vorrang finden sollen.
- Gemeinsam mit der Geschäftsstelle des :rak wurden geeignete Projekte, u.a. aus dem experimentellen Wohnungsbau ausgewählt. Es bestand Konsens darüber, die Schwerpunktprojekte aus dem Gesamtbudget zu bedienen und die dann verbleibenden Mittel entsprechend dem Länderschlüssel auf die drei Gebietskörperschaften zu verteilen. Im Einzelfall konnte die Grenze von 30 WE hierbei auch unterschritten werden, wenn es sich um ein besonders hervorzuhebendes Projekt handelte.

Kontrolle beim Mittelabfluss

Ein intensiver Informationsaustausch sollte offen legen, wie der Mittelabfluss in den jeweiligen Gebietskörperschaften vonstatten geht und wo nicht benötigte Mittel anderen Gebietskörperschaften zur Verfügung gestellt werden konnten. Die Schwerpunktprojekte sollten aus dem Gesamtbudget bedient werden. Die verbleibenden Mittel sollten entsprechend dem Länderschlüssel auf die drei beteiligten Gebietskörperschaften verteilt werden.

Bewilligungsverfahren im Eigentumsbereich

Bewilligungen im Eigentumsbereich sollten unabhängig von der Schwerpunktsetzung regionsweit ausgesprochen werden, wenn die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen vorlagen. Die an Einzelfällen orientierte Systematik der Eigentumsförderung lässt eine regionale Abstimmung in diesen Bereich nur bedingt zu.

Einvernehmliches Vorgehen als Voraussetzung für die Regionalisierung

Alle Vertragspartner vereinbarten, dass die Entscheidung für eine Schwerpunktbildung in der Region und die Auswahl weiterer Projekte im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus sowie die Festlegung von gesonderten prozessorientierten Verfahren - unter Beteiligung des zuständigen Ministeriums des Landes NRW - einvernehmlich getroffen werden sollte.

Die Erfolge dieses weichen Steuerungsinstrumentes werden von allen Beteiligten gesehen und zur Nachahmung empfohlen. Hervorgehoben wurde vor allem folgender Erfolgsfaktor:

"Leben hat die Vereinbarung vor allem dadurch gewonnen, dass es immer wieder engagierte Personen gab, die für die Einhaltung gesorgt haben".

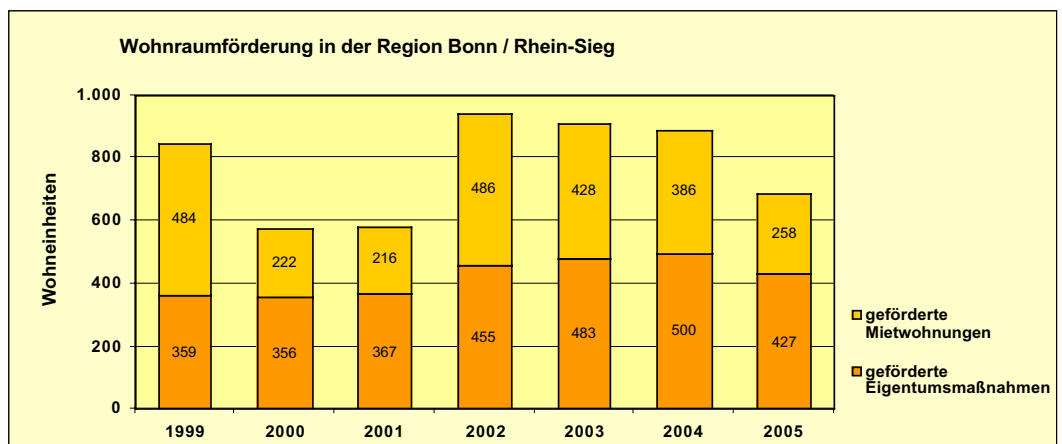
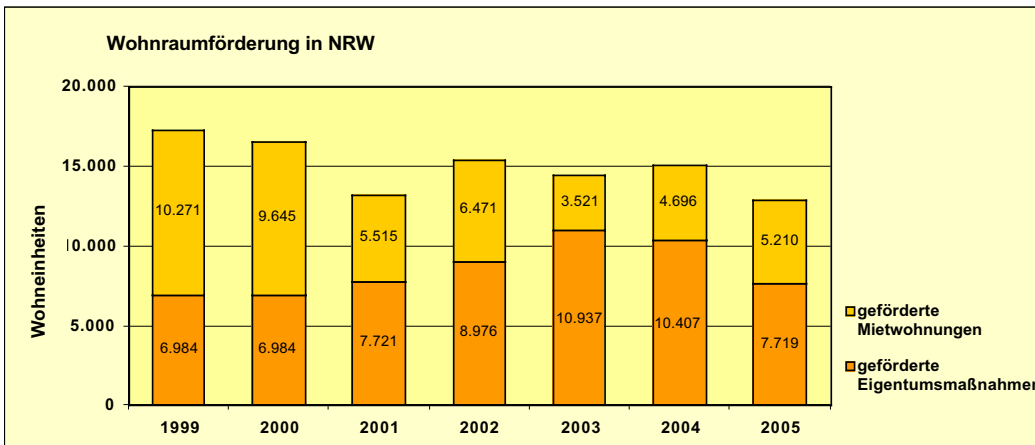
Förderergebnisse in der Region

Der im Rahmen der regionalen Zusammenarbeit eingeschlagene Weg der Standort- und Qualitätsentwicklung und der breiten Öffentlichkeitsarbeit zu Themen des Wohnungsbaus fand seine Fortsetzung in dem Modellversuch. Der Prozess der Abstimmung und Diskussion über den geförderten Wohnungsbau hat in der Region zu einer erhöhten Sensibilität für dieses Thema bei Verwaltung und Politik und bei den Wohnungsunternehmen und Investoren geführt. Eine Stabilisierung der Förderergebnisse und eine über die bereitgestellten Budgets hinausgehende Mittelanforderung in den Jahren 2002 - 2004 sind die Resultate der gemeinsamen Arbeit. Die Ausschöpfung der Mittel ist in einer Zeit abnehmenden Interesses vor allem an geförderten Mietwohnungen das Ergebnis der aktiven Entwicklung von Projekten und Projekt-

standorten in den Kommunen und in Zusammenarbeit mit örtlichen Investoren. Der regionale Ansatz bündelt diese Arbeit und passt sich damit den räumlichen Wirkungskreisen der Wohnungsmarktteure an.

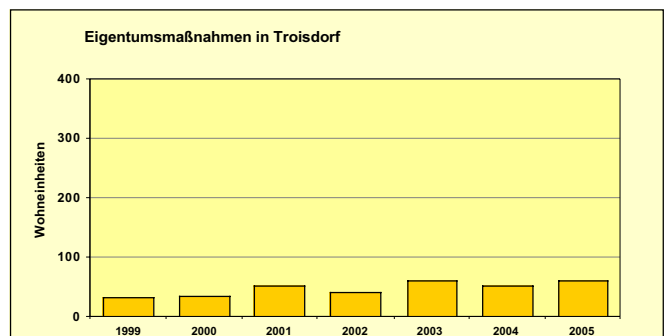
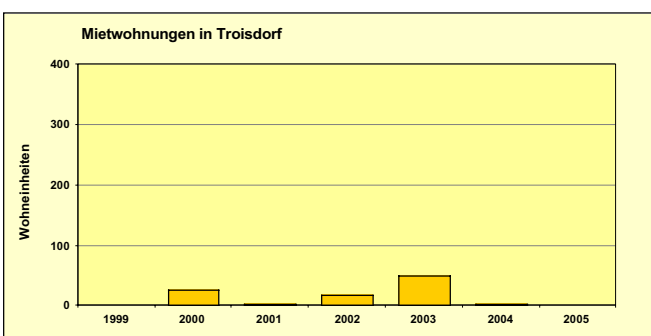
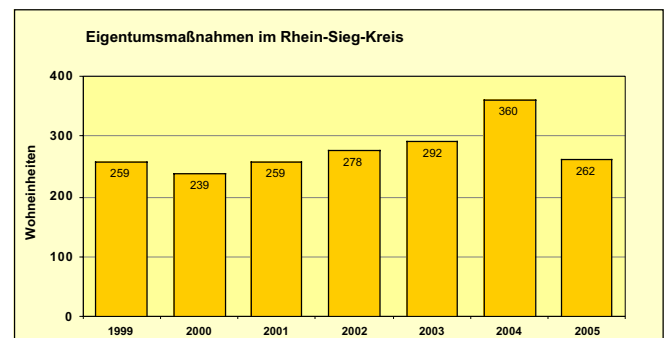
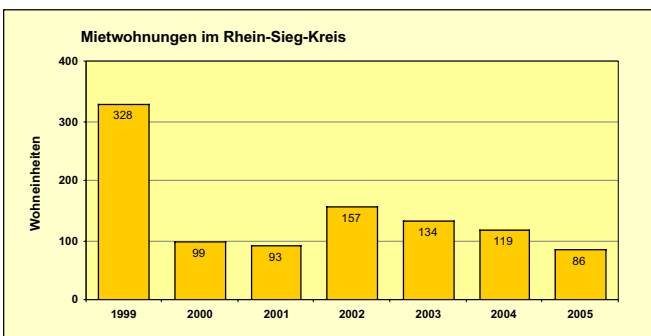
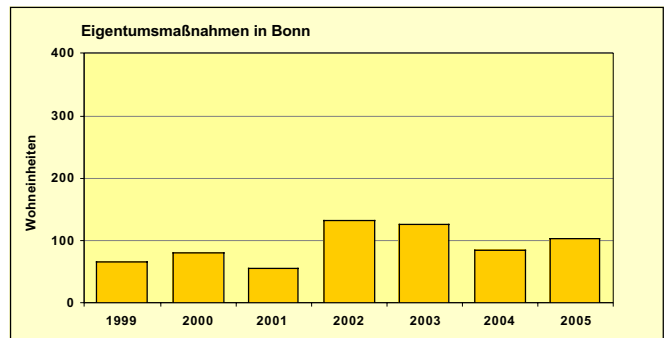
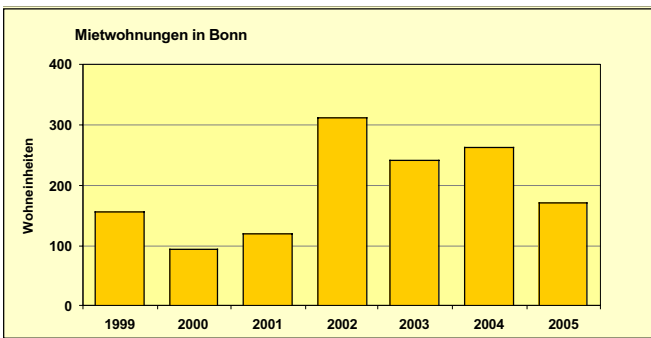
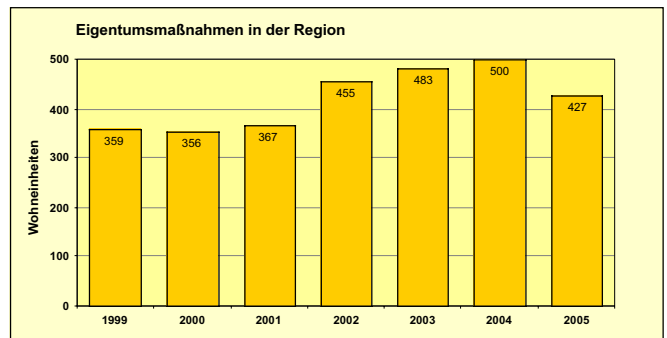
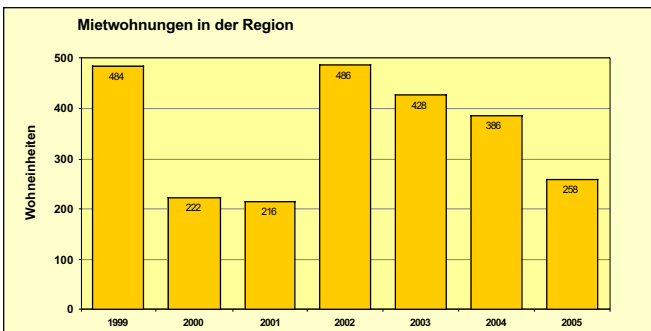
Dabei ist die Wohnraumförderung in der Region Bonn/Rhein-Sieg eingebunden in den Rahmen der Entwicklung der Verfügbarkeit von Mitteln des Landes NW und in die Veränderungen der Programmstruktur sowie der gesetzlichen Vorgaben, die dafür gelten. In den Jahren 1993 - 2000 ist die Bereitstellung der Mittel von Seiten des Landes kontinuierlich zurückgegangen. Gleichzeitig hat sich der Anteil der Eigentumsmaßnahmen am Gesamtvolumen stetig erhöht, während der Mietwohnungsbau an Bedeutung verloren hat (siehe erste Grafik). Diese Entwicklung hat sich auch in der Region vollzogen.

Für die Betrachtung des Modellzeitraumes 2001 –



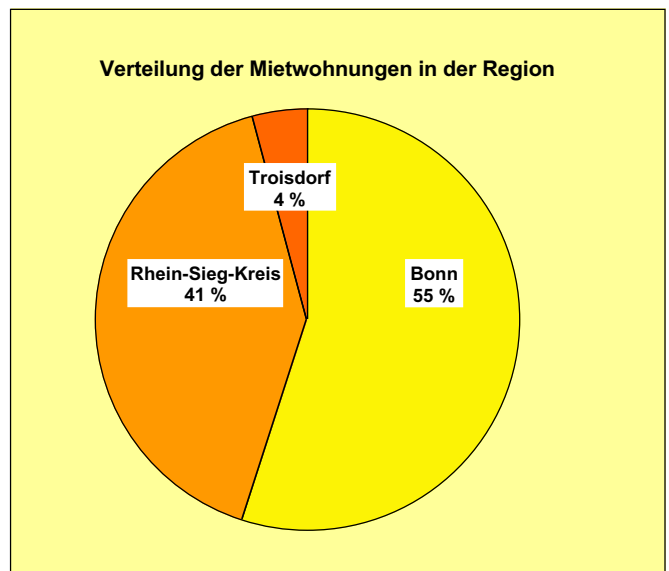
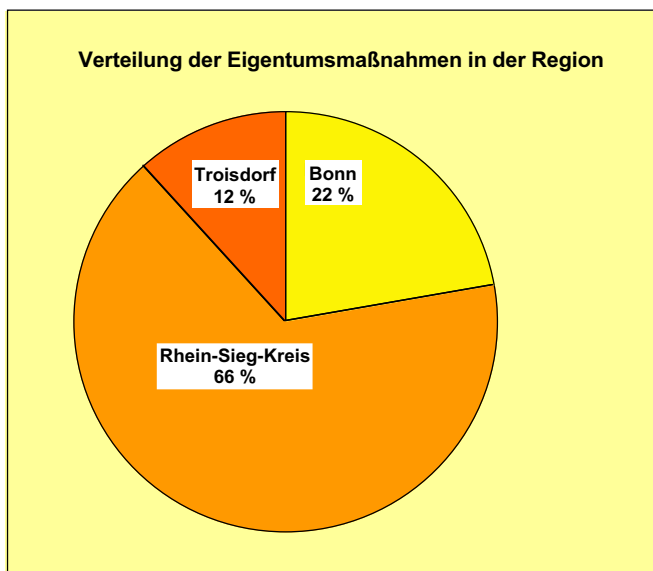
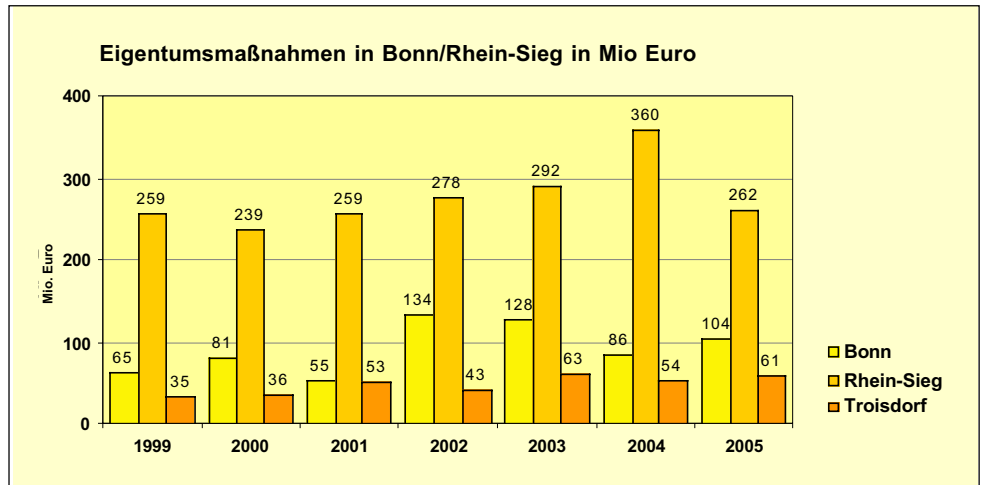
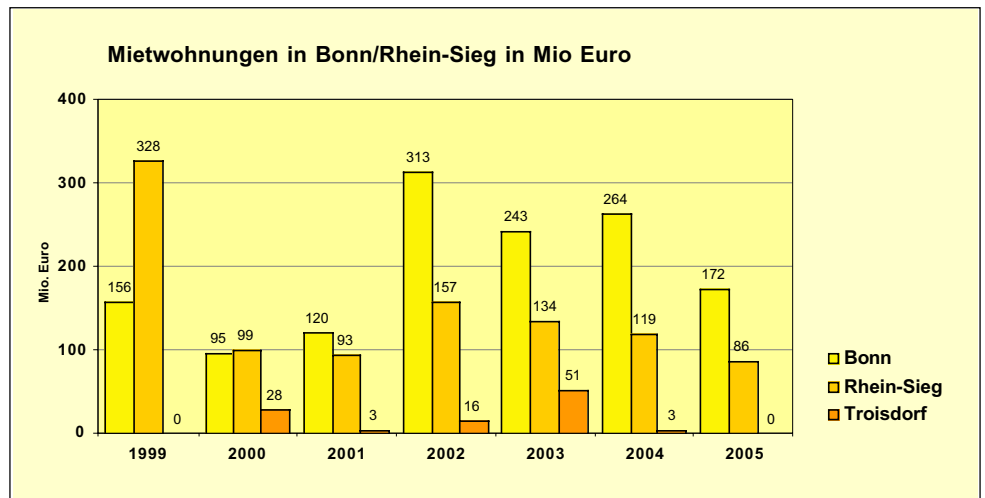
2003 ist ein Vergleich mit den 1990er-Jahren deshalb nicht aussagekräftig. In den nachfolgenden Grafiken wird daher nur der Zeitraum ab 1999 betrachtet und soweit die Zahlen vorliegen, auch das Jahr 2004, in dem die Budgetierung nach Abschluss des Modellversuches fortgesetzt wurde, einbezogen.

Ein zweiter wichtiger Rahmen, in dem sich die Wohnraumförderung vor allem im Bereich des Miet- und Geschosswohnungsbau bewegt, ist die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken und die Bereitschaft von Investoren, Fördermittel zu beantragen und die Projekte umzusetzen. Handlungsmöglichkeiten der Bewilligungsbehörden



ergeben sich damit erst in der laufenden Kommunikation mit den Planungsämtern und mit der Kommunalpolitik, die für eine Bereitstellung von Flächen zuständig sind, und in der aktiven Entwicklung von Projekten mit geeigneten Investoren. Für diese Handlungsfelder bot der Modellversuch gute Ansätze.

Aus den weiteren Grafiken mit Zahlen aus der Region geht hervor, dass die fallenden Förderungszahlen in den Jahren 2000 und 2001 insgesamt wieder stabilisiert werden konnten. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Budgets in Höhe von 45 Mio. Euro seit 2002 in der Region für geförderten Wohnungsbau verwendet werden konnten. Die vorhan-



dene Flexibilität hat zu einer regionalen Abstimmung und Verteilung auf die vorhandenen Projekte geführt. In den Jahren 2002-2004 konnten vom Land weitere benötigte Mittel, die über das Budget hinausgingen, bereitgestellt werden. Die zur Verfügung stehenden Mittel konnten nach der Anlaufphase in etwa auf dem geplanten Niveau von 1999 umgesetzt werden. Entscheidend dafür war die regionale Abstimmung und Verteilung.

In der Praxis konnten sich die unterschiedlichen Förderschwerpunkte ergänzen. Ein Beispiel ist der Umgang mit der Höchstquote für die Förderung von Wohnungen in der Einkommensgruppe B, die pro Bewilligungsstelle mit maximal 25 % eingesetzt werden darf. In der Region konnte dieser Wert insgesamt ermittelt werden, so dass in einer Bewilligungsstelle eine höhere Quote möglich wurde als in den anderen, wenn sie die Quote nicht ausgeschöpft haben.

Eine genaue Verteilung und Entwicklung der Förderung in den einzelnen Bewilligungsstellen lässt sich aus den folgenden Grafiken entnehmen. Die Verteilung der Förderung auf die einzelnen Bewilligungsstellen zeigt, dass die Förderung in der Region auf den Bedarf abgestimmt werden konnte. Besonders deutlich wird dies bei den Förderzahlen für Troisdorf im Jahr 2003. Hier ermöglichte die überdurchschnittliche Förderung die Entwicklung eines umfassenden Neubauvorhabens im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme "Am Krausacker", in der in diesem Jahr mehrere Grundstücke baureif wurden.

Die Verteilung von Mietwohnungsbau und Eigentumsmaßnahmen auf die Bereiche Stadt Bonn und Rhein-Sieg-Kreis/Troisdorf (Ballungszentrum und Ballungsrandzone)

Die Förderergebnisse der Bewilligungsstellen in der Region Bonn/Rhein-Sieg, die im Modellzeitraum erreicht wurden, sind im Hinblick auf folgenden Aspekt interessant:

Die regionale Verteilung von Miete und Eigentum und damit von traditionell eher als sozial schwach angesehenen Bevölkerungsteilen im Mietwohnungsbau und eher als stabil angesehenen Teilen

im Eigentumsbereich wird zwischen den Kernen und den Randzonen thematisiert. Daran knüpfen sich Befürchtungen einer ungleichen Verteilung, die in der regionalen Abstimmung dann nicht mehr kommunal gesteuert werden können.

Im Vergleich der Förderergebnisse hinsichtlich der Verteilung über einen längeren Zeitraum (in der Grafik 1999-2005) ergibt sich ein in dieser Form nicht erwartetes Bild der Verteilung. Während bei der Eigentumsförderung der Rhein-Sieg-Kreis und Troisdorf den größten Teil der Maßnahmen in der Zeit von 1999-2004 bewilligen konnte, ist bei der Förderung der Mietwohnungen fast ein Gleichstand erreicht worden. Auch die Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis haben die Aufgabe der Versorgung mit öffentlich geförderten Mietwohnungen ernst genommen und sich nicht auf die Kernstadt Bonn verlassen. Die Verteilung auf die "dezentralen Schwerpunkte der Entwicklung" lässt sich hier auch anhand der Standorte konkret nachweisen.

Qualitätsziele, die im Rahmen der Wohnungsmarktstrategie in der Region angestrebt und erreicht wurden

Mit der Verwaltungsvereinbarung zur Zusammenarbeit im Rahmen der regionalen Budgetierung ist ein abgestimmtes Vorgehen bei der Verteilung der Mittel in der Region erreicht worden. Jährlich werden die Schwerpunkte der Förderung in einem Treffen der Verantwortlichen aus den Städten Bonn und Troisdorf und aus dem Rhein-Sieg-Kreis festgelegt. Die gemeinsam entwickelten Qualitätskriterien für die Auswahl von Standorten und die aktuelle Verfügbarkeit von Bauland für geförderten Wohnungsbau stehen gleichberechtigt nebeneinander.

Um den Wohnungsbau in der Region zukunftsfähiger zu machen, war bereits im Zuge des Impulsprogrammes ein Bündel von verschiedenen ineinander greifenden Qualitätszielen entwickelt worden, das in der Folge im Rahmen des Modellversuchs und auch aktuell maßgebend ist. Bei

entsprechender Berücksichtigung kann damit einer beliebigen Zunahme an disperser Siedlungsfläche und einer weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt werden.

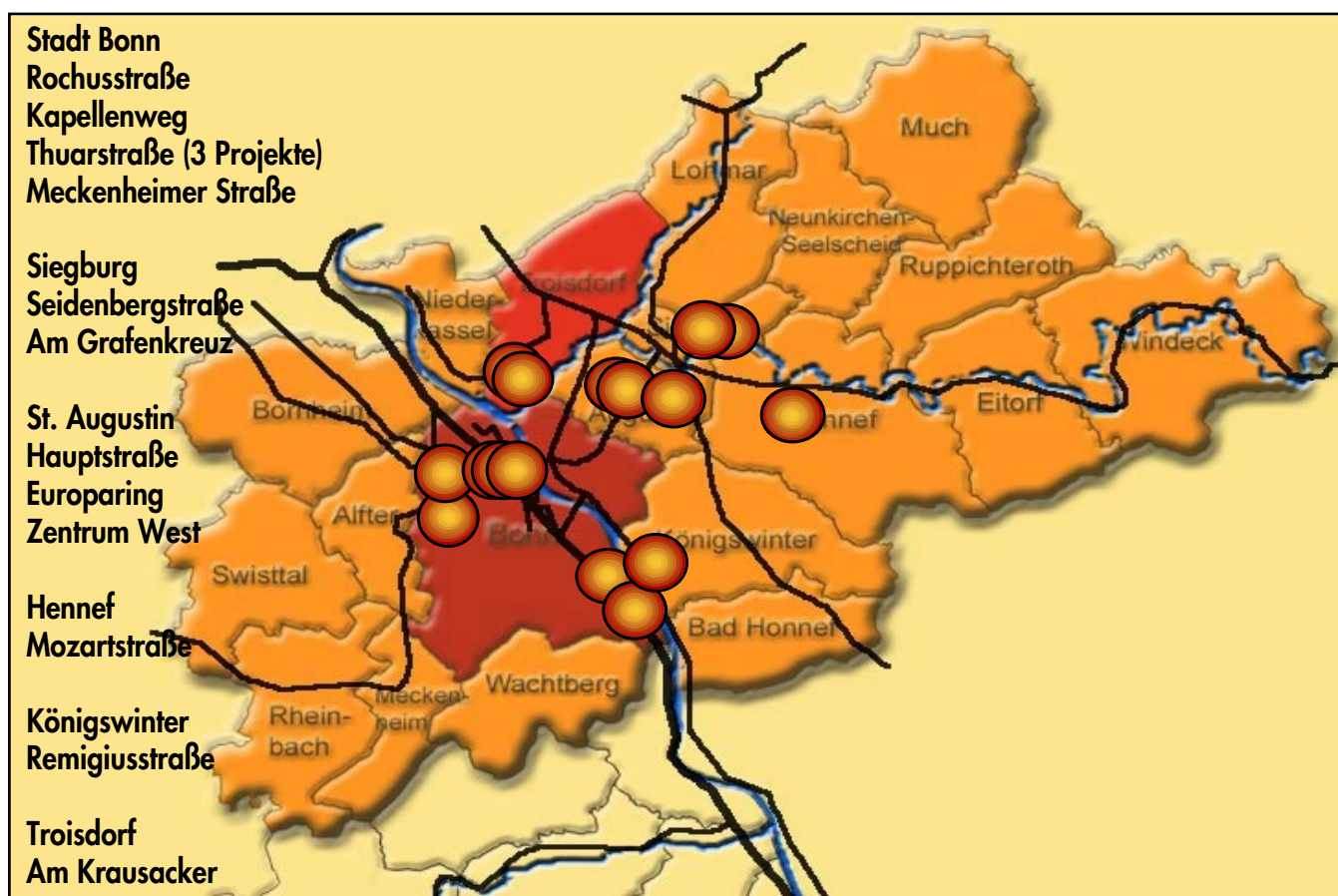
Zu den Qualitätszielen gehören:

- die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (max. 1500 m zum Haltepunkt an der Schiene oder gute Busanbindung)
- Kosten- und ressourcenschonendes Bauen und Wohnen (reine Baukosten etwa 1000 Euro/qm, Niedrigenergiehaus-Standard, Barrierefreiheit in den Wohnungen, umweltschonende Baustoffe, Fotovoltaik, etc.)
- Nachhaltige Stadtentwicklung und ökologischer Städte- und Wohnungsbau (Wiedernutzung von Flächen, Baulücken/Siedlungsergänzung, Verkehrsreduzierung, flächensparende Bau- und Nutzungsformen, etc.)
- Gebrauchsorientierte Qualitäten in Grundriss, Gebäude und Wohnumfeld (flexible Grundrisse,

nutzungsneutrale Räume, etc.)

- Soziale Qualitäten, wohnbezogene Infrastruktur und Entwicklung von Nachbarschaften (soziale Mischung und Integration, Gemeinschaftsräume und -häuser, Nachbarschaftsplätze, frühzeitige Mieterbeteiligung, etc.)
- Städtebauliche und architektonische Qualitäten (Freiraumgestaltung, Bewahrung und Stärkung vorhandener gestalterischer Strukturen und Identitäten des Ortes)
- Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen und Geschäften auf ‚kurzem Wege‘
- Stärkung der Mittelzentren durch räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeit.

Der regionale Dialog zur Zielvereinbarung und Umsetzung wurde im Modellprogrammzeitraum kontinuierlich von der Geschäftsstelle des :rak organisiert und begleitet.



Standorte der größeren Projekte mit geförderten Mietwohnungen und Schieneninfrastruktur in der Region



20 geförderte Mietwohnungen am Europaring
in Sankt Augustin (privater Investor)

Bei den regelmäßigen Treffen stand der Austausch über zukünftige Entwicklungstendenzen und eine Festlegung entsprechender Umsetzungsschritte im Vordergrund.

Zur Umsetzung der Förderziele erwies sich der Ämter übergreifende Informationsaustausch in der Region als besonders hilfreich. Damit konnten lokale Planungsüberlegungen für den Wohnungsbau, Know-how und Erfahrungen aus der örtlichen Belegungspraxis in die Diskussion einfließen. Auf dieser Grundlage konnten gemeinsame Anforderungen an neue Projekte definiert werden. Die Standorte für größere Vorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind im Rahmen der regionalen Abstimmung dort entwickelt worden, wo die vorab definierten Entwicklungsziele der dezentralen Konzentration entsprechende Berücksichtigung fanden. Damit konnte vor allem auch eine bessere Auslastung des in der Region gut ausgebauten Schienennetzes des öffentlichen Nahverkehrs erreicht werden, der aufgrund der Nähe zu den neuen Wohnstandorten zusätzliche Attraktivität für die Bewohnerschaft gewann. Sämtliche Projekte mit mehr als 20 Wohnungen in Bonn und mit mehr als 15 Wohnungen im Rhein-Sieg-Kreis, die in den drei Modelljahren gefördert wurden, sind sehr gut an das Schienennetz angebunden.

Prozessbegleitung und -steuerung

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS) hat die Umsetzung des Modellversuches kontinuierlich unterstützt und beraten.

In den drei Modelljahren hat das ILS:

- mit zahlreichen Vor Ort-Gesprächen in der Region die aktuellen Entwicklungen und Projekte des Wohnungsbaus erkundet, thematisiert und aktualisiert
- regelmäßige Erfahrungsberichte erstellt und sie im :rak vorgestellt und diskutiert
- Fachtagungen organisiert
- die Idee des Modellversuches auf Fachtagungen und in anderen Wohnungsmarktregionen des Landes verbreitet und für sie geworben

Mit regelmäßigen Erfahrungsberichten und der Auswertung der Ergebnisse durch die externe Begleitung des Modellversuches konnten umfassende Erkenntnisse für seine Weiterentwicklung gewonnen und Wege für eine Übertragung des Modellversuches aufgezeigt werden.

Wirkungen des Modellversuches:
“Wenn es ihn nicht geben würde, hätte man ihn erfinden müssen...”

Der dreijährige Modellversuch der budgetierten Wohnraumförderung in der Region ist erfolgreich verlaufen. Die Einführung des Globalbudgets hat zu einer deutlichen Stabilisierung der Nachfrage nach Fördermitteln in Bonn/Rhein-Sieg geführt. Die gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsziele haben zu einer umfassenden Qualitätssteigerung der Wohnstandorte in der Region beigetragen. Ebenso konnte die regionale Kooperation weiter ausgebaut werden. Vor allem die vielen “kurzen Wege” der informellen Kontaktaufnahme, die entstanden sind, werden von den befragten kommunalen Akteuren als äußerst hilfreich gewertet. Seit 2004 wird der Region als Folge des Modellversuches ein gemeinschaftliches Budget in Höhe von 45 Mio. Euro als Regelzuweisung des Landes

Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt. Die drei betroffenen Bewilligungsbehörden können weiterhin in eigener Verantwortung über den Einsatz der Landesmittel im Rahmen der vorhandenen Förderangebote entscheiden.

Im einzelnen geben die beteiligten Akteure der unterschiedlichen Ebenen (Ministerium, Bezirksregierungen, Kreise, Bewilligungstellen, Planungsabteilungen und beteiligte Investoren) folgende Wirkungen des Modellversuches an:

Mehr Flexibilität und Eigenverantwortung

Mit dem Prozess der regionalen Budgetierung konnte deutlich mehr Flexibilität und Eigenverantwortung bei der Lösung örtlicher und regionaler Wohnungsmarktprobleme erreicht werden. Das in der Region vorhandene spezifische Know-how örtlicher Problemlagen wurde besser erschlossen und der gegenseitige Informationsaustausch hierüber führte zu mehr Transparenz. Die Folge war ein zunehmendes gemeinschaftliches Verantwortungsbewusstsein für eine regionale Wohnungsmarktentwicklung.

Budgetierte Wohnraumförderung als Experimentierfeld regionaler Kooperation

Die Budgetierung der Wohnraumförderungsmittel schaffte ein Experimentierfeld für regionale Zusammenarbeit und Kooperation und führte aus der Sicht der Beteiligten zum Erfolg: Im Laufe der Zusammenarbeit konnten effektive formelle und informelle Arbeitsstrukturen aufgebaut werden. Über die regelmäßigen gemeinsamen Treffen der beteiligten Akteure unterschiedlicher Handlungsebenen (Ministerium, Bezirksregierungen, Investoren, Bewilligungstellen und andere Vertreter/-innen der Region) und über die kooperative Bearbeitung von Fragestellungen, zum Beispiel zu Neuerungen und Konsequenzen von Fördermodalitäten, wurde der kontinuierliche fachliche Austausch deutlich gestärkt.

Kooperative Projekt- und Flächenauswahl

Die gemeinsame Projekt- und Flächenauswahl im Vorlauf der Förderung ermöglichte eine zielgerichtete Überprüfung einzelner Standorte und zeigte die Chancen räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten auf. Der intensive Auswahl- und Bewertungsprozess führte zu einer Qualifizierung der Flächenauswahl und zu einer verbesserten Zusammenarbeit der beteiligten Gemeinden, sowie zwischen den jeweiligen Planungsämtern und Bewilligungstellen. Insgesamt wurde in der Zeit des Modellversuches eine erhebliche Verbesserung der Kenntnisse über die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarktes in der Region erreicht. Das verbesserte Angebot und die Auswahl geeigneter Flächen führten zu mehr Planungssicherheit für alle Beteiligten und zum Einstieg in ein regionalisiertes Baulandmanagement.

Vom Verwaltungsakt zum Aushandlungsprozess

Von der traditionellen Bewilligung von Wohnungsbaufördermitteln als Verwaltungsakt hat sich diese zu einem kontinuierlichen Aushandlungs- und Qualifizierungsprozess entwickelt, in dem eine gemeinsame Auswahl einzelner Vorhaben erfolgt. Die Bewilligung ist damit zu einem Bestandteil dieses Prozesses geworden.

Vereinfachung der Mittelbewirtschaftung

Die Mittelbewirtschaftung ist für die zuständigen Bewilligungsstellen vereinfacht worden, da mit dem Regionalbudget eine Kontingentierung für einzelne Programmbereiche aufgehoben wurde. Die Fördermittel mussten nicht mehr kategorisch auf die Zielgruppen in den einzelnen Kommunen verteilt werden. Es konnte ein regionaler Durchschnitt zur Versorgung einzelner Zielgruppen eingehalten werden. Nach Ansicht der Bewilligungsstellen hat diese Flexibilisierung des Mitteleinsatzes zu einer Vereinfachung der Verwaltungsaufgaben geführt. Überschüssige Kontingente der Wohnraumfördermittel konnten umgeschichtet werden und den anderen Gebietskörperschaften bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Sicherheit der Förderung von Projekten

Für geplante Projektvorhaben konnte bei dem Vorhandensein entsprechender Qualitäten zeitnah eine Sicherung der Förderung im Modellversuch erfolgen.

Verbesserte Investorenansprache

Die offensive Ansprache potenzieller Investoren im Rahmen des Modellversuches hat sich bewährt: Veranstaltungen mit aktuellen Themenschwerpunkten wie Modernisierung, Mietwohnungsbau, Neuerungen im Förderrecht hatten eine gute Resonanz.

Hierüber konnten die Ziele der Region erläutert und transparent gemacht werden. Zudem war eine zunehmende Resonanz für die angebotenen Investorengesprächen und damit auch eine größere Inanspruchnahme von Fördermitteln die Folge.

Instrumente zur integrierten Entwicklung von Einzelprojekten

Mit dem Modellvorhaben gelang die Entwicklung geeigneter Instrumente zur Umsetzung der angestrebten Ziele der regionalen Wohnraumförderung. Dieser ‚Instrumenten-Koffer‘ umfasst dabei im wesentlichen:

- Definition von Qualitätskriterien gemäß Impulsprogramm / experimenteller Wohnungsbau: soziale, ökonomische, ökologische Standards
- Qualifizierung von Vorhaben durch Wettbewerbe
- Wohnungspolitische Schwerpunktbildung je nach Bedarfslage
- Informationsveranstaltung u.a. zur Erreichung von Investoren
- Intensiver Erfahrungsaustausch
- Bedarfsgerechte Förderung innovativer Wohnbauprojekte
- Umfassende Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

Dezentrale Konzentration

Die Verteilung von Miet- und Geschosswohnungsbau innerhalb der Region konnte mit dem Regionalisierungsprozess voran getrieben werden ebenso wurde eine dezentrale Ansiedlung von größeren Dienstleistungseinrichtungen unter Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur erreicht. „Hochwertige und weniger hochwertige Dinge teilen“ lautete das Motto dieser erfolgreichen regionalen Zusammenarbeit.

Entwicklung neuer Informations- und Vermittlungssysteme

Der Zugang zu detaillierten Informationen über die Region als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort wurde mit dem Aufbau einer laufend aktualisierten Internetplattform aufgebaut und etabliert.

Hierüber finden Investoren, interessierte Bürgerinnen und Bürger und Fachleute ein umfassendes Flächeninformationssystem mit zahlreichen Hinweisen über Baulandangebote, den jeweiligen Planungsstand von Flächen, die Infrastrukturausstattung von Standorten und Beispiele realisierter Projekte vor.

Imagegewinn für die Region

Der Modellversuch gilt als Symbol für positive Kräfte und Möglichkeiten eines erfolgreichen gemeinsam getragenen Strukturwandels der Region. Die vorzeigbaren Ergebnisse der regionalisierten Wohnraumförderung Hand in Hand gehend mit einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit hat zu einer deutlichen Imagesteigerung geführt. Die Wachstumsregion Bonn wird inzwischen bundesweit als Erfolgsmodell für regionale Zusammenarbeit und Kooperation angesehen.

Übertragbarkeit: Chancen und Handlungsempfehlungen

Die positiven Erfahrungen des Modellprojektes zeigen gute Perspektiven und Wege für weitere Regionen auf, die eine Weiterentwicklung ihrer Wohnungsmarktaktivitäten über Verwaltungsgrenzen hinweg als kooperativen Prozess vorantreiben wollen.

Seit geraumer Zeit gibt es Kommunen bzw. Regionen in Nordrhein-Westfalen, die mit dem Land über eine regionalisierte Wohnungsmarktentwicklung und über eine regionale Budgetierung verhandeln. Auf dem Hintergrund der Erfahrungen der Modellregion Bonn/Rhein-Sieg sind folgende Empfehlungen für eine Weiterentwicklung einer regionalisierten Wohnraumförderung zu geben:

“Kein Modellversuch ist 1:1 übertragbar“

Das Besondere an dem Modellversuch in Bonn/Rhein-Sieg ist die schon lange vorher erprobte und bewährte Zusammenarbeit, die durch die Bewältigung der vermuteten negativen Folgen des Hauptstadtbeschlusses angestoßen wurde sowie das umfangreiche Globalbudget, das seitens des Landes für den Modellversuch zur Verfügung gestellt werden konnte.

Zudem gehört die Region Bonn-Rhein-Sieg zu den wenigen Wachstumsregionen innerhalb Nordrhein-Westfalens. Das Fehlen einer Initialzündung (hier war es der Hauptstadtbeschluss) der regionalen Zusammenarbeit kann aber nicht bedeuten, dass eine Zusammenarbeit nicht erfolgreich begonnen werden kann. Die Erkenntnis, dass regionale Kooperation sinnvoll ist, kann sich aus ganz anderen spezifischen Anforderungen und Fragestellungen oder gemeinsamen Defiziten in der Region (z.B. Kosten des ÖPNV, Wohnraumbedarf für das Wohnen im Alter, u.a.), ergeben.

Regionale Wohnungsmarktanalyse und Schaffung einer Vertrauensbasis

Im ersten Schritt sind Kenntnisse über die vorhandene und zukünftig zu erwartende Marktentwicklung notwendig sowie ein entsprechender regionaler Informationsaustausch. Dabei gilt es zunächst entsprechendes Vertrauen für einen gemeinsamen Arbeitsprozess aufzubauen und lokale Zuständigkeiten bzw. Kompetenzen zu bündeln. Ohne eine einvernehmliche Kooperation zwischen den Gebietskörperschaften und den beteiligten Wohnungsunternehmen kann ein solches Modell nicht funktionieren. Hieran anknüpfend kann eine Vorstellung von den Chancen und Möglichkeiten der regionalen Wohnungsmarktentwicklung entstehen und damit eine Grundlage zur Entwicklung gemeinsamer Leitlinien, Qualitätsstandards und Schwerpunktbildungen für Standorte und Entwicklungsflächen geschaffen werden.

Qualitätsstandards für Wohnstandorte unabhängig von der Finanzierungs- und Förderart definieren

Die soziale Wohnraumförderung des Landes wird auch in Zukunft ein wichtiger Bestandteil einer regionalisierten Wohnraumentwicklung sein, aber nicht der einzige. Zum Beispiel hat die Bedeutung der sozialen Wohnraumförderung im Bereich der Bestandsmodernisierung bereits an Bedeutung verloren, nicht weil weniger Mittel vorhanden sind, sondern weil die Wohnungswirtschaft bereits seit geraumer Zeit zunehmend auf die vorhandene Modernisierungsmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau zurückgreift, die nicht mit den Belegungsbindungen versehen sind. Auch die aufgrund niedriger Zinsen ohne öffentliche Förderung realisierten Wohnungsbauvorhaben werden einen

regionalisierten Abstimmungsprozess auf der Grundlage der jeweiligen Probleme und Handlungserfordernisse unabhängig von Fördermitteln notwendig machen.

Zudem ergeben sich neue Herausforderungen regionalen Handelns, weil sich neben den räumlichen Wachstumsbereichen zunehmend schrumpfende Regionen der Frage ihrer zukünftigen Wohnstandort- und Infrastrukturausstattung widmen müssen.

Die gemeinsame Entwicklung von Qualitätszielen und -standards für einzelne Standorte sollte auf der Basis einer detaillierten Wohnungsmarktanalyse und gemeinsam festgelegter inhaltlicher Ziele erfolgen.

Einbindung von wohnungswirtschaftlichem Know-How in kommunales Handeln

Die Chancen einer frühzeitigen Integration wohnungswirtschaftlicher Fachkenntnisse in einen gemeinsamen Regionalisierungsprozess sollten neben der Investorenansprache seitens kommunaler und regionales Verwaltungsakteure genutzt werden. Damit lassen sich umfassende und ausgewogene soziale und marktorientierte Strategien für die zukünftige regionale Wohnstandortentwicklung entwickeln.

“Regionale Kooperation funktioniert nur dann, wenn die Zentralstadt, das Zentrum bereit ist mit der Region zu teilen”... und umgekehrt

Häufig befürchten Umlandgemeinden eine Dominanz der Zentralstadt, die ‚auf ihre Kosten‘ geht, wenn zentrale Infrastrukturangebote allein dort realisiert werden. Genauso wird umgekehrt eine Zuschreibung der Alleinzuständigkeit für einkommensschwächere Mieterhaushalte von der Zentralstadt vermutet. Eine wichtige Voraussetzung für eine funktionierende Regionalisierung setzt des-

halb die Bereitschaft aller Beteiligten voraus, “Hochwertige und weniger hochwertige Dinge mit einander zu teilen” und die Chancen für eine regionale Entwicklung zu sehen und zu nutzen, von der alle Beteiligten profitieren können.

Positive Anreize schaffen

Das Aufzeigen von Chancen und Möglichkeiten der regionalen Zusammenarbeit sollte Anreize für alle Beteiligten liefern. Positive Beispiele sollten Impulse für die beabsichtigte Qualitätssteigerung der Wohnungsmarktentwicklung liefern. Das Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen, die Etablierung einer ansprechenden Informations-, Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit gehören ebenfalls zu einer Aktivierung einer entsprechenden Unterstützungs- und Mitwirkungsstruktur innerhalb der Region.

Qualitätssicherung über Beratung, Moderation und Begleitforschung

Eine externe Unterstützung zur Organisation der regionalen Zusammenarbeit und zur Überwindung regionaler/lokaler Konkurrenzen sowie zur Qualifizierung einzelner Vorhaben und zur Erfolgskontrolle hat sich in Bonn/Rhein-Sieg bestens bewährt und wird weiteren Regionen zur Nachahmung empfohlen.

Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit einer regionalen Wirtschafts-, Infrastruktur- und Freiraumpolitik

Regionale Aktivitäten zur Förderung der weiteren Wohnungsmarktentwicklung können nicht losgelöst von der jeweiligen Wirtschafts-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung erfolgen. Eine enge Verzahnung der jeweiligen Handlungsfelder ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Regionalentwicklung.

Anhang

- Präsentation der ersten Ergebnisse aus dem Abschlussbericht im Rahmen der regionalen Informationsveranstaltung am 21. und 22. November 2005 durch MR Michael Kramp, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
- Interviewpartner und Leitfaden für die Gespräche in der Region im Sommer/Herbst 2005
- Literatur- und Materialliste

Interviewleitfaden für die Gespräche im Rahmen der Erarbeitung des Abschlussberichtes durch WohnBund-Beratung NRW GmbH im August/September 2005

- Aus welcher Motivation heraus ist der Modellversuch gestartet worden ?
- Welche Rolle spielte dabei die vorangegangene Diskussion in der Region über Themen des Wohnungsmarktes (Wohnungsmarktuntersuchung, Impulsprogramm / -auszeichnung, ...) ?
- Wie stellte sich die Zusammenarbeit zwischen rak und der Abstimmungsgruppe dar ?
- Wie stellt sich das Alltagsgeschäft der Wohnraumförderung und die Verteilung der entsprechenden Fördermittel nach Ablauf des Modellversuchs dar ?
- Wie wurde der Modellversuch der Zusammenarbeit bei der Regionalisierung vertraglich abgesichert und intern organisiert (Informationsgrundlage: Verwaltungsvereinbarung) ?
- Wie sind die Abstimmungsgespräche zwischen den Bewilligungsstellen, die zweimal im Jahr stattfanden, um den Fördermittelbedarf und die Budgetverteilung anhand konkreter Bauprojekte und -prognosen zu erörtern, verlaufen; wie wurden die Aushandlungsprozesse über die Verteilung der Mittel organisiert und welche Verteilungskriterien wurden herangezogen ?
- Welche Auswirkungen auf die Antragsverfahren der Wohnungsunternehmen hatte die regionale Abstimmung der Förderstellen ?
- Wie konnten/können bei der Schwerpunktbildung und Auswahl von Projekten raumstrukturelle, ökologische, soziale und ökonomische Aspekte im Sinne getroffener Qualitätsvereinbarungen eingebracht werden ?
- Welche zusätzlichen Aktivitäten wurden unternommen, um die geforderte Wohn- und Standortqualität zu gewährleisten ? (z.B. Investorengespräche, Fachveranstaltungen, wie z.B. in Rheinbach) ?
- Wie wurden Aufsichtsbehörden (Ministerium; Bezirksplanungsbehörden), Verwaltungsspitzen, Kommunalpolitik, Externe, Presse und Öffentlichkeit in diesen Prozess eingebunden?
- Wie haben die Beteiligten am Prozess der regionalen Budgetierung der Wohnraumfördermittel insbesondere die Aushandlungsprozesse über die räumliche und sachliche Verteilung der Mittel erlebt ?
- Wie stellt sich das Alltagsgeschäft der Wohnraumförderung und die Verteilung der entsprechenden Fördermittel nach Ablauf des Modellversuchs dar ?
- Gab es im Rahmen des Modellversuches zur regionalen Budgetierung der Wohnraumfördermittel eine Abstimmung oder gar Zusammenarbeit zwischen der Förderregion Bonn/Rhein-Sieg-Kreis (Nordrhein-Westfalen) auf der einen Seite und dem Kreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz) auf der anderen Seite ?
- Welche Bedeutung hat eine externe Beratung / Begleitung für den regionalen Prozess ? Welchen Input würden Sie sich für die Zukunft im Prozess wünschen (fachlich, organisatorisch, in der Bewertung) ?
- Wie sehen die Erfahrungen aus? Welche Vorschläge für eine Weiterentwicklung des Modells / der Zusammenarbeit haben Sie ? Welche Erfahrungen können an andere Regionen weitergegeben werden ?
- Gibt es einzelne geförderte Projekte aus dem Förderzeitraum, die in besonderer Weise deutlich machen, dass die Diskussion über regionale Budgetierung und Qualitäten im Wohnungsbau ihre Wirkung entfaltet hat ?

Interviewpartner/-innen für die Gespräche im Rahmen der Erarbeitung des Abschlussberichtes durch WohnBund-Beratung NRW GmbH im August/September 2005

Dr. Hans-Dieter Krupinski,
Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV)

Michael Kramp,
Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV)

Dr. Bernd Wuschansky,
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (ILS)

Sigurd Trommer,
Stadtbaurat der Bundesstadt Bonn

Stefan Raetz,
Bürgermeister der Stadt Rheinbach

Michael Schäfer,
Kreis Ahrweiler

Förderstellen in der Region (gemeinsames Gespräch):
Heinz Schenk, Rhein-Sieg-Kreis,
Udo Bartke, Stadt Troisdorf,
Herr Krämer, Frau Klein, Bundesstadt Bonn

Planer der beteiligten Körperschaften (gemeinsames Gespräch):
Gabriele Strüwe, Rhein-Sieg-Kreis,
Michael Isselmann, Bundesstadt Bonn
Claus Chrispeels, Stadt Troisdorf

Peter Brings,
Die Werkstatt - Brings & Fried GmbH

Peter Nettekoven,
Nettekoven GmbH

Literatur- und Materialliste

- Dokumentation der 4. Regionalen Informationsveranstaltung am 24. Juni 1997 in Bonn
Beiträge zur Regionalentwicklung, Nr. 2
Hrsg.: Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-sieg/Ahrweiler
- Impulsprogramm 1996 –1999 für innovativen und zukunftsorientierten Wohnungsbau in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
Hrsg.: Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
- Dokumentation der fünften Regionalen Informationsveranstaltung am 25. November 1999 in Bonn, Beethovenhalle
Beiträge zur Regionalentwicklung, Nr. 4
Hrsg.: Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
- ILS / regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr
“Modellversuch Wohnungsbauförderung” ,
Wohnungsbau in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler - Neue Qualitäten durch regionale Budgetierung
21. November 2001, Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg, Rheinbach
- ILS / Regionaler Arbeitskreis Entwicklung – Planung – Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler
Standort Wohnen - Die Region Bonn/Rhein-Sieg / Ahrweiler
Wohnungsbauprojekte der Impulsauszeichnung Dortmund 2002
- www.wohnregion-bonn.de
u.a. mit 4 Erfahrungsberichten und einer Projektbeschreibung über den Modellversuch aus den Jahren 2001-2003