



19. März 2017

## **NRW lebt – Landleben – Fluch(t) oder Segen?**

### **Wie kann der ländliche Raum zukunftsfähig aufgestellt werden?**

Veranstaltung der Architektenkammer NRW in der Siegerlandhalle am 08.03.2017

- Landesentwicklungsplan NRW – Die Zukunft des ländlichen Raumes [Dr.-Ing. Alexandra Renz (Staatskanzlei NRW)]
- Ländlicher Raum ist Innovationsraum: Erfolge, Baustellen und Perspektiven aus Südwestfalen [Dr. Stephanie Arens (Südwestfalen-Agentur)]
- Perspektiven und Visionen für den ländlichen Raum [Prof. Dr.-Ing. Hildegard Schröteler-von Brandt (Dekanin der Fakultät für Bildung, Architektur und Künste der Universität Siegen)]

### **Nachschau aus Sicht kommunaler Stadtentwicklung**

Der ländliche Raum wird oft zu Unrecht von Bewohnern der Städte und Ballungsräume aufgrund seiner mutmaßlichen Unattraktivität belächelt und als Wohn- oder Arbeitsort gemieden. Zu Unrecht; denn die Lebensqualität bezüglich Lebenshaltungskosten, Arbeitsplatzangebot, Schulangebot, kulturellem Angebot, sozialem Umfeld und Kriminalität ist deutlich besser als ihr Ruf. Mieten und Immobilienpreise betragen oft nur die Hälfte vergleichbarer Angebote in Städten und Ballungsräumen. Südwestfalen ist in Bezug auf die Quote gewerblicher und industrieller Arbeitsplätze die drittstärkste Industrieregion Deutschlands. Aufgrund der unendlichen Innovationsfähigkeit der einheimischen Industrie sind in Südwestfalen 153 Weltmarktführer [IHK Arnsberg 2015] beheimatet. Die Arbeitslosenstatistik liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt und grenzt an Vollbeschäftigung [z.B. Arbeitsamtsbezirk Olsberg 3,6 % Februar 2017]. Und für ein erweitertes Angebot an Waren, Dienstleistung und Kultur ist der Landbewohner mit dem Auto oft schneller in der nächsten Stadt als Bewohner einer Großstadt an der anderen Stadtseite.

Trotzdem wird für den ländlichen Raum aufgrund des demografischen Wandels bis 2030 ein deutlicher Einwohnerrückgang – hier im Hochsauerlandkreis ca. 13 % – prognostiziert [IT.NRW]. Daher müsste es Gebot der Stunde für alle Verantwortlichen in den hiervon betroffenen Regionen und dem Land Nordrhein-Westfalen sein, Handlungsfelder und Strategien zu erarbeiten, die diesen Trend verlangsamen und bestenfalls umkehren.

Die Veranstaltung der Architektenkammer hat mit den Vorträgen über den Innovationsraum sowie Perspektiven und Visionen über die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raumes interessante, wichtige Aspekte und Chancen wie

- Regionale Vernetzung – Kommunikationsstruktur und Akteursnetzwerke
- Ausschöpfung regionaler Bildungsressourcen
- Leerstandsmanagement

- Ortsmittenstärkung
- Rückbau in den Ortskernen
- Baukultur
- Integration und Zuwanderung
- Ehrenamt und Vereine
- Daseinsvorsorge, Dorfläden
- Gesundheitliche Versorgung
- Mobilität
- altengerechtes Wohnen in der Bestandsimmobilie
- junges LandLeben
- Digitalisierung

aufgezeigt. Diese gilt es, neben planungs-, förder- und steuerrechtlichen Instrumenten aufzugreifen, um Nordrhein-Westfalen in seinen ländlichen Regionen zu stärken.

## **Landesentwicklungsplan – LEP**

Dagegen ist die Perspektive, die der Landesentwicklungsplan aufzeigt, demotivierend und kontraproduktiv. Der Landesentwicklungsplan soll eine ausgewogene Entwicklung des ländlichen Raumes gewährleisten. Tatsächlich begrenzt er die Entwicklung auf einen statistischen Durchschnitt ohne innovativen Entwicklungen ausreichend Raum zu geben. Entwicklungsfähig sollen nach Vorstellungen der Staatskanzlei durch Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete nur noch die zentral bedeutsamen allgemeinen Siedlungsgebiete – ZASB sein und das auch nur noch „bedarfsgerecht“ (?).

Die Ausweisung von Siedlungsbereichen und Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen hat flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen und soll die Gleichbehandlung der Planungsregionen fördern. Ausnahmen hiervon sind nur mit erheblichem Begründungsaufwand möglich. Die Erfahrung in der kommunalen Stadtplanung zeigt aber, dass landesplanerische Widerstände dann kaum noch überwunden werden können. Mit dem LEP hat die Landesregierung den ländlichen Raum aufgegeben und das Leichentuch über ihn ausgebreitet.

Das Vorhandensein von Arbeitsplätzen ist Grundvoraussetzung allen Wohlstandes. Verlust oder Wachstum von Arbeitsplätzen in einer Region beeinflussen mittelbar oder unmittelbar das öffentliche Leben – Handel – Dienstleistung – Bildung – Kultur – Freizeit – soziale Verflechtungen – Wohnen – und nicht zuletzt die demografische Entwicklung.

Der Zuwachs an Arbeitsplätzen wird neben vielen anderen Faktoren von der Bereitstellung gewerblichen Baulandes und dem Vorhandensein von geeigneten Arbeitskräften in einer Region sowie der Anwerbefähigkeit von Fachkräften beeinflusst. Mangel an ausreichendem Bauland oder verfügbaren bebauten bzw. unbebauten Innenbereichsgrundstücken verschlechtert die Bindung oder Anwerbung von geeigneten Arbeitskräften in ländlichen Regionen oder führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, weil Arbeitnehmer größere Wege zwischen Wohnort und Arbeitsstätte in Kauf nehmen müssen. Letzteres führt zu vermeidbaren Umweltbelastungen durch den Individualverkehr; der öffentliche Personennahverkehr ist im ländlichen Bereich in der Regel leider nicht so eng vernetzt, dass er vielen Arbeitnehmern als Ersatzbeförderung dienen kann.

## Wohnbaulandentwicklung

Mit dem neuen LEP ist mehr als die Hälfte der Einwohner von einer Entwicklung im heimatischen Umfeld abgeschnitten. Der Dorfbewohner ist hier oft bodenständig. Er möchte in seinem „Dorf“ seine Familie gründen, bauen und wohnen und, wenn möglich, in der Nähe arbeiten. Für Arbeitgeber ist er ein wertvoller Mitarbeiter, weil er meist zuverlässig ist und gerne Verantwortung für „sein“ Familien-Unternehmen, mit dem er sich identifizieren kann, tragen will. Für die Kommunen Südwestfalens ist die Ermöglichung von angemessenen Bauplätzen in den Dörfern auch ein Aspekt der Wirtschaftsförderung, der den Unternehmen die Bindung von neuen und alten Mitarbeitern erleichtert. Selbstverständlich sollen nicht sogenannte „Donuts“ mit neuen Baugebieten um die Dörfer gelegt werden, aber eine angemessene Anzahl von Bauplätzen sollte grundsätzlich immer ermöglicht und darf nicht ausgeschlossen werden. Im Übrigen werden Bauplätze in den Dörfern von Zugezogenen ohnehin nicht mehr so stark nachgefragt, wenn keine gewachsene Bindung dort hin besteht. Den Städten und Gemeinden sollte als Träger der Planungshoheit daher mehr Verantwortung übertragen werden, weil sie genau wissen, welcher Bedarf an Bauland dezentral in ihren Ortschaften besteht.

Im Übrigen stellt das Land die Kommunen auch vor schwer lösbare städtebauliche Planungen, wenn alleine die Siedlungsschwerpunkte zentral die Aufgabe der Baulandentwicklung übernehmen sollen, wie die beiden Beispiele in Brilon und Warstein zeigen, in denen der Verfasser als Bauamtsleiter bzw. I. und Technischer Beigeordneter langjährig verantwortlich tätig war.

- Beispiel Brilon: Die Stadt Brilon wird im Osten durch Gewerbe- und Industriegebiete, im Norden durch Gewerbegebiete und die Bundesstraße B7/480, im Osten durch die Bundesstraße B7/480, im Südosten durch die Steinindustrie und im Süden durch bewegte Topografie, Wald und Landschaftsfreiraum, welcher vorrangig der Erholung dient, begrenzt. Das Entwicklungspotenzial für Wohnbauland ist äußerst gering und lässt nur noch wenig planerischen Spielraum zu.
- Beispiel Warstein: Der Siedlungsschwerpunkt Warstein ist städtebaulich durch die Tallage von vorneherein benachteiligt. An der nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Siedlungsrandzone besteht zwar noch grundsätzlich Entwicklungspotenzial, jedoch würden dort die Wohnsiedlungsbereiche in das Landschaftsschutzgebiet und die Talauen des Hirschberger Bachlaufes und des Schorenbaches, die heute der Naherholung dienen, eingreifen. Eine Entwicklung Richtung Südosten und Osten ist aufgrund der Steinabbaubereiche mit ihren Abstandsflächen ebenso unmöglich wie Richtung Nordosten weil dort Industriebetriebe und die Kläranlage gelegen sind.
- Beispiel Belecke: Der Siedlungsschwerpunkt Belecke wird im Osten und Westen durch stark bewegte Topografie und Wald begrenzt, im Süden durch das Westertal, im Nordosten durch das Möhnetal und im Nordwesten durch Industriegebiete. Eine wünschenswerte Entwicklung durch Baugebiete für Wohngrundstücke ist kaum noch möglich, so dass der Warsteiner Westen in Zukunft die Aufgabe der Entwicklung mit Wohnbauland alleine schultern müsste.

## Gewerbliche Entwicklung

Wie eingangs erläutert, lebt der ländliche Raum Südwestfalen als drittstärkste Industrieregion von innovativen Industrie- und Gewerbebetrieben, die nicht nur in Siedlungsschwerpunkten beheimatet sondern auch abseits davon in der Fläche verteilt sind. Da diese zum größten Teil als Familienunternehmen geführt werden, ist die Heimat- und Ortsgebundenheit besonders stark ausgeprägt. In der Vergangenheit haben die Kommunen im Rahmen ihrer Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung alle ihr zur Verfügung stehenden Instrumente genutzt, um die positive Entwicklung der bestehenden Betriebe zu unterstützen und neue Betriebe an- oder umzusiedeln. Leider gelingt das nicht nur in Siedlungsschwerpunkten. Industrielle Entwicklung kann in einer Kommune von vielen anderen Faktoren, wie z.B. ausreichendem Emissionsabstand zur Wohnbebauung, Topografie des Geländes, Wald, Talauen, Wasserschutzgebieten, Natur- und Vogelschutzgebieten, Vorrangzonen für Windkraftanlagen, Abgrabungsflächen sowie den technischen Infrastrukturen für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, schnelles Internet, Straßenanbindung und gegebenenfalls auch Gleisanschluss, abhängig sein. Auch müssen diese Flächen dazu für den Erwerb verfügbar sein.

Unternehmensansiedlung ist grundsätzlich für Kommunen weder planbar noch, anders als der LEP dieses vorsieht, berechenbar. Einheitliche Bedarfsberechnungen können nur fiktiv die statistische Landesentwicklung gewerblicher Flächen abbilden, niemals aber den realen Bedarf einer Gewerbe- oder Industrieansiedlungsfläche. Fiktive Bedarfsberechnungen würden die Gewerbeflächenentwicklung auf ein niedriges statistisch durchschnittliches Niveau begrenzen und jeden innovativen Spielraum unterbinden.

Gewerbeflächen müssen nach unterschiedlichen Kriterien geplant werden. Sie müssen z.B. unterschiedliche Emissionsklassen, Flächengeometrien oder Erschließungsanforderungen berücksichtigen. Wenn eine Kommune vorausschauend Gewerbeentwicklung planen will, so berücksichtigt sie sowohl Flächen für die mögliche Ansiedlung eines international operierenden Industrieunternehmens mit einer größeren Abstandsklasse, großem und tiefem Grundstück, möglicher Weise in Verbindung mit Gleisanschluss und nahe gelegen an Bundes- und Autobahnen, als auch die Flächenbereitstellung für den kleineren regional agierenden Gewerbetreibenden, mit geringerer Grundstücksgröße und -tiefe und geringer Abstandsklasse. Eine Aufrechnung des Bedarfs beider Flächen wäre Unsinn und würde jeder städtebaulichen Vernunft widersprechen! Würde demnach das Land bei dem Wunsch einer vorausschauenden Kommune, Gewerbeflächen für regional operierende Betriebe in verträglicher Wohnsiedlungsnähe auszuweisen, darauf drängen, erst vorhandene im Regional- oder Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächen, die für Betriebe hoher Abstandsklassen geeignet sind, aufzubrechen, würde sie die Kommune zwingen, sich selber diese Vorratsflächen, die eigentlich für größere und stärker emittierende Betriebe reserviert waren, wie bei der Erweiterungsplanung des Industrieparks Warstein-Belecke geschehen, zu zerschließen.

Eine Flächenprognose kann auch nicht getroffen werden, weil keiner weiß, welche Ansiedlung in den nächsten Jahren ansteht. Sie ist nicht vorhersehbar. Eine Kommune kann also nur ein Flächenangebot bereithalten, um einem an- oder umsiedlungswilligen Betrieb kurzfristig helfen zu können. Langfristige Planungen sind, wenn ein Unternehmen anklopft, meistens nicht hilfreich, da Unternehmen, wenn es sich um Neuan-siedlungen handelt, schnelle positive Entscheidungen benötigen. Wenn erst die

Planungsmaschinerie mit Änderung des Regionalplanes, landesplanerischer Abstimmung, Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplanaufstellung, inklusiv Umweltverträglichkeitsprüfung, Erschließungsplanung und -realisierung sowie Grunderwerb anlaufen muss, hat die Stadt schon verloren, weil sich das Unternehmen längst für einen anderen Standort entschieden hat. Der Hinweis des Landes auf Industriebrachen in Ballungsgebieten ist dann im konkreten Fall auch nicht hilfreich. Hinzu kommt, dass die Kommunen gegebenenfalls mit bundesweiten oder gar internationalen Standorten konkurrieren müssen, wie es bei der Ansiedlung des Spanplattenwerkes Egger auch der Fall war.

Um Kommunen konkurrenzfähig zu halten, muss es Ihnen also ermöglicht werden, in verstärktem Maße, den bisher zugestandenen Rahmen an Erweiterungsfläche sprengend, Baulandreserven für unterschiedliche Größen- und Qualitätsanforderungen auszuweisen um sofort reagieren zu können, wenn ein Unternehmen den Wunsch hat, sich in dieser Region anzusiedeln.

Unter den Rahmenbedingungen des aktuellen Landesentwicklungsplanes wäre manche Erfolgsgeschichte in Südwestfalen nicht geschrieben worden.

- Beispiel Brilon – Ansiedlung des Spanplattenwerkes Egger: Die Firma Egger hat Mitte der 80-er Jahre den Wunsch an die Stadt Brilon herangetragen, sich in Brilon mit einem neuen Spanplattenwerk anzusiedeln. Als Kerninformationen wurden von Egger 100.000 m<sup>2</sup> ebene Grundstücksfläche, 100 Mio. DM Investitionskosten, 100 neue Arbeitsplätze genannt. Die Stadt Brilon hat sofortige Unterstützung zugesagt und auch dementsprechend gehandelt! weil die Verantwortlichen in Rat und Verwaltung Visionen für eine gestaltete Zukunft Brilons hatten und die riesigen Chancen durch die Egger-Ansiedlung erkannten! Im Laufe der Verhandlungen und Projektplanung sind die Kerndaten auf 230.000 m<sup>2</sup> ebene Grundstücksfläche, 300 Mio. DM Investitionskosten und 300 neue Arbeitsplätze verdreifacht worden.

Die Stadt hat in den Verhandlungen mit Egger zugesichert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, den Grunderwerb für Egger zu tätigen und die notwendige Erschließung sowie Herrichtung des Industriegrundstück zu planen, zu bauen und zum großen Teil auch zu finanzieren – Straßenerschließung, Industrie-Eisenbahngleis, Abwasserbeseitigung, Regenwasserrückhaltung, Höhenbegradigung mit Bodenab- und -auftrag, für Schwerlastverkehr geeignete Schottertragschicht auf dem gesamten Industriegrundstück und Grundstückseingrünung. Zwischen Aufstellungsbeschluss und Satzungsbeschluss für die Bauleitplanung lagen gerade mal 6 Wochen. Die Planung wurde übrigens durch das Land und den damaligen Regierungspräsidenten vorbildlich unterstützt.

Inzwischen sind weitere Erweiterungen der Firma Egger erfolgt, so dass sich die Betriebsfläche auf ca. 600.000 m<sup>2</sup> deutlich vergrößert hat und die Mitarbeiterzahl auf über 1.000 angestiegen ist. Weitere Betriebe siedelten sich in den Folgejahren im Egger-Sog an. Industrie, Handwerk, Dienstleistung und Handel profitieren heute im erheblichen Umfang von der Egger-Ansiedlung. Schon wenige Jahre nach Ansiedlung der Firma Egger ist die Einwohnerzahl Brilons von 25.000 auf 27.000 Einwohner angewachsen.

Aber bei den immer komplexeren Planungsverfahren und den Vorgaben des

aktuellen LEP wäre die Ansiedlung des Spanplattenwerkes heute nicht mehr denkbar. Egger wäre dann aber nicht auf eine freie Industriebrache im Ruhrgebiet ausgewichen sondern auf einen französischen Standort, mit dem Brilon seinerzeit konkurrierte.

- Beispiel Warstein – Entwicklung des Industrieparks Warstein-Belecke: Warstein hatte Anfang der 90-er Jahre mehrere regionale Gewerbe- und Industriegebiete, die durchweg problembehaftet waren. In der ersten Hälfte der 90-er Jahre wurden daher die Gewerbe- und Industriegebiete neu strukturiert, indem auf die Weiterentwicklung problembehafteter Industrie- und Gewerbegebiete verzichtet und ein neuer zentraler Industriepark konzipiert werden sollte.

Das gesamte Stadtgebiet wurde dafür auf gewerbe- und industrierelevante Ausschlusskriterien wie Wohngebietsnähe, bewegte Topografie, Wald, Talauen, Wasserschutzgebiete, Natur- und Vogelschutzgebiete, Abgrabungsflächen untersucht und die verbliebenen Flächen bezüglich ihre Nähe zu technischen Infrastrukturen Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, schnelles Internet, Straßenanbindung und gegebenenfalls auch Gleisanschluss geprüft. Im Ergebnis blieb eine Fläche abseits der zentral bedeutsamen allgemeinen Siedlungsgebiete übrig, für die ein Industriepark für mehrere Entwicklungsabschnitte bis 100 ha konzipiert wurde und so die gewerbliche Entwicklung Warsteins für die nächsten 50 Jahre weitestgehend konfliktfrei sichern sollte. Für die erste Ausbaustufe wurde eine städtebauliche Entwicklungssatzung aufgestellt, damit die Stadt Warstein auch mit deren Instrumenten nach dem BauGB ordnungspolitisch eingreifen konnte.

Bezirksregierung und Wirtschaftsministerium haben diese Planung für vorbildlich gehalten und eine gemeinsame Entwicklung mit der Nachbarstadt Rütthen als überregional bedeutsames Gewerbegebiet empfohlen und Zuschüsse für die Erschließung in Aussicht gestellt, die lediglich deshalb nicht ausgezahlt werden konnten, weil es der Stadt Warstein mit einem innovativen Erschließungskonzept für Straße und Abwasser gelungen ist, mit den Entwicklungskosten unter den Mindestfördersätzen des Landes zu bleiben.

Umso erstaunter waren die Beteiligten, als nach Fertigstellung des 1. Planungsabschnittes, das Umweltministerium versuchte, wegen zwei bis drei potentiellen Brutplätzen des Wachtelkönigs die Vogelschutzgebietsgrenze bis an den realisierten 1. Entwicklungsabschnitt zu legen.

Aber auch in Dörfern können wohnortnah kleinere Gewerbegebiete für örtliche Handwerksunternehmen hilfreich sein, wenn die allgemein üblichen sonstigen Anforderungen an Gewerbegebiete gelöst werden können. Die Mischung von Wohnen und Gewerbe hat sich dort in der Vergangenheit selten als nachteilig gezeigt. Soziale und gesellschaftliche Bindungen können damit nur im Interesse der Entwicklung und Sicherung des ländlichen Raumes sein und zu einer willkommenen Verzahnung der unterschiedlichen Interessensgruppen führen.

Intelligente kommunale Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung setzt daher unter anderem auf ein ausreichendes und differenziertes Angebot an gewerblichem Bauland sowie dezentrale Wohnbauflächen.

## Ortskernverdichtung

Als Alternative zur Baulandentwicklung in den Freiraum hinein wird immer wieder auf die mögliche Verdichtung in den Ortskernen verwiesen. Dieses ist jedoch leider in vielen Fällen ein theoretischer Wunsch, der in der Praxis oft scheitert, weil die vorhandenen Baulücken nicht verfügbar sind, die Alteigentümer noch zu hohe Preisvorstellungen haben oder sich die Bausubstanz in einem zu schlechten Zustand zeigt.

In Brilon sind ca. 700 Baulücken erfasst worden, davon etwa die Hälfte in der Kernstadt, die andere Hälfte in den Dörfern. In Warstein ist die Zahl der erfassten Baulücken ähnlich groß. Unterstellt, die Grundstücke wären durchschnittlich 600 m<sup>2</sup> groß und die Erschließungskosten lägen inklusiv, Kanal- und Wasseranschlussbeiträgen und kommunalem Eigenanteil bei ca. 30 €/m<sup>2</sup>, so schlummern in einer 25.000 Einwohnerstadt im ländlichen Raum jeweils über 12.000.000 € Erschließungskosten unter der Erde [ohne Berücksichtigung der Alterung und Abschreibung], bzw. um vergleichbar viele Grundstücke im Neubaugebiet zu erschließen, müssten Kommunen mindestens diese Summe investieren.

Die Motive der Eigentümer dieser Baulücken sind natürlich nachvollziehbar, wenn sie ihr Baugrundstück für Kinder oder Enkel reservieren wollen. Das hilft aber weder der wünschenswerten Ortskernverdichtung, den Kauf- und Bauwilligen noch ist es volkswirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll.

Diesen städtebaulichen und gesellschaftlichen Missständen könnte jedoch mit geeigneten planungs-, steuer-, förderrechtlichen Instrumenten begegnet werden.

### Baugebot

Gemäß § 176 BauGB kann die Gemeinde einen Eigentümer verpflichten, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist ein Grundstück entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu bebauen. Offensichtlich sind jedoch die rechtlichen Hürden im Gerichtsalltag so hoch, dass eine Anwendung in der kommunalen Praxis bislang in der Fläche nicht greifen konnte und nur auf wenige Einzelfälle begrenzt war.

Hier obliegt es dem Gesetzgeber auf Bundesebene eine rechtssichere Formulierung des § 176 BauGB zu beschließen, damit Kommunen in die Lage versetzt werden, Eigentümer bei festgestelltem Bedarf an Bauland zu verpflichten, ihr bebaubares Grundstück entweder selber in einer angemessenen Frist nach den baurechtlichen Vorschriften zu bebauen oder an einen anderen Bauinteressenten zu veräußern.

## **Baulandsteuer**

In den Niederlanden und in Dänemark müssen Grundstückseigentümer von unbebauten Baugrundstücken jährlich eine erhöhte Baulandsteuer zahlen. Daher ist es für sie wirtschaftlich nicht von Interesse, ein Grundstück für eigene Nachfahren zu horten. Im Ergebnis führt das dazu, dass der Grundstücksverkehr eine eigene Dynamik erhält und Bauinteressenten, schneller und kostengünstiger geeignete Baugrundstücke erwerben können als in Deutschland.

Eine Baulandsteuer würde sicher auch in den ländlichen Ortskernen Deutschlands ein nicht nur unerhebliches Potenzial an Baugrundstücken mobilisieren, weil sich viele Eigentümer von ihren Grundstücken trennen würden. Die politisch und städtebaulich gewünschte Verdichtung würde Realität werden. Die Erschließungsanlagen würden bestimmungsgemäß besser genutzt, der Individualverkehr würde in einem geringeren Maß zunehmen und der Bedarf an neuen Baugebieten würde erheblich zurückgehen – eine Win-Win-Situation in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht.

## **Wohnraummodernisierungsförderung**

Modernisierung und Sanierung von alter Bausubstanz sind nicht billig und wenn der Alteigentümer auch noch einen erhöhten Kaufpreis für seine Immobilie haben möchte, kann das Ergebnis schon mal, je nach Modernisierungs- und Ausstattungsstandard einschließlich Erwerbskosten für ein Baugrundstück über den vergleichbaren Neubaukosten liegen. Aber auch die große Anzahl an Abriss- und Neubauvorhaben in den Ortskernen zeigt, dass Eigentümer wirtschaftlich oft eher dazu neigen, die alte Immobilie, die dem Ortskern in manchen Fällen auch ein Gesicht gegeben hat, abzureißen und neu zu bauen als zu sanieren und zu modernisieren.

Besser passen diese neuen Gebäude dann oft nicht ins Ortsbild, da Maßstäblichkeit und Materialität der Umgebungsbebauung meist aus wirtschaftlichen Gründen oder Desinteresse der Investoren nicht mehr beachtet werden. Ein Stück Baukultur verschwindet. Dieses sollte keinesfalls als Statement gegen Neubauten verstanden werden, sondern eher als Bestandsaufnahme mangelhafter Baukultur und architektonischer Qualität in vielen Beispielen.

In derartigen Fällen wären attraktive Wohnraummodernisierungszuschüsse eine willkommene Entscheidungshilfe. Auf die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung von Wohnraum (ModR 1983)“ sei verwiesen, die in den 80-er und 90-er Jahren bei einer Intensivmodernisierung von bis zu 750 DM förderbaren Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Zuschuss von 40 %, d.h. bis zu 300 DM/m<sup>2</sup> ermöglichte.

KFW-Modernisierungsdarlehen sind sicher für manche Hauseigentümer hilfreich; mit einem Zinssatz, der nur wenig unter den banküblichen Darlehen liegt, können sie jedoch keine wirkliche Entscheidungshilfe für die Modernisierung eines Wohnhauses sein, sondern werden nur, wenn eine Modernisierung ohnehin ansteht, als Mitnahmeeffekt in Anspruch genommen. Spezielle Förderungen durch Zuschüsse für Heizungsanlagen wie „BAFA“ und „progress.nrw“ sind da schon wirkungsvoller. Aber die allgemeine Modernisierung mit Verbesserung der Funktions- und Grundrissstruktur, baulicher Gestaltung, konstruktiver Bauteile, bauphysikalischer Eigenschaften, Installationen und sanitärer Einrichtungen, altengerechter Sanierung wird nicht ausreichend gefördert um wirkliche Anreize zu geben, eine Bestandsimmobilie zu erhalten anstatt sie abzureißen



und neu zu bauen.

Ein Schritt in die richtige Richtung ist dagegen die Förderung ländlicher Bausubstanz mit Ortsbild prägendem Charakter nach Nr. 3.1.4 in der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung einer integrierten ländlichen Entwicklung“ nach den „Leitlinien Landentwicklung – Zukunft im ländlichen Raum gemeinsam gestalten“ mit 35 % bis maximal 30.000 €. Eine Ausschlusswirkung hat diese Förderung jedoch für breite Eigentümerkreise, da sie abhängig von Dorffinnenentwicklungskonzepten der jeweiligen Kommunen ist und die sind eher die Ausnahme.

Um also wirkungsvoll Orts- und Dorfkern zu stärken, wäre auch ein Umdenken in der Förderpraxis hin zu einer attraktiven Erhaltungsförderung, wie es sie in den 80-er Jahren schon einmal in Nordrhein-Westfalen gegeben hat.

### **Denkmalförderung**

In vielen Städten bestimmt nur ein 4%-iger Anteil der Bausubstanz das individuelle schützenswerte Ortsbild mit Wiederernennungswert und dabei nimmt die denkmalwerte Bausubstanz nicht nur unwesentlich Anteil. Deshalb ist Denkmalerhalt und Denkmalförderung neben künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen enorm wichtig, um den Ortskernen der Städte und Dörfer „ihr“ Gesicht, ihre Identität zu erhalten.

Die Landesregierung hat bedauerlicher Weise die Denkmalförderung privater Denkmäler weitestgehend eingestellt. Vorbei ist die Zeit der Denkmalförderung der 80-er und 90-er Jahre, als Denkmaleigentümer darauf vertrauen konnten, dass sie über Städtebaufördermittel des Landes bis zu 1/3 der förderfähigen denkmalwerten Sanierungskosten als Zuschuss erhielten.

Die sogenannte Stadtpauschale mit 1/3 Zuschuss für denkmalwerte Sanierungsmaßnahmen bis maximal 30.000 € zuschussfähiger Kosten helfen Eigentümern von Denkmalgebäuden bei einer Grundsanierung nicht im ausreichenden Umfang, sondern dienen lediglich der Sanierung von Einzelmaßnahmen. Zum Anderen ist diese Förderung abhängig von der Mittelbereitstellung eines hälftigen Zuschussanteils der jeweiligen Kommune. Denkmaleigentümer, deren Kommunen den Eigenanteil nicht bereitstellen können, da sie sich in der Haushaltssicherung befinden oder ihre finanziellen Prioritäten anders setzen, gehen dabei leer aus.

Die Förderung der NRW-Bank in Form eines Darlehens für bis zu 80.000 € mit 0,5 % Zinsen zuzüglich 0,5 % Verwaltungskosten liegt auch nur geringfügig unter den Immobiliendarlehen und dürfte kaum ausreichen, einen Eigentümer zu ermuntern, seine Immobilie denkmalgerecht zu sanieren, geschweige denn die allseits verbreiteten Abneigungen und Ängste gegen Denkmalschutz abzubauen.

Attraktiv ist dagegen weiter bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden die steuerliche Abschreibung von 90 % der Sanierungs- und Modernisierungskosten, die zur sinnvollen Nutzung eines Denkmals erforderlich sind, über die Dauer von 10 Jahren, wenngleich auch hier eine Absenkung von 100 % auf 90 % erfolgt ist. Aber! Die steuerliche Abschreibung nützt nur den Eigentümergruppen, die in der Steuerprogression zu den privilegierten Bevölkerungsschichten zählen. Der normale oder geringfügig verdienende Arbeitnehmer, der ein Denkmal sein Eigen nennen darf, profitiert davon nicht.

## Fazit

Der ländliche Raum ist lebenswert, stark, innovativ und entwicklungsfähig. Er macht bezüglich der demografischen Entwicklung im Moment eine Krise durch. Aber er bietet vielfältige Chancen, sich zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Alle, die im ländlichen Raum und im Land Nordrhein-Westfalen für den ländlichen Raum Verantwortung tragen, müssen die Zukunft gestalten und dürfen nicht vor Prognosen resignieren. Es müssen nur die richtigen planungs-, steuer- und förderrechtlichen Instrumente geschaffen sowie innovative Modelle entwickelt werden, welche geeignet sind, die Attraktivität des Lebens im ländlichen Raum steigern. Der neue Landesentwicklungsplan gehört dagegen nicht zu den geeigneten Werkzeugen.

**„Prognosen sind äußerst schwierig, vor allem wenn sie die Zukunft betreffen“**

[Mark Twain, Winston Churchill, Karl Valentin, Kurt Tucholsky ...]



Anmerkung: Der Verfasser war in Brilon als Bauamtsleiter für den Bau der Stadtkern-Entlastungsstraße, jetzt B7/480 und die Ansiedlung des Spanplattenwerkes Egger planungsrechtlich wie erschließungstechnisch verantwortlich sowie initiativ federführend für die Umgestaltung der Innenstadt zur Fußgängerzone. In Warstein war er federführend für den Wettbewerbserfolg des Baulandpreises NRW und der LBS, die Konzeption eines kommunalen Baugebietes mit Nahwärmeversorgung auf Hackschnitzelbasis mit Mulden-Rigiolen-Entwässerung sowie initiativ für Planung und Durchführung des neuen Industrieparks Warstein-Belecke.