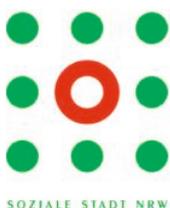




# 7

## Mittelbündelung und Förderlandschaft

Dokumentation der Veranstaltung  
im Rahmen der Werkstattreihe des Städteneetzes Soziale Stadt NRW  
**Sozialraumorientierung und ressortübergreifende  
Handlungsansätze in der Stadtentwicklung und im Quartier**  
am 30. Mai 2018 in Duisburg



SOZIALE STADT NRW



Städteneetz  
Soziale Stadt NRW

# Impressum

## **Herausgeber**

Stadt Essen, der Oberbürgermeister  
Städtenetz Soziale Stadt NRW  
Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement  
Rathenaustraße 2  
45121 Essen

## **Bearbeitung**

STADTRAUMKONZEPT GmbH  
Marion Kamp-Murböck, Mara Ahlers, Stefan Lorek

## **Layout und Satz**

STADTRAUMKONZEPT GmbH  
Susanne Fasselt, Sebastian Siebert

## **Fotos (sofern nicht anders angegeben)**

Daniel Sadrowski

Essen, Februar 2019

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Werkstattreihe

# Sozialraumorientierung und ressortübergreifende Handlungsansätze in der Stadtentwicklung und im Quartier

„Mittelbündelung und Förderlandschaft“  
am 30. Mai 2018 in Duisburg

Internationales Zentrum | Flachsmarkt 15 | 47051 Duisburg

## Inhalt

Begrüßung.....	3
Impulsvorträge	
<i>Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt des Bundes - Nachbarschaft stärken, Miteinander im Quartier.....</i>	4
<i>Soziale Wohnraumförderung und begleitende Programme zur Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen .....</i>	8
Berichte und Erkenntnisse aus den Werkstattgruppen	
<i>Konzentration öffentlicher Fördermittel für benachteiligte Quartiere. Das Beispiel "Heimathafen" der Stiftung Soziale Stadt Dortmund .....</i>	15
<i>ESF-geförderte Quartiersprojekte. Das Beispiel "PrioA" in Wuppertal .....</i>	18
<i>(Soziale) Wohnraumförderung im Quartier. Kommunaler Umgang mit einer Schrottimmoblie: Das Beispiel "Neues Parkquartier Unna-Königsborn" .....</i>	22
Arbeitsauftrag an das Städtenetz Soziale Stadt NRW und Conclusio .....	29
Anhang.....	30

**Hinweis:** Diese Dokumentation erfasst den Grundtenor der Diskussionen im Rahmen der Veranstaltung und gibt damit nicht zwingend alle Einzelmeinungen wieder.



# Begrüßung

Carsten Tum, Sprecher des Städteneztes Soziale Stadt NRW

In seiner Funktion als Sprecher des Städteneztes Soziale Stadt NRW begrüßte der Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Duisburg Carsten Tum die Anwesenden zur siebten Werkstatt des Städteneztes Soziale Stadt NRW. Vor dem Hintergrund seiner eigenen langjährigen Erfahrung in der integrierten Stadt(teil)entwicklung wies Herr Tum darauf hin, wie wichtig der regelmäßige fachliche Austausch über die Stadtgrenzen hinweg sei, um voneinander lernen zu können und auf bestehende Erkenntnisse aufbauen zu können. Keiner müsse hier bei null beginnen, sondern der Austausch ermögliche die stetige Weiterentwicklung.

In dieses Verständnis reihe sich auch die aktuelle Veranstaltung der 2017 gestarteten Reihe „Sozialraumorientierung und ressortübergreifende Handlungsansätze in der Stadtentwicklung und im Quartier“ ein, in der die Förderung im Mittelpunkt steht. Man habe immer wieder vor der Frage gestanden, wie es denn wohl mit der Förderung weitergehe. Tatsache sei allerdings auch, dass diese Frage bislang immer positiv beantwortet wurde und sich die Arbeit in den Stadtteilen fortlaufend als wichtig und richtig erwiesen habe. Die Bündelung von Fördermitteln

sei ein wesentliches Charakteristikum des Programms Soziale Stadt, die Ergänzung von Mitteln der Städtebauförderung durch Gelder aus anderen Programmen ein wesentlicher Bestandteil der Programmumsetzung in Nordrhein-Westfalen. Als ressortübergreifendes Programm setze die „Soziale Stadt“ die Mittelbündelung im Grunde voraus – allein schon über die erforderliche Ko-Finanzierung von Fördergeldern der Europäischen Union. Die korrekte Beantragung unter Vermeidung von Doppelfinanzierung gehöre zum Alltag der integrierten Stadt(teil)entwicklung.

Herr Tum wünschte allen Anwesenden einen regen Austausch.

Die folgenden Impulsvorträge stellten die aktuellen Vorhaben zur ressortübergreifenden Förderung auf Bundesebene sowie die Möglichkeiten der Mittelbündelung in den Quartieren durch die Programme der NRW.Bank dar.

Im Fokus standen dabei Informationen zu den bestehenden Möglichkeiten sowie zu den Umsetzungsbedingungen für eine Mittelbündelung zur Umsetzung der Aufgaben der Stadtentwicklung.



# Ressortübergreifende Strategie Soziale Stadt des Bundes - Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier

Timo Heyn, Institut empirica

Timo Heyn beleuchtete in seinem Impulsvortrag die Hintergründe des Programms „Soziale Stadt“ und seiner Partnerprogramme und gab einen Überblick über die aktuelle Förderkulisse im Rahmen der „Ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt“.

## 1. Hintergrund der „Ressortübergreifenden Strategie“

Seit 1999 unterstützen Bund und Länder mit dem Programm „Soziale Stadt“ gemeinsam die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile. Das vom Bundesbauministerium konzeptionierte Programm war von Beginn an als ressortübergreifendes Programm gedacht.

Über die Laufzeit des Programms hinweg gab es abhängig von der politischen Agenda starke Schwankungen im verfügbaren Finanzrahmen. Im Jahr 2006 wurden Modellvorhaben für sozial-integrative Maßnahmen eingeführt, welche zu einer Mittelaufstockung in den Jahren 2006 bis 2010 führten. Dies hat auf lokaler Ebene viel bewirkt und in der Folge auch fachübergreifend eine breite Resonanz für die „Soziale Stadt“ geschaffen. In den Jahren 2011 bis 2013 hingegen wurden die Mittel deutlich zurückgefahren. Das 2013 ver-

fasste Koalitionspapier mit dem Schwerpunkt „Ressortübergreifende Strategie“ führte dann wiederum zu einer starken Mittelaufstockung (siehe Abbildung 1).

Zum Stand 2017 haben sich rd. 510 Städte und Gemeinden am Programm „Soziale Stadt“ beteiligt (siehe Abbildung 2). Das Programm wird zwar nach wie vor nicht gemeinsam von verschiedenen Ministerien auf einer Ebene getragen; hinzugekommen sind allerdings Partnerprogramme, u.a. auch in Verantwortung anderer Ministerien, welche an das Programm „Soziale Stadt“ andocken.

Unter dem Titel „Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ entwickelte die Bunderegierung nun „eine ressortübergreifende Strategie ‚Soziale Stadt‘ [...], mit der zukünftig additiv Fördermittel anderer Ressorts in Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen gebündelt werden sollen“ (Koalitionsvertrag „Deutschlands Zukunft gestalten“, S. 117). Hiermit wird erstmals auch auf Bundesebene eine übergreifende und sozialraumbezogene Strategie verfolgt.

## 2. Aktuelle Partnerprogramme der „Sozialen Stadt“

Derzeit existieren drei Partnerprogramme, welche die „Soziale Stadt“ flankieren.

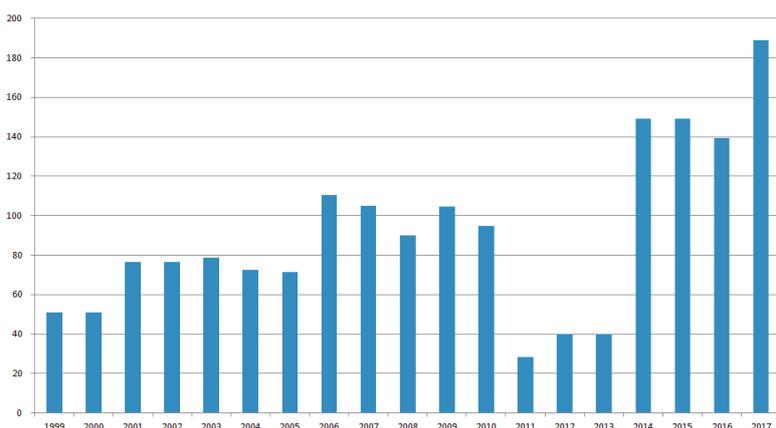
### a) JUGEND STÄRKEN im Quartier JUSTiQ

Mit "JUGEND STÄRKEN im Quartier" bündeln das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) und das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) erstmalig in einem gemeinsamen Programm Mittel des Europäischen Sozialfonds (ESF). Ziel ist es, Angebote für junge Menschen zur Überwindung von sozialen Benachteiligungen und individuellen Beeinträchtigungen am Übergang von der Schule in den Beruf zu schaffen – schwerpunktmäßig in den Programmgebieten der „Soziale Stadt“, aber auch in anderen vergleichbaren Gebieten.

Abb. 1: Verpflichtungsrahmen der Bundesfinanzhilfen der Sozialen Stadt.

Quelle: Institut empirica

Verpflichtungsrahmen Bundesfinanzhilfen für das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt (in Mio. EUR)



In der ersten Förderrunde von 2015 bis 2018 förderte das Programm 178 Modellkommunen, in welchen Angebote für junge Menschen zwischen 12 und 26 Jahren geschaffen wurden, wie z.B. Case Management, aufsuchende Jugendsozialarbeit, niedrigschwellige Beratung / Clearing, Mikroprojekte mit Quartiersbezug oder Arbeitsmarktmaßnahmen.

Weitere Informationen:  
[www.jugend-staerken.de](http://www.jugend-staerken.de)

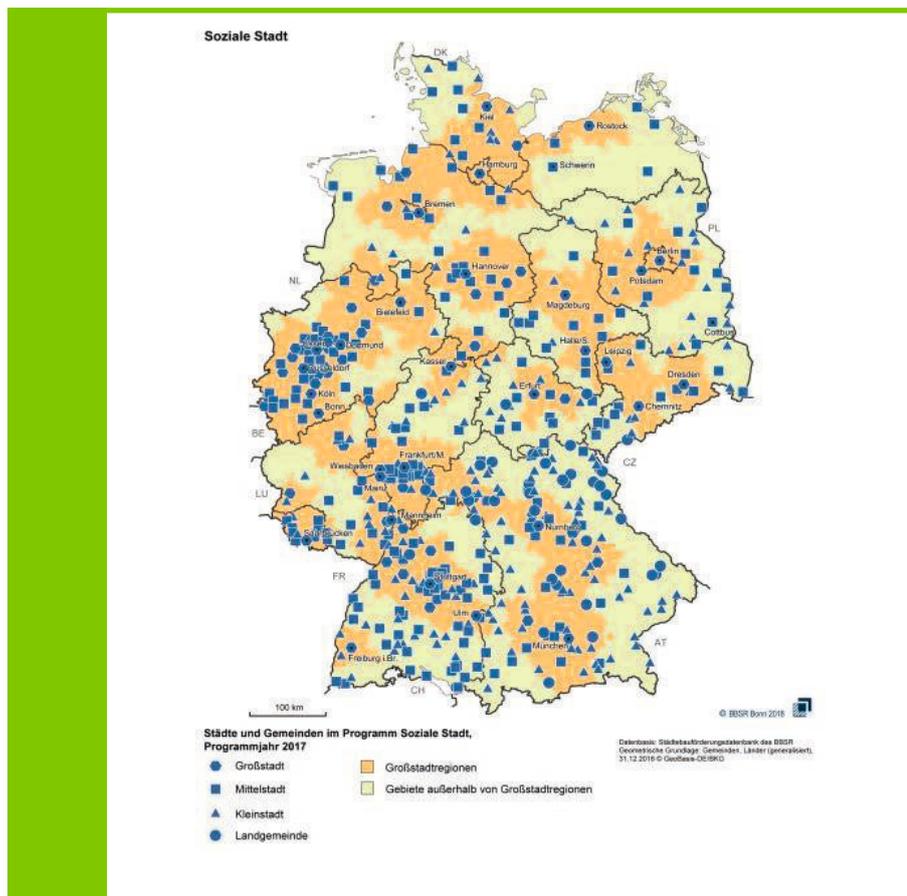
### b) Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ

Das ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ“ ist bereits seit 2008 Partnerprogramm der „Sozialen Stadt“. Mit Mitteln des ESF und des Bundesbauministeriums werden quartiersbezogene Projekte zur Integration in Arbeit und zur Stärkung der lokalen Ökonomie in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen gefördert. Bislang konnten mit dem Programm mehr als 220 arbeitsmarktpolitische, mehrjährige Projekte in etwa 200 Gebieten der „Sozialen Stadt“ unterstützt werden.

Weitere Informationen:  
<https://www.biwaq.de><sup>1</sup>

### c) Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

Mit dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ fördert das Bundesbauministerium seit 2017 die Erhaltung und den Ausbau sozialer Infrastruktur im Wohnumfeld (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen). Ziel des Investitionspakts ist es, Angebote der quartiersbezogenen Integration und des sozialen Zusammenhalts zu schaffen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als Orte der Integration zu qualifizieren. Analog zum Quartiersmanagement im Programm Soziale Stadt sind investitionsbegleitende Maßnahmen, insbesondere Planungs- und Beteiligungsverfahren, förderfähig. Hierfür stellt der Bund den Ländern in den Jahren 2017 bis 2020 jährlich 200 Mio. Euro als Finanzhilfe zur Verfügung, welche in Programmgebieten der Städtebauförderung und im Einzelfall auch außerhalb der Gebietskulisse eingesetzt werden können. Der Bundesanteil entspricht dabei 75 % der förderfähigen Kosten. Im Programmjahr 2017 wurden 235 Maßnahmen in 202 Kommunen durchgeführt.



Weitere Informationen:  
<https://www.investitionspakt-integration.de>

### 3. Modellvorhaben der „Ressortübergreifenden Strategie“

Zur Stärkung ressortübergreifender Handlungsansätze hat das BMI einen Etat von 10 Mio. Euro p.a. (für 4 Jahre) für ressortübergreifende Modellvorhaben der sozialen Stadtentwicklung in Trägerschaft außerhalb des BMI vorgesehen. Ziel ist es, mit anderen Ministerien auf Grundlage gemeinsamer Förderrichtlinien auch gezielt sozial-integrative Angebote für die Fördergebiete der „Sozialen Stadt“ in Ergänzung zu den baulichen Maßnahmen der Städtebauförderung zu schaffen. Darüber hinaus sollen auch begleitende Maßnahmen, Forschung, Evaluierung sowie Wissenstransfer über die notwendige Verstetigung, die Weiterentwicklung der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sowie die administrative Abwicklung gefördert werden. Die Modellvorhaben sind auf vier bis fünf Jahre angelegt.

Derzeit sind verschiedene Modellprojekte in mehreren Handlungsfeldern geplant bzw. bereits begonnen worden:

Abb. 2: Städte und Gemeinden im Programm Soziale Stadt, Programmjahr 2017.  
 Quelle: BBSR

<sup>1</sup> Einen Überblick über die BIWAQ-Projekte in Nordrhein-Westfalen (Förderphase 2015-2018) gibt die Seite [https://www.soziale-stadt.nrw.de/stadteile\\_projekte/biwaq.php](https://www.soziale-stadt.nrw.de/stadteile_projekte/biwaq.php)



### a) Verbraucher stärken im Quartier

**Kooperation:**

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV)

**Umsetzung:**

Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) und 16 Verbraucherzentralen

**Zielgruppe:**

Besonders schutzwürdige Verbrauchergruppen in den Quartieren der Sozialen Stadt

Mit dem Modellvorhaben „Verbraucher stärken im Quartier“ sollen gezieltere Hilfsangebote für Menschen geschaffen werden, die aufgrund ihrer Lebensumstände und ihres geringen Einkommens auf Hilfestellung im Alltag angewiesen sind, sowie die Unterstützungsstrukturen und Netzwerke vor Ort gestärkt werden. Über das Vorhaben kann beispielsweise unter Einsatz geschulter Quartiersmitarbeiterinnen und -mitarbeiter eine Beratung bei Themen zum Konsumalltag (Handyverträge, Energieverträge, Kredite etc.) eingerichtet werden.

Aktuell ist das Modellvorhaben an den drei Standorten Saarbrücken, Bonn und Halle gestartet. Weitere 13 Standorte sollen dazukommen.

Weitere Informationen:

<https://www.vzbv.de/pressemitteilung/verbraucher-staerken-im-quartier>

### b) Jugendmigrationsdienst (JMD) im Quartier

**Kooperation:**

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSJ)

**Umsetzung:**

Jugendmigrationsdienste

**Zielgruppe:**

Bewohnerinnen und Bewohner in Quartieren der Sozialen Stadt, insbesondere junge Menschen mit/ohne Migrationshintergrund und Erwachsene sowie relevante Akteure vor Ort

Das Modellvorhaben „Jugendmigrationsdienst im Quartier“ hat zum Ziel, junge Menschen beim Zugang zu Bildung und Arbeit zu unterstützen und sie in der aktiven Teilnahme am Quartiersleben zu stärken. Die 16 Modellprojekte befinden sich in aktuellen bzw. ehemaligen Gebieten der Sozialen Stadt und sind in bestehenden JMD eingerichtet. Dabei fungiert der JMD als Partner in der Stadtteil- und Quartiersentwicklung mit besonderen Kompetenzen bezogen auf migrations- und integrationsbezogene Themen und versucht Barrieren zu sozialen Diensten und Angeboten im Quartier abzubauen. Konkrete Projekte können beispielsweise eine Jugendkonferenz, Quartierserkundungen per Handy, eine Lesebühne, Elternarbeit oder intensive Vernetzungsarbeit sein. 16 ausgewählte Modellprojekte befinden sich inzwischen in der aktiven Umsetzung.

Weitere Informationen:

<https://www.jugendmigrationsdienste.de/jmd-im-quartier/>

### c) UTOPOLIS - Soziokultur im Quartier

**Kooperation:**

Bundesbeauftragte für Kultur und Medien

**Umsetzung:**

Soziokulturelle Zentren im Quartier

**Zielgruppe:**

Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere in allen Altersgruppen

Im Oktober 2018 ging das Modellvorhaben „UTOPOLIS – Soziokultur im Quartier“ mit einem Gesamtvolumen von 3,4 Mio. Euro (2018-2022) an den Start. Es fördert eine nachhaltige Vernetzung im Quartier mit soziokulturellen Zentren als Anker und stärkt das soziale Miteinander sowie Partizipation und Teilhabe

im Quartierskontext. Darüber hinaus zielt das Modellvorhaben darauf ab, langfristige Zugänge zu einer kulturellen Angebotsstruktur zu schaffen und Wissen zu dokumentieren und zu verbreiten. Zentrale Themenfelder der Maßnahmen sind darstellende Kunst, Medienarbeit, bildende Kunst sowie Literatur.

Zwölf Modellvorhaben wurden im Oktober 2018 gestartet. Den Auftakt bildete die Fachkonferenz „Soziokultur findet Stadt“ am 12. und 13. September in Berlin.

Weitere Informationen:

<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2018/10/utopis-projektauswahl.html>

#### **4. Erste Schritte neuer ressortübergreifender Förderung außerhalb von Modellvorhaben im Rahmen von „IN FORM“: „Gut Essen macht stark – Mehr gesundheitliche Chancengleichheit für Kinder und Jugendliche in Kitas und Schulen“**

Der Nationale Aktionsplan „IN FORM - Deutschlands Initiative für gesunde Ernährung und mehr Bewegung“ verfolgt das Ziel, das Ernährungs- und Bewegungsverhalten in Deutschland bis zum Jahr 2020 nachhaltig zu verbessern. Zur Umsetzung des Nationalen Aktionsplans sind laut den Ausführungen von Herrn Heyn in den Haushalten des früheren Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BMELV) und des Bundesministeriums für Gesundheit (BMG) zunächst für drei Jahre jeweils 15 Millionen Euro vorgesehen.

Im Rahmen dieses Aktionsplans soll auch das Projekt „Gut Essen macht stark – Mehr gesundheitliche Chancengleichheit für Kinder und Jugendliche in Kitas und Schulen“ des BMELV umgesetzt werden. Besonders ist dabei, dass es sich nicht um ein Modellprojekt, sondern um „praktizierte normale“ Zusammenarbeit unterschiedlicher Ministerien handelt. 16 Verbraucherzentralen werden in diesem Zusammenhang in den Kitas und Schulen Interventionen zur Verbesserung des Ernährungs- und Bewegungsverhaltens durchführen. An bundesweit rund 130

Kitas sollen Beratungsangebote angesiedelt werden. Zusätzlich wird das Veranstaltungsformat „Ess-Kult-Tour“ seit Sommer 2018 an rund 80 Schulen durchgeführt, die in Gebieten der „Sozialen Stadt“ liegen.

Weitere Informationen:

<https://www.in-form.de/>

<https://www.verbraucherzentrale.de/gut-essen-macht-stark-29540>

#### **5. Wie kommt die Unterstützung in die Gebiete der „Sozialen Stadt“?**

Zu den operativen Herausforderungen der ressortübergreifenden Zusammenarbeit gehört der Zugang der Programmakteure in die Quartiere bzw. zu den Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern im Quartier. Am Beispiel des Projekts „Gut Essen macht stark“ sind es die dezentralen Beraterinnen und Berater der Verbraucherzentralen, die entsprechende Einrichtungen in den Gebieten der „Sozialen Stadt“ bzw. im Einzugsbereich der Gebiete identifizieren müssen, um diese ansprechen zu können. Die bisherige Umsetzung zeigt, dass dies häufig mit größerem Aufwand verbunden ist, da es nicht immer einen zentralen Ansprechpartner gibt (oder Webinformationen veraltet sind), der einen entsprechenden Überblick über die Einrichtungen im Quartier hat und einschätzen kann, wo die Unterstützung besonders wichtig wäre. In der Praxis sind es insbesondere die Quartiersmanagements, die hierbei unterstützen. Zugleich erfolgt die Ansprache idealerweise auch in Abstimmung mit den fachlich zuständigen Ansprechpartnern, bei dem vorliegenden Beispiel mit den Jugendämtern.

Zur künftigen Unterstützung der Programmabwicklung – auch mit Blick auf andere thematische Hilfestellungen – wäre zunächst ein leichter Zugang zu relevanten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern und Einrichtungen aus den Quartieren hilfreich. Im Sinne einer kommunalen „Ansprechpartner-Infrastruktur“ könnte das „Andocken“ anderer Förderstränge in den Gebieten (auch den ehemaligen) der „Sozialen Stadt“ vereinfacht werden.

# Soziale Wohnraumförderung und begleitende Programme zur Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen

Miriam Bieganski und Martina Lüdeke (i.R.), NRW.Bank

Den ersten Part des Vortrags übernahm Martina Lüdeke. Sie stellte das aktuelle Programm zur Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen vor. Ziel ihres Vortrags war es, die bestehenden Wege und Modalitäten aufzuzeigen, mit denen man Fördergelder der NRW.Bank beantragen kann.

Als 100%ige Tochter des Landes agiert die NRW.Bank als Förderbank für das Land wettbewerbsneutral als Partnerin der Banken und Sparkassen. Mit 142 Mrd. Euro Bilanzsumme ist sie dabei die größte Landesförderbank Deutschlands.

Abb. 3: Maximales Brutto-Jahreseinkommen  
Quelle: NRW.Bank

Haushaltstyp	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B
<b>Einzelperson</b>	28.900 €	40.000 €
<b>2 Personen</b>	40.700 €	54.100 €
mit 1 Kind	43.300 €	60.300 €
mit 2 Kindern	52.100 €	72.500 €
<b>Rentner</b>		
Alleinstehend	23.700 €	33.100 €
2 Personen	33.700 €	45.000 €

Was sind die Besonderheiten und zentralen Eckpunkte der sozialen Wohnraumförderung?

### Zielgruppen und Einkommensgrenzen

Die Wohnraumförderung richtet sich zum einen an selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, die die gesetzlichen Einkommensgrenzen einhalten (Einkommensgruppe A) und eine Immobilie bauen, kaufen oder eine vorhandene Immobilie modernisieren möchten. Ferner gibt es Fördermöglichkeiten für Investoren oder Bestandhalter von Immobilien, die im Rahmen des Neubaus, des Um- und Ausbaus oder der Modernisierung Mietwohnraum für Mieterinnen und Mieter schaffen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben (Einkommensgruppe A). Beim Neubau und der Neuschaffung von Wohnungen im Bestand kann ein Teil der Wohnungen auch für Mieterinnen und Mieter errichtet werden, die die Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein um bis zu 40 % überschreiten (Einkommensgruppe B). Damit sollen innerhalb von Quartieren eine Durchmischung der Bevölkerung geschaffen und die Inanspruchnahme der Förderung für den Investor attraktiver werden (siehe Abbildung 3).

### Soziale Wohnraumförderung

Seit Februar 2018 gelten die neuen Förderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen. Insgesamt stehen für den geförderten Wohnungsbau von 2018 bis 2022 vorläufig vier Mrd. Euro zur Verfügung. Das Programm umfasst neben der Neubauförderung und der Neuschaffung von Wohnraum im Bestand erstmals auch ein umfangreiches Modernisierungsangebot. Insbesondere für die Gebiete der „Sozialen Stadt“ und des Programms „Stadtumbau West“ sieht die NRW.Bank durch diese Fördermöglichkeiten große Chancen. Da nach den Erfahrungen der NRW.Bank viele Möglichkeiten schlicht an einem Informationsdefizit der Eigentümerinnen und Eigentümer scheitern, wird den Städten in der Kommunikation eine wichtige Mittlerrolle zugeschrieben.

In den Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ und des „Stadtumbau West“ sind für die Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung die Einhaltung der Einkommensgrenzen sowie die ausschließliche Vermietung an Inhabende eines Wohnberechtigungsscheins nicht erforderlich. Dies macht die Fördermöglichkeiten für Investoren hier besonders interessant.

Mit diesen Einkommensgrenzen sind – gerade in den Städten – rund 50% aller Haushalte förderberechtigt (bei einer Betrachtung der Rentnerhaushalte liegen sogar 80% innerhalb der Einkommensgrenzen). Der Eindruck, die (soziale) Wohnraumförderung käme ausschließ-

lich einkommensschwachen Gruppen zugute und würde eine einseitige Belegungsstruktur in Wohnungsbeständen begünstigen, ist somit nicht richtig.

Insgesamt stehen 2018 für die öffentliche Wohnraumförderung 800 Mio. Euro zur Verfügung. Die folgenden Übersichten geben einen Einblick in die Förderangebote für Mietobjekte. Einzelheiten zur Eigentumsförderung sind den Internetseiten der NRW.BANK oder dem dazu aufgelegten Flyer zu entnehmen.

### Mietenstufen und Tilgungsnachlässe

Alle Gemeinden in Nordrhein-Westfalen sind in sogenannte Mietenstufen oder Mietniveaus eingeteilt. Diese reichen von der Mietenstufe M1 (niedriges Mietniveau - entspannter Wohnungsmarkt, v.a. ländliche Gebiete mit geringer Nachfrage) bis M4 (hohes Mietniveau - angespannter Wohnungsmarkt). Für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster wurde die Stufe M4+ eingerichtet. Nach diesen Stufen richten sich sowohl die Förderhöhe (je m<sup>2</sup> Wohnfläche) als auch - als weiterer Anreiz - die zu gewährenden Tilgungsnachlässe.

Die Kategorie „Neuschaffung“ in der Grafik bezieht sich auf die Neuschaffung von Wohnraum im Bestand - z.B. Umnutzung von ehemaligen Büroflächen. Die Darlehen werden im Nachrang im Grundbuch gesichert - was gegenüber einem Bankdarlehen ein weiterer Vorteil ist.

Kommunen, die bei den Mietenstufen im Jahr 2018 heruntergestuft wurden (also z.B. von M3 auf M2), können bis Ende des Jahres 2019 noch die Miete der bis Ende 2017 geltenden Mietenstufe ansetzen.

### Baukastensystem: Ein „Hauptprogramm“ und mehrere Zusatzdarlehen

Als Grundförderung erhält der Investor also einen bestimmten Förderbetrag je m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe Abbildung 4). Mithilfe von Zusatzdarlehen lassen sich weitere Qualitäten finanzieren, z.B. der Einbau eines Aufzugs, der Bau von Mietfamilienhäusern, Mehraufwand für Brandschutz oder auch die Einrichtung von alternativen Nahmobilitätsangeboten (siehe Abbildung 5).

Die Tilgungsnachlässe entsprechend der Mietenstufen gelten für diese Zusatzdarlehen gleichermaßen.

Mietniveau	Einkommensgruppe A		Einkommensgruppe B		Tilgungsnachlass
	Neubau	Neuschaffung	Neubau	Neuschaffung	
M1	1.250 €	900 €	550 €	410 €	10 %
M2	1.450 €	1.050 €	700 €	530 €	10 %
M3	1.680 €	1.210 €	1.000 €	750 €	15 %
M4	1.850 €	1.350 €	1.250 €	900 €	25 %
M4+	1.950 €	1.450 €	1.300 €	950 €	25 %

Ein einheitlicher Tilgungsnachlass von 50% wird dagegen auf die Zusatzdarlehen in Abbildung 6 gewährt - unabhängig von der Lage der Immobilie.

Abb. 4: Darlehensgrundpauschalen  
Quelle: NRW.Bank

Das Darlehen für die Kosten der Standortaufbereitung trägt insbesondere der in den Ballungsgebieten herrschenden Baulandknappheit Rechnung und erleichtert die Nutzung brachliegender Flächen.

Diese Förderkonditionen gelten auch für Kommunen, die eigene Grundstücke bzw. Immobilien entwickeln. Im Gegensatz zu privaten Investoren verzichtet die NRW.BANK bei Kommunen auf die Sicherung im Grundbuch.

Abb. 5: Zusatzdarlehen  
Quelle: NRW.Bank

Fördertatbestände	Beträge in €	
Kleine Wohnungen bis 55 m <sup>2</sup>	A	5.000
	B	2.000
Pro Wohnung für Aufzug (max. 50.000 € pro Aufzug)		2.500
Pro Wohnung für Aufzug - Liegendtransport (max. 65.000 € pro Aufzug)		3.300
Je Mietfamilienhaus		10.000
Je konzeptioneller sozialplanerischer Vorleistung pro Wohnung		1.000
Bei Passivhausstandard je m <sup>2</sup>		100
Mehraufwand „Brandschutz“ je m <sup>2</sup> (Gruppenwohnungen)		2.500
Außenanlagen je m <sup>2</sup> Wohnfläche (max. 75% der Kosten)		
• Zur Verbesserung des Wohnumfeldes		200
Alternative Nahmobilitätsangebote je m <sup>2</sup> (max. 75% der Kosten)		500

Fördertatbestände	Beträge in €	
Kosten für Standortaufbereitung je Wohnung (max. 75% der Kosten)		20.000
Städtebaulich oder denkmalbedingte Mehrkosten je m <sup>2</sup>		600
Je Wohnung für Rollstuhlnutzer		4.000
• Je Tür zum Außenbereich mit Nullschwelle		1.000
• Je elektrischer Bedienung einer Tür		1.500
• Rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche		5.000
Individuelle Maßnahmen für Schwerbehinderte je Wohnung	A	40.000
	B	20.000

Die Tilgungsnachlässe werden auf dem Konto des Darlehensempfängers unmittelbar nach Fertigstellung des Bauvorhabens bei Leistungsbeginn gutgeschrieben - im Grunde wie eine Sondertilgung. Zinsen, Tilgung und Verwaltungskosten werden dabei nur auf die „Restschuld“ fällig (in untenstehendem Beispiel also auf rund 3 Mio. Euro), nicht auf den Gesamtbetrag.

Abb. 6: Zusatzdarlehen mit einheitlichem Tilgungsnachlass  
Quelle: NRW.Bank

Baudarlehen		Tilgungsnachlass
Grundpauschale	3.360.000 €	504.000 €
Zusatzdarlehen		
- Kleinwohnungen	100.000 €	15.000 €
- Aufzug	75.000 €	11.250 €
	<b>3.535.000 €</b>	<b>530.250 €</b>

Abb. 7: Beispiel  
Tilgungsnachlass  
Quelle: NRW.Bank

Interessant ist außerdem, dass die Hälfte des Tilgungsnachlasses (in diesem Beispiel 265.125 Euro) als Eigenleistungserersatz durch weitere Fremdmittel ersetzt werden darf. Insgesamt müssen 20 % der Gesamtkosten als Eigenleistung erbracht werden.

Im Vergleich zu einem Kapitalmarktdarlehen entsteht durch die Inanspruchnahme der Fördermittel ein deutlicher Liquiditätsvorteil. Dieser ist beispielhaft berechnet für die Mietstufe 3 bei einer Bewilligungsmiete von 5,55 € / m<sup>2</sup>:

- Liquiditätsvorteil „Tilgungsnachlass“  
1% Tilgung; 0,5% Verwaltungskosten  
= 0,33€ pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich
- Subventionsvorteil Förderdarlehen  
Bei 1,5% Zinsdifferenz gegenüber einem Kapitalmarktdarlehen  
= 2,21€ pro m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich
- Subventionswert insgesamt:  
2,54€ pro m<sup>2</sup> monatlich

Dieser Liquiditätsvorteil verbleibt beim Investor und hat keine Auswirkungen auf die Miete. Der Tilgungsnachlass ist allerdings steuerlich zu berücksichtigen.

Die derzeit geltenden Konditionen für die Inanspruchnahme der Darlehen in der öffentlichen Wohnraumförderung werden als sehr attraktiv bewertet, zum einen durch die niedrigen Zinssätze, allgemein verbunden mit einer langen Zinsbindung, zum anderen durch die wählbare Belegungsbindung zwischen 20 oder 25 Jahren, verbunden mit einer Zinsfreiheit in den Mietniveaus M3, M4 und M4+ in den ersten zehn Jahren:

- Zinsen:  
für Mietniveau 1 und 2:  
0,5% p.a. bis zu 25 Jahre fest  
für Mietniveau 3 und 4:  
0,0% p.a. 10 Jahre fest, danach:  
0,5% p.a. maximal weitere 15 Jahre fest.

Für alle Mietniveaus:

- Verwaltungskosten: 0,5% p.a.
- Tilgung:  
1,0% p.a. / auf Antrag auch 2% p.a.
- Auszahlung: 99,6%
- Belegungsbindung: 20 oder 25 Jahre

Durch die günstigen Zinsen, die lange Zinsbindung sowie die Ausrichtung auf Inhabende eines Wohnberechtigungs-



scheins haben Investoren derzeit eine hohe Investitions- und Vermietungssicherheit.

### Modernisierungsförderung (Richtlinie Mod NRW)

Die neue Modernisierungsrichtlinie NRW löst das bisherige Programm BestInvest ab. Die Besonderheiten in Kürze:

- Erstmals 100%-Förderung - max. 100.000 € je Wohnung
- Instandhaltungskosten sind mit förderfähig.
- Es muss kein Eigenkapital aufgebracht werden.
- In Gebieten der „Sozialen Stadt“ / des „Stadtumbau West“ gelten zwar die Mietpreisbindungen, aber nicht die Belegungsbindungen – hier darf auch an Mieterinnen und Mieter ohne Wohnberechtigungsschein vermietet werden.
- Im Falle selbst genutzten Wohneigentums können auch Eigentümerinnen und Eigentümer die Förderung in Anspruch nehmen, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen liegt.

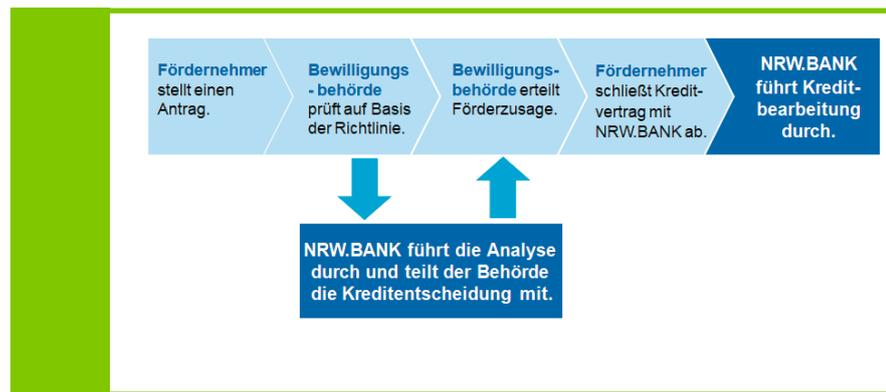
Die Konditionen sind vergleichbar mit denen der Neubauförderung. Für alle Mietniveaus gilt:

- Zinsen:  
0,0% p.a. 10 Jahre fest, danach:  
0,5% p.a. max. weitere 15 Jahre fest
- Verwaltungskosten: 0,5% p.a.
- Tilgung: 2,0% p.a.
- Auszahlung: 99,6%
- Zinsbindung: 20 oder 25 Jahre
- Mietpreis- und Belegungsbindung = Dauer der Zinsfestschreibung

Frau Lüdeke sieht mit diesen Konditionen gerade die Programmgebiete der „Sozialen Stadt“ und des „Stadtumbau West“ im Vorteil und wirbt für eine rege Inanspruchnahme.

Innerhalb der geltenden Belegungsbindung können die Mieten jährlich um maximal 1,5% bezogen auf die Bewilligungsmiete angehoben werden. Dies soll mehr Attraktivität für die Vermietenden bei gleichzeitiger Sicherheit für die Mietenden schaffen.

Für die soziale Wohnraumförderung gilt das sonst übliche Hausbankprinzip nicht. Die Zuständigkeiten im Prozessablauf von der Antragsstellung bis zur Umsetzung sind Abbildung 8 zu entnehmen.



Bei der Eigentumsförderung liegt die Entscheidung über die Mittelvergabe ausschließlich bei der zuständigen Bewilligungsbehörde. Weitere Informationen zu den verschiedenen Förderprogrammen inklusive Beispiele finden sich unter dem Link [www.nrw.bank.de/wohnen](http://www.nrw.bank.de/wohnen)

Den zweiten Teil des Vortrags übernahm Frau Bieganski und stellte zunächst eine Reihe von die Städtebauförderung flankierenden Programmen vor, bei denen die NRW.BANK Kommunen mit projektbezogenen Förderrecherchen unterstützt. Zum Abschluss des Vortrags erläuterte sie die Eckpunkte des „Zentralen Fördermanagements“ als Modell für Kommunen.

### Begleitende Programme zur Städtebauförderung

Den Kommunen stehen eine Reihe von Programmen zur Verfügung von denen einige in Form von nicht rückzahlbaren Zuwendungen, einige als Darlehen gewährt werden. Für viele Programme – insbesondere für die Zuwendungen – gilt: Die Maßnahmen dürfen noch nicht begonnen sein, es gelten unterschiedliche Antragszeiträume/-fenster, und es empfiehlt sich generell, vor Antragstellung ein beratendes Gespräch mit der zuständigen Bewilligungsbehörde zu führen, um zu prüfen, ob das Vorhaben tatsächlich den Vorgaben des jeweiligen Programms entspricht.

Als nicht zurückzahlende Zuwendung können Kommunen Mittel aus folgenden Programmen beantragen:

### Klimaschutzinitiative (Programm des Bundes) – Klimaschutzprojekte in sozialen / kulturellen / öffentlichen Einrichtungen

Ein aktuelles Thema ist z.B. die Umrüstung von Außenbeleuchtung mit LED; aber auch die Erstellung von Klimaschutz(teil)konzepten ist förderfähig.

Abb. 8: Zuständigkeiten in der sozialen Wohnraumförderung  
Quelle: NRW.Bank

### Energetische Stadtsanierung (Programm des Bundes) – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager

Hier werden Sach- und Personalkosten für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte im Energiebereich (maximal für ein Jahr) sowie für ein Sanierungsmanagement (bis zu fünf Jahre) bezuschusst.

### Erhaltung und Pflege von Denkmälern (Förderrichtlinien Denkmalpflege) (Programm des Landes NRW)

Grundsätzlich können hier Maßnahmen gefördert werden, die dazu beitragen, denkmalgeschützte Substanz zu erhalten. Die Untere Denkmalbehörde ist einzubinden.

### Richtlinien Grüne Infrastruktur (Programm des Landes NRW mit der LANUV)

Dieses Programm bietet Fördermöglichkeiten für verschiedenste Maßnahmen im Bereich der Schaffung und Aufwertung von Freiflächen sowie von wohnortnahem Naturerleben einschließlich der dazugehörigen Wegeverbindungen. Zur Beantragung ist ein eigenständiges integriertes kommunales Handlungskonzept notwendig.

### Förderprogramme Verkehr für die Bereiche Straßen, Nahmobilität und Elektromobilität (Bund/Land)

Diese Programme umfassen die „Förderrichtlinien kommunaler Straßenbau“<sup>2</sup> (u.a. Bau/Ausbau/Erneuerung von verkehrswichtigen Straßen, Erneuerung maßgeblicher Bestandteile des Straßenkörpers, ...), die „Klimaschutzinitiative Rad“ und „Förderrichtlinien Nahmobilität“ (Förderung von Fuß- und Radverkehr z.B. durch die Einrichtung von Radstationen) sowie die „Förderrichtlinien Elektromobilität“, „Elektromobilität in Kommunen“ und „Ladeinfrastruktur in Kommunen“ (z.B. öffentliche und nicht-öffentliche Ladeinfrastruktur, Fahrzeuge, ...).

Die NRW.BANK hält zudem verschiedene Darlehen bereit, die für Investitionen in den Kommunen genutzt werden können. Im Gegensatz zu den Zuschussprogrammen fließt hier zwar ein (vergleichsweise niedriger) Zins an, dafür seien die Programme in der Beantragung weniger komplex, so Frau Bieganski. Als Darlehen stehen Mittel u.a. aus den beiden folgenden Programmen der NRW.BANK zur Verfügung:

### NRW.BANK.Kommunal Invest

Dieses Programm steht den kommunalen Gebietskörperschaften, ihren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieben und unter Umständen auch Gemeindeverbänden zur Verfügung. Der Verwendungszweck ist weit gefasst – alle Investitionen in kommunale Infrastruktur sind förderfähig.

### NRW.BANK.Infrastruktur

Kommunale und gewerbliche Unternehmen und private Investoren können Mittel über dieses Programm beantragen – mit dem Unterschied, dass die Darlehensanträge über die Hausbank gestellt werden. Die Hausbank bewertet das kommunale Unternehmen und legt einen individuellen, risikoabhängigen Zinssatz fest. Ein konkreter Förderzweck ist auch hier nicht vorgegeben, es gibt nur diese Bedingung: Die Investitionen müssen in öffentliche oder soziale Infrastruktur in Nordrhein-Westfalen fließen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern genutzt werden. Rein wohnwirtschaftliche Vorhaben sind ausgeschlossen.

*Kurzdarstellungen zu allen in diesem Text benannten Fördermöglichkeiten finden sich im Anhang. Die ausführlichen Richtlinien sind unter folgendem Link einzusehen: [www.nrw.bank.de](http://www.nrw.bank.de)*

### Zentrales Fördermanagement

Bei der Fülle an unterschiedlichen Förder- und Finanzierungsprogrammen ist ein guter Überblick notwendig, um den Mittelfluss optimal koordinieren zu können. Ein Instrument ist das „Zentrale Fördermanagement“ (ZFM), das bei den Kommunen installiert werden kann. Dieses Instrument etabliert sich derzeit, und teilweise gibt es bereits Empfehlungen und Aufforderungen von Seiten der Kommunalaufsicht an Kommunen, ein solches ZFM zu installieren.

Es gibt zwei verschiedene Varianten des ZFM: Die „kleinere“ Variante beschränkt sich auf die Recherchen von Fördermitteln und das Vorhalten von zuwendungsrechtlichem Know-how; bei der „großen“ Variante obliegen der Fördermanagerin / dem Fördermanager die Recherche nach geeigneten Programmen, die Antragsbearbeitung, der Mittelabruf und die Erstellung des Verwendungsnachweises. Ebenso ist sie / er Ansprechpartnerin / Ansprechpartner für alle internen und externen Kontakte. Die Fachbereiche arbeiten ihr / ihm inhaltlich zu.

<sup>2</sup> Bis 2019 über Bundesmittel, ab 2020 aus Mitteln des Landes NRW finanziert.

## Die Vorteile

- Kürzere Bearbeitungszeiten
- Entlastung der Sachbearbeitenden und dadurch mehr freie Kapazität
- Ein höherer Förderbetrag für die Kommune - durch mehr Beantragung und ggf. durch weniger Rückforderungen aufgrund der korrekten Beantragung und Abwicklung
- Unter Umständen mehr (geförderte) Projekte
- Der Aufbau und die Bündelung von fachtechnischem Wissen in der Verwaltung
- Eine zentrale Ansprechperson - sowohl intern als auch nach außen - und damit Aufbau einer Vertrauensbasis

## Die Anforderungen

- Eine offene, hausinterne Kommunikation
- Die Finanzierung der Stelle der Fördermanagerin / des Fördermanagers
- Unterstützung durch die Führungsspitze
- Der Wille zur Veränderung - Zuständigkeiten können sich verschieben, neue Zusammenarbeiten entstehen
- Klare Zielvorgaben: Was wollen wir erreichen und wer ist wofür und bis wann zuständig?
- Regelmäßige Arbeitstreffen zum Austausch zwischen allen Beteiligten

Für die Entscheidung bezüglich einer eventuellen Einrichtung eines ZFM werden hier die Vorteile für die Kommunen und die zu erfüllenden Anforderungen gegenübergestellt:

Die NRW.BANK unterstützt bei der Einrichtung des ZFM durch verschiedene Dienstleistungen, die den Kommunen in Nordrhein-Westfalen kostenlos zur Verfügung stehen. Diese Unterstützung kann für unterschiedliche Projektphasen und in unterschiedlicher Form genutzt werden – sowohl die Fördermanagerin / der Fördermanager selbst, als auch die Verwaltung bzw. Führungsebene der Verwaltung kann Adressat sein.

- Unterstützung der Kommunen bei der Zieldefinition und der Stellen- und Aufgabenbeschreibung
- Projektstrukturierung (notwendige Schritte, Meilensteine etc.)
- Projektbegleitung als Sparringspartner (Ideenentwicklung, Teilnahme an Sitzungsterminen, Plausibilisierungen)
- Begleitung von internen Gesprächen
- Informationstransfer organisieren (z.B. mit thematisch erfahrenen Kommunen)
- Prozesse des Fördermanagements zielorientiert optimieren
- Moderation von fachgebietsübergreifenden Gesprächen (z.B. Konfliktgespräche)
- Zusammenstellung von empfehlenswerten, zuwendungsrechtlichen Seminaren
- Fördermittelrecherchen



**Im Anschluss an die Präsentation wurden folgende Fragen an die Referentinnen gestellt:**

**Kann eine Hausverwaltung oder auch eine Eigentümergemeinschaft für nicht kreditwürdige Eigentümerinnen und Eigentümer einspringen?**

Im Rahmen der energetischen Sanierung von und barriere-reduzierenden Maßnahmen an Wohngebäuden bestehen auch für Eigentümergemeinschaften Fördermöglichkeiten, beispielsweise der NRW.BANK.WEG-Kredit oder das Programm „Energieeffizient Sanieren“ der KfW-Bank. Die Anträge sind jeweils über eine Hausbank zu stellen, die die Kreditwürdigkeit der Eigentümergemeinschaft beurteilt und dann ggf. einen Antrag auf Förderung stellt.

**Wie lassen sich Traditionsgenossenschaften dazu bewegen, Fördermittel der Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen?**

Es wird häufig die Erfahrung gemacht, dass noch einige Ressentiments gegenüber dem sozialen Wohnungsbau bestehen. Allerdings haben sich in den vergangenen Jahren sowohl die Ziel-

setzungen der Wohnraumförderung, die Anforderungen an Anspruchsberechtigte und auch die Konditionen der Förderung so verändert, dass eine erneute Argumentation – ggf. unterstützt durch eine Beispielrechnung – die Bereitschaft der Traditionsgenossenschaften erhöhen könnte.

**Inwieweit ist das Thema des (sozialen) Wohnungsbaus in den Quartiersmanagements vor Ort angekommen?**

In vielen Handlungskonzepten fehlt dieses Thema – wenn es enthalten ist, dann bietet es erfahrungsgemäß eine gute Handlungsgrundlage. In Wuppertal beispielsweise lädt die Stadt zusammen mit dem Quartiersbüro Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv zu Eigentümerforen ein, um über Probleme wie fehlendes Eigenkapital oder mangelnde Rendite zu sprechen. In den zuständigen Fachabteilungen ist das Thema sehr wohl präsent, jedoch muss es insgesamt noch stärker in den Kontext der integrierten Stadtteilentwicklung gerückt werden. Dabei kann es hilfreich sein, eine Kollegin / einen Kollegen aus dem Bereich der sozialen Wohnraumförderung mit in den Planungsprozess zu integrieren.



## Werkstattgruppe I

# Konzentration öffentlicher Fördermittel für benachteiligte Quartiere: Das Beispiel "Heimathafen Nordstadt"

Uta Wittig-Flick, Amt für Wohnen und Stadt Erneuerung, Stadt Dortmund und  
Andreas Koch, Vorstand der Stiftung Soziale Stadt

### Heimathafen Nordstadt – von der Ruine zum Leuchtturm

Der Dortmunder Hafen ist der größte Kanalhafen Europas. Ein Teil des Hafengebiets wird von einer gut funktionierenden Industrie genutzt, ein anderer Teil liegt brach. Der Hafen grenzt unmittelbar an die Nordstadt an, das am stärksten benachteiligte Quartier Dortmunds.

Hier – zwischen Wasser, Industrie und der Nordstadt – liegt ein 1.559 m<sup>2</sup> großes ehemaliges Speichergebäude mit Pferdestall (Abbildung 9: Rahmenplan). Aufgrund baulicher Mängel und seiner Lage war das Objekt schon längere Zeit nicht mehr vermietbar. Hier soll nun ein Leuchtturm entstehen, der seinen Impuls für das Hafengebiet und für die Nordstadt setzt.

Im Jahr 2015 wandte sich der Bund Deutscher Architekten (BDA) erstmals mit dem Anliegen an die Stadt, das Gebäude zu bewahren. Daraufhin empfahl die Stadt Dortmund dem BDA, lokale Partner zu suchen und ein Nutzungskonzept zu entwickeln. An dieser Stelle kam die Stiftung Soziale Stadt ins Spiel (Informationen zur Stiftung Soziale Stadt siehe Infokasten „Stiftung Soziale Stadt“ auf Seite 17). Gemeinsam entwickelten der BDA, die Stiftung Soziale Stadt und die Stadt Dortmund im Rahmen einer Public Private Partnership das Projekt „Heimathafen Nordstadt“. Dieses Projekt ist in ein integriertes Handlungskonzept eingebunden, welches für das Hafengebiet Investitionen in Höhe von 7 Mio. Euro vorsieht – davon fast 3,7 Mio. Euro für den Heimathafen.

Im Jahr 2017 wurde die Umsetzung des Projekts bewilligt. Architekten und Statiker sind bereits aktiv, um einen Baubeginn im Jahr 2019 zu ermöglichen. Im 2. Halbjahr 2020 soll der „Heimathafen Nordstadt“ schließlich eröffnet werden.

### Ein Ort der Begegnung

Mit der Entwicklung des „Heimathafen Nordstadt“ verfolgen die Partner eine

### Mittel- und Ressourcenbündelung

Das Projekt „Heimathafen Nordstadt“ zeigt, wie öffentliche und private Ressourcen in einem Projekt gebündelt werden können. So beantragte das Amt für Wohnen und Stadterneuerung für den Erwerb des Gebäudes Mittel aus der Städtebauförderung sowie dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Das Jobcenter sicherte zu, Mittel in den Umbau und Betrieb des Gebäudes einzubringen, um damit die Beschäftigung, Qualifizierung und Beratung Langzeitarbeitsloser zu fördern. Zusätzlich gab das ehrenamtliche Engagement des Bund Deutscher Architekten (BDA) einen wichtigen Anstoß für das Projekt, während die Stiftung Soziale Stadt eine Konzeption entwickelte und die inhaltliche Umsetzung übernahm. Durch die gute Vernetzung vor Ort konnten weitere Akteure für das Projekt gewonnen werden. All diese unterschiedlichen Ressourcen haben ein integriertes und konsensfähiges Projekt ermöglicht, und schaffen so einen Mehrwert für den Stadtteil.

Das Projekt zeigt, dass Mittel- und Ressourcenbündelung als Chance für die Stadtteilentwicklung verstanden werden können. Gleichzeitig wurde in der Diskussion deutlich, dass viele Herausforderungen bestehen. Die Erfahrungen der Moderatoren und Teilnehmenden zeigten: Mittelbündelung erfordert Know-how, Kooperationsbereitschaft, ein integriertes und ressortübergreifendes Handeln und nicht zuletzt einen starken Willen bei allen Beteiligten.



Abb. 9: Rahmenplan  
Hafenquartier  
Speicherstraße  
Quelle: postwelters +  
Partner mbB

Bandbreite an Zielen. Der Heimathafen soll zu einem Begegnungsort mit integriertem Beratungs- und Bildungsangebot werden, welcher die soziale Teilhabe

und Integration im Quartier fördert und einen Impuls für die Entwicklung des Hafengebiets setzt.

Der Heimathafen soll ein Ort für alle Menschen werden, die die Nordstadt ihre Heimat nennen. Aus diesem Grund soll die Gestaltung des Gebäudes und des öffentlichen Raums unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgen. Der Brückenschlag zu den Menschen in die Nordstadt ist damit ein zentraler Bestandteil des Projekts.

Fotos: GrünBau gGmbH



So wurde in den Stadtteilwerkstätten zur Entwicklung des Integrierten Handlungskonzeptes deutlich, dass Langzeitarbeitslosigkeit und die infrastrukturelle Anpassung für Zugewanderte zentrale Themen der Nordstadt sind. Aus diesem Grund sollen die entsprechenden Zielgruppen bereits in Umbau und Betrieb des Heimathafens eingebunden werden.

In diesem Zusammenhang entsteht im Erdgeschoss eine Ausbildungsgastronomie für Zugewanderte und Langzeitarbeitslose. Auch im Facility Management sollen Langzeitarbeitslose eingesetzt werden. Das zweite Obergeschoss sieht eine Sammelstelle für Beratungs- und Qualifizierungsangebote, Jobcoaching, Schwangerschaftsberatung und viele weitere Angebote vor, die den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zu Gute kommen sollen. In den Kellerräumen des Gebäudes wird die Pop School der Musikschule Dortmund einziehen, welche einen besonderen Fokus auf die Integration von Geflüchteten legt. Des Weiteren wird eine Jugendhilfestation als Anlaufstelle für Jugendliche entstehen, die nicht mehr zu Hause wohnen können. Hier bekommen sie einen neuen Treffpunkt angeboten. Die Räumlichkeiten des Heimathafens sollen auch ein Ankerpunkt für kulturelle Veranstaltungen werden.

### Gelingensfaktoren für den Heimathafen

Als Grundvoraussetzung für das Gelingen eines solchen Projektes nennen Uta Wittig-Flick und Andreas Koch fünf Faktoren:

#### Kooperation von Stadtteilakteuren und Stadtverwaltung

Um im Quartier eine positive Einstellung voranzubringen, brauche es sowohl private Akteure, die im engen Kontakt zu den Menschen vor Ort stehen, als auch Akteure aus der Stadtverwaltung, so Andreas Koch. Hierfür gebe es in Dortmund bereits gute Voraussetzungen: Aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit im Programm „Soziale Stadt“ bestünden vielfältige Partnerschaften zwischen den Trägern und Akteuren im Stadtteil und der Stadtverwaltung und eine Professionalität in der Kooperation. Neben den Hauptpartnern (Stadt Dortmund, BDA und Stiftung Soziale Stadt) sollen im Betrieb des Heimathafens weitere Partner hinzukommen – unter anderem das Jobcenter, die Wirtschaftsförderung, der Sozialdienst katholischer Frauen und die Musikschule.

#### Kooperation auf Augenhöhe

Für eine erfolgreiche Kooperation sei es wichtig, dass sich alle Partner auf Augenhöhe begegnen, so die Erfahrung der Stadt. Dies bedeute zum einen, dass die Träger und Akteure inhaltlich als Experten und Multiplikatoren für ihren Stadtteil verstanden werden. So wurde die

inhaltliche Ausgestaltung des Heimathafens durch ihre Ideen und ihr Gespür für den Stadtteil geleistet.

Zum anderen sollten frühzeitige Diskussionen zu möglichen Konfliktpunkten mit allen Betroffenen geführt und eine enge Abstimmung zwischen den Projektpartnern gepflegt werden. Im Rahmen des Projekts musste beispielsweise für den Gebäudeumbau ein Kompromiss zwischen der Beauftragung von Fachfirmen und dem Engagieren von Langzeitarbeitslosen über die GrünBau gGmbH gefunden werden.

### Selbstverständlichkeit von integriertem und ressortübergreifendem Handeln

Innerhalb der Stadtverwaltung sind mit dem Amt für Wohnen und Stadterneuerung, der Wirtschaftsförderung und dem Jobcenter viele verschiedene Ressorts in das Projekt des Heimathafens integriert. Die langjährigen Erfahrungen der Stadtverwaltung mit integriertem und ressortübergreifendem Handeln und in diesem Zusammenhang eingespielte Kontakte und Kooperationen kommen dem Projekt zu Gute.

### Mittel- und Ressourcenbündelung

Wichtig für den Erfolg des Projekts war es, dass mithilfe des integrierten Projektansatzes unterschiedliche Mittel und Ressourcen genutzt werden konnten. Für den Umbau des Gebäudes wird beispielsweise eine EFRE-Förderung in Anspruch genommen, während der Betrieb zu Teilen durch das Jobcenter finanziert wird. Daneben bilden private Ressourcen wie das ehrenamtliche Engagement und das Einbringen von Know-how des BDA und der Stiftung Soziale Stadt einen zentralen Bestandteil des Projekts.

### Volle Unterstützung von Politik und Verwaltung

Das Projekt „Heimathafen Nordstadt“ ist „Chefsache“. Für eine schnelle und reibungslose Umsetzung wird das Projekt zum Teil anderen Angelegenheiten vorgezogen.

## Stiftung Soziale Stadt

Die Stiftung Soziale Stadt wurde in einer Zeit geringer Fördersummen im Programm „Soziale Stadt“ (2011-2013) ins Leben gerufen, um die soziale Stadtteilentwicklung in Dortmund weiter voranzutreiben. Heute ist die Stiftung zu einem lokalen „Think Tank“ der „Sozialen Stadt“ geworden.

Ein charakterisierendes Merkmal ist das 22-köpfige ehrenamtliche Kuratorium der Stiftung, welches sich aus den verschiedensten Institutionen und Gruppierungen zusammensetzt: Vom Oberbürgermeister über Vertreterinnen und Vertreter aus Industrie und Gewerkschaften bis hin zu Fachleuten aus Sozialverbänden und Stadtentwicklung – die Gruppe bildet einen breiten gesellschaftlichen Konsens ab und verfügt über ein hohes fachliches Know-how.

Durch eigene Projekte wie die Erneuerung und Erweiterung eines Abenteuerspielplatzes oder den Bau von Bürgergärten und Generationenparks kann die Stiftung dabei einen Beitrag an den Stellen leisten, an denen öffentliche Fördergelder nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus ist die Stiftung Gesellschafterin des Beschäftigungs- und Qualifizierungsunternehmens GrünBau gGmbH und des Integrationsbetriebes für Menschen mit Behinderungen GrünBau Inklusiv gGmbH, welche ihren Sitz in der Dortmunder Nordstadt haben. So leistet sie einen Beitrag für die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen für Geringqualifizierte und Menschen mit Behinderung.

Website: <https://stiftung.gb-do.de>



# ESF-geförderte Quartiersprojekte: Das Beispiel "PrioA" in Wuppertal

Patricia Knabenschuh, Stadt Wuppertal; Sabine Thrien, GESA Beteiligungs-gmbH und Erik Schöneberg, Jobcenter Wuppertal

Anhand des Projekts „PrioA“ sowie zwei weiterer Projektbeispiele aus Wuppertal ging es in dieser Werkstattgruppe um „ESF-geförderte Quartiersprojekte“. Patricia Knabenschuh ist bei der Stadt Wuppertal zuständig für die Programmgebiete Heckinghausen und Oberbarmen-Wichlinghausen. Sabine Thrien ist zuständig für Arbeitsmarktintegrationsprojekte, und Erik Schöneberg ist in seiner Funktion als Projektkoordinator beim Jobcenter Wuppertal involviert.

### Mittel- und Ressourcenbündelung

Zur Umsetzung sozialintegrativer Projekte in der „Sozialen Stadt“ in Nordrhein-Westfalen stehen in der laufenden EU-Förderperiode Mittel des Europäischen Sozialfonds (ESF) über den Aufruf „Starke Quartiere – Starke Menschen“ zur Verfügung. Durch die Bündelung der „sozialen“ und der „planerischen“ Fördertöpfe wird auch die Kooperation zwischen den zuständigen Verwaltungsbereichen befördert, wie das Beispiel in Wuppertal zeigt.

In dem Wuppertaler Beispiel werden Mittel der Städtebauförderung/Soziale Stadt (für das Quartiersmanagement), des ESF (sozialintegrative Projekte) sowie finanzielle Mittel und Personalressourcen der Stadtverwaltung und des Jobcenters (jeweilige Eigenanteile) zusammen eingesetzt.

Ungeachtet der Tatsache, dass es sich bei den Problemlagen, die mit den Projekten bearbeitet werden, um strukturelle und langfristige sozioökonomische Themen handelt, sind die ESF-geförderten Programme wechselnden politischen Schwerpunktsetzungen unterworfen. Die Kommunen sind daher immer wieder gezwungen, die Projekte an den Fördermöglichkeiten und -regularien auszurichten. Eine nachhaltige Überführung der Erkenntnisse und Strukturen in die Regelsysteme wird dadurch erschwert.

### Ausgangssituation und Ansatz

Das Programmgebiet der „Sozialen Stadt“ Oberbarmen-Wichlinghausen ist gekennzeichnet durch eine hohe Anzahl von Menschen mit Fluchthintergrund, einen erheblichen Migrationsanteil und immense Arbeitslosigkeit. In den beiden Quartieren Oberbarmen und Wichlinghausen leben Menschen aus nahezu 100 verschiedenen Nationen. Vielen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartiere fehlt es an Kenntnissen über das deutsche Sozial-, Arbeits- und Schulsystem. Mit den traditionellen Beratungsangeboten und Hilfesystemen lassen sich viele

Menschen nicht erreichen. Außerdem besteht eine Herausforderung darin, die Menschen mit ihren verschiedenen kulturellen Kontexten zusammenzuführen.

Die Stadt Wuppertal versucht gemeinsam mit dem Jobcenter Wuppertal und der GESA Beteiligungs-gmbH mehrere niedrigschwellige Projekte umzusetzen. Dabei werden die Menschen in den Quartieren aufgesucht, also auf Schulhöfen, in Kindergärten, auf Straßen- oder Stadtteilstellen. Durch die Präsenz vor Ort sowie eine langfristige personelle Kontinuität konnte bei den Menschen eine hohe Akzeptanz geschaffen werden.

### Projekt „PrioA“

Menschen in Arbeit und Ausbildung zu bringen, sollte innerhalb eines Quartiers höchste Priorität haben – daher auch der Name „PrioA“. Das Projekt ist vor dem Hintergrund entstanden, dass es Menschen gibt, die sich auf klassischem Wege kaum erreichen lassen. Beratungsangebote des Jobcenters oder anderer Institutionen nutzen sie in der Regel nicht von sich aus. Gleichzeitig haben sie aber den höchsten Förderbedarf. Daher wurde eine ständige Anlaufstelle im Quartier geschaffen, das „Pfortnerhäuschen“. Des Weiteren gibt es einen Beratungsbus, der häufig auf Plätzen wie dem Berliner Platz, dem Wichlinghauser Markt, auf Schulhöfen, vor Kindergärten oder auf Straßenteilen steht und so eine große Nähe zu den Menschen ermöglicht.

*Das Projekt „PrioA“ läuft zunächst bis Ende des Jahres 2018, eine Verlängerung wird angestrebt. Problematisch für die Verlängerungen allgemein ist die Änderung der Förderrichtlinien des ESF mit der Fokussierung auf den Themenbereich Kinderarmut: Da sich das Projekt nicht explizit auf Kinder beschränkt, kann eine Verlängerung des Projekts ohne entsprechende Anpassungen schwierig werden. Damit könnte jedoch der eigentliche Sinn des Projektes verloren gehen (vgl. hierzu auch unten „Hindernisse“).*

### Projekt „Zuhause in Oberbarmen“

Dieses Projekt richtete sich zunächst gezielt an Zugewanderte aus den EU-II-Ländern Rumänien und Bulgarien und wurde im weiteren Verlauf für alle Neuzugewanderten aus der EU in prekären Lebenslagen geöffnet. Mithilfe des Projekts unterstützen die Beteiligten die Zuwanderinnen und Zuwanderer bei der Orientierung und Integration. Das Team von „Zuhause in Oberbarmen“ bietet Unterstützung bei der Erstellung von Bewerbungsunterlagen, Sprachtrainings, Integrationskurse sowie Informationen über das deutsche Sozial-, Arbeits- und Schulsystem. Es gibt Module zur Berufsorientierung „Fit für Berufe“ zum Bewerbungstraining, sowie zum Erklären des deutschen Bildungs- und Arbeitssystems. Diese Module setzen sehr niedrigschwellig an, um notwendiges Basiswissen an die Menschen zu vermitteln.

Aus der Erfahrung heraus, dass sich Viele aus Unwissenheit in prekäre und ausbeuterische Beschäftigungsverhältnisse begeben, wurde „Das kleine ABC der deutschen Arbeitswelt“ initiiert. Hier wurden der Zielgruppe in ihrer jeweiligen Muttersprache die Grundlagen des deutschen Arbeitssystems erklärt. Dieses Projekt war äußerst erfolgreich und zeigt, dass eine bedarfsgerechte Umsetzung von Maßnahmen eine wichtige Zielsetzung der Arbeit sein sollte.

*Das Projekt wird im Kontext des Projektauftrags "Starke Quartiere - Starke Menschen" gefördert. Die Förderung aus Mitteln des ESF und des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen umfasst für vier Jahre 90 % der Kosten für sechs Personalstellen. Die Laufzeit des Projekts erstreckt sich auf die Jahre 2017 bis 2021.*

### Projekt „75 Familien Plus“

Dieses Projekt beschränkt sich auf das Quartier Wichlinghausen-Süd und richtet sich an dort wohnende Familien, die Leistungen nach dem SGB II empfangen. In Zusammenarbeit mit dem Jugendamt wird eine ganzheitliche Betreuung dieser Familien durch Familiencoaches ermöglicht. Die beteiligten Familien weisen multiple Problemlagen auf und sind oft schon mit einfachen Situationen, wie z. B. der Alltagsstrukturierung, Problemen in der Kindererziehung oder dem Umgang mit Behörden, überfordert. Auf der anderen Seite fehlt es an Wissen und Struktur für eine selbstbestimmte Lebensführung.

Die Eltern sollen darin unterstützt werden, aufkommenden Problemen selbstständig zu begegnen, ihren Kindern Vorbild zu sein und sie durch Bildung und Ausbildung zu begleiten, um die Armutspirale zu durchbrechen. Zudem werden gemeinsam Mikroprojekte durchgeführt, in denen Familien miteinander vernetzt werden. Ziel ist es, durch eigenverantwortliches Handeln positive Konsequenzen für das Quartier auszulösen. So wurden altersgerechte Bibliotheksführungen und Lesungen organisiert, die Familien haben mit den Mitarbeitenden erfolgreich einen eigenen Quartierslauf durchgeführt und mit Unterstützung Picknicks an öffentlichen Orten im Quartier veranstaltet.

*Das Projekt läuft vom 01.07.2017 bis zunächst zum 31.03.2019. Die fünf Vollzeit-äquivalente werden zu 90% aus Mitteln des ESF-Programms finanziert, zusätzlich zu den kommunalen Eigenmitteln stellen Jugendamt und Jobcenter je eine halbe Projektleitung. Eine Verlängerung um zwei weitere Jahre ist geplant.*



### Erfolgsfaktoren

**Freiwillige Teilnahme mit kurzer Verpflichtungszeit:**

Die Beratung der Menschen in den verschiedenen Projekten basiert auf Freiwilligkeit. Es gibt eine intensivere Vermittlung in Form von Modulen, die passgenau auf die verschiedenen Zielgruppen zugeschnitten sind. Dabei hat sich herausgestellt, dass längerfristige Module nicht gut angenommen werden, daher werden die meisten Module mit nur wenigen Terminen über einen kurzen Zeitraum durchgeführt. Jedoch führt die intensive Bindungsarbeit zu einer langfristigen

Unterstützung der Menschen durch die Coaches. Diese sind für alle Belange zuständig und können dadurch auch die Integrationsplanung und Forderungen der unterschiedlichen Leistungsträger / Ämter zielführender miteinander koordinieren (und Lücken in der Integrationskette erkennen).

#### Nähe schafft Niedrigschwelligkeit

Die Module finden in der Regel an alltäglichen Begegnungsorten statt, also zum Beispiel im Familienzentrum, in den Kindergärten oder auf dem Berliner Platz. In den drei Projekten wurden insgesamt 6.000 Erstkontakte und 3.800 Beratungen durchgeführt. 360 Menschen haben Sprach- und Integrationskurse besucht, 1.500 haben an Schulungen und Qualifizierungen teilgenommen. Es wurden bislang 100 Praktika vermittelt und 360 Integrationen in den Arbeitsmarkt erreicht. Zudem wurden 70 Personen vor Obdachlosigkeit und Arbeitsausbeutung bewahrt.

#### Vertrauen durch Kontinuität

Die Akzeptanz der Projektbeteiligten im Quartier wächst mit der Zeit. Zu Beginn haben viele Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch andere Einrichtungen „gefremdelt“; nach einem Jahr Projektlauf-

zeit sind die Projekte als Teil des Stadtteils akzeptiert. Der Stadtteil ist seit 2012 ein Programmgebiet der „Sozialen Stadt“. Von Anfang an arbeitete hier das gleiche Quartiersmanagement mit durchgehend gleichem Personal. Diese Kontinuität sorgt für eine weit verbreitete Bekanntheit im Quartier, wodurch die Akzeptanz bei den Menschen deutlich gesteigert werden konnte.

#### Partnerschaftliche Umsetzung

Als Erfolgsfaktor für alle vorgestellten Projekte gilt, dass alle Beteiligten auf Augenhöhe miteinander an der Umsetzung arbeiten und sich gegenseitig als gleichberechtigte Partner ansehen. Inzwischen haben sich Strukturen etabliert, die eine besonders effektive Umsetzung der Projektbausteine ermöglichen.

#### Vernetzung

Es gibt in Oberbarmen-Wichlinghausen eine Stadtteilkonferenz, an der regelmäßig 40-50 Personen teilnehmen und in der alle wichtigen Institutionen wie der Christliche Verein Junger Menschen (CVJM), die ansässigen Schulen und der Jugendmigrationsdienst im Quartier vertreten sind. Die Beteiligung und das Engagement sind im Stadtteil ausgesprochen hoch. Durch die Stadtteilkonferenz



können die Aktivitäten koordiniert und Parallelstrukturen in den Maßnahmen vermieden werden. Gemeinsame Nachbarschaftsfeste, von Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers organisiert, bieten einen Mehrwert für den Stadtteil. Aus solchen Initiativen kann ein „Wir-Gefühl“ entstehen. Die Projektakteure tragen durch die Umsetzung der Projekte ihren Teil dazu bei und unterstützen das bürgerschaftliche Engagement.

Zur Umsetzung von kleineren Projekten existiert ein Verfügungsfonds, der angesichts der Größe des Programmgebiets mit 50.000 Euro pro Jahr relativ groß ist. Im Quartier gibt es eine Reihe von sozialen Trägern, die Projekte für das Quartier entwickeln und umsetzen.

### Hindernisse

Die in Nordrhein-Westfalen veränderten Förderrichtlinien des ESF erschweren die Umsetzung von Projekten, die bisher über den Aufruf „Starke Quartiere – Starke Menschen“ umgesetzt werden konnten. Auch die angestrebte Verlängerung des Projekts „PrioA“ über das Jahr 2018 hinaus ist in der bisherigen Ausrichtung angesichts der veränderten Förderrichtlinien unmöglich, da die Zielgruppe des Projekts sich nicht auf Kinder beschränkt.

Vor allem die starke Fokussierung auf das Themenfeld Kinderarmut macht es schwierig, viele der bisherigen Projekte weiter umzusetzen und geht an den eigentlichen Bedarfen der Kommunen vorbei, obwohl offensichtlich ist, dass die kontinuierliche Arbeit mit Familien und Heranwachsenden eine wesentliche Grundlage zur Begrenzung der Kinderarmut ist. Die Antragstellung wird als kompliziert empfunden und ist mit hohem Arbeitsaufwand verbunden, der weitere Mittel und Ressourcen bindet. Zudem erschweren formale Anforderungen und knappe Personalressourcen die Mittelbeantragung und spätere Umsetzung.

### Auftrag an das Städtenetz

Aus den geänderten Förderrichtlinien des ESF und der starken Fokussierung auf bestimmte Schlüsselbegriffe (z.B. „Kinderarmut“), resultiert eine große Unsicherheit in den Kommunen. Ein durch das Städtenetz Soziale Stadt NRW organisierter Erfahrungsaustausch über die Umsetzung von ESF-Maßnahmen in verschiedenen Kommunen und die erfolgreiche Antragstellung könnte diese Unsicherheit beseitigen und wird daher in einem gesonderten Termin erwünscht.



# (Soziale) Wohnraumförderung im Quartier. Kommunaler Umgang mit einer Schrottimmoblie: Das Beispiel "Neues Parkquartier Königsborn"

Werner Neumann, ehem. Bereichsleiter Wohnen,  
Soziales und Senioren in der Kreisstadt Unna

## Unna Königsborn – eine Entwicklung in zwei Akten

### Die Vorgeschichte

Der Wohnungsbestand Potsdamer Straße 2-10 wurde mit Wohnraumfördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen als achtgeschossiges Gebäude mit Belegungsbindungen bis 2054 im Jahr 1974 fertiggestellt und befindet sich heute im Eigentum einer GbR. Die 109 Wohneinheiten mit insgesamt 8.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche standen bereits in den 1980er Jahren zu rund 50% leer – auch vor der Entmietungsentscheidung im Jahr 2016 war nur jede zweite Wohnung bewohnt. Der Leerstand in Unna liegt derzeit bei nur 1,3%.

Über Jahrzehnte wurde nicht in den Wohnungsbestand investiert. Lediglich vor einer Neuvermietung wurden Wohnungen wiederhergerichtet oder Keller ausgeräumt. Darüber hinaus gab es einen mehrfachen Wechsel der Verwaltungsgesellschaft. Diese Wechsel von Verwaltern, die ihren Sitz jeweils außerhalb Unnas hatten, verstärkten die Probleme. Die dauerhafte Vernachlässigung der Immobilie führte inzwischen auch zu sichtbaren sozialen Problemlagen. Aufgrund der gravierenden Instandhaltungsmängel war bereits die Bauordnung involviert.

Die Kommune sah sich zum Handeln gezwungen. Ihre Legitimation bildete die

Wohnungsaufsicht mit verschiedenen gesetzlichen Grundlagen und Gesprächspartnern (siehe Abbildung 10).

### 1. Akt: Ziel 1 (Prozess 2002-2012)

Ziel dieser ersten Phase war es, die Wohnanlage durch entsprechende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, energetische Nachrüstung, Schaffung nachfragegerechter Grundrisse und Wohnumfeldverbesserungen zu erhalten und eine nachhaltige Wiedervermietungssituation zu erzeugen.

Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Zielerreichung bestanden darin, dass zum einen der Wille und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer gegeben waren und dass zum anderen die Stadt in den Dialog mit ihnen einsteigen konnte. Diese Voraussetzungen waren jedoch nicht erfüllt. Eines der Hauptprobleme lag im damaligen Wohnungsgesetz, bei dem die Beweislast für eine Vernachlässigung bei der Kommune lag. Die NRW.Bank sah auch keinerlei Sanktionsmöglichkeiten über den Darlehensvertrag, und die Eigentümer zeigten sich sehr zurückhaltend und begründeten ihre Haltung mit der fehlenden Wertschöpfung aus dem Objekt. Damit steckten die Gespräche zunächst in der Sackgasse.

### 2. Akt: Ziel 2 (Prozess 2012 – 2018)

Einer der beiden Gesellschafter der GbR erklärte sich dann doch zu weitergehenden Gesprächen bereit. Es wurde ein erneuter Anlauf unternommen. Ziel dieser zweiten Phase war es nun, zu einer wirtschaftlichen Abwägung zwischen Erhalt und Modernisierung sowie Abriss und Neubau zu kommen. Das Ergebnis einer vom „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung“ (InWIS) erstellten Studie zeigte: Investitionen in den Bestand lohnen sich nicht. Ein Abriss mit anschließendem Neubau ist wirtschaftlicher.

## Eckpunkte der Mittelbündelung

Ausgangspunkt der Überlegungen für den Prozess in Unna-Königsborn war es, Städtebauförderungsmittel im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ im Jahr 2011 zu akquirieren. Die Aufnahme in das Programm wurde jedoch zunächst abgelehnt. Der Start erfolgte daher zunächst über Eigenmittel, private Gelder der Wohnungswirtschaft und eine Spende der Sparkasse, um darüber ein Quartiersmanagement zu finanzieren. 2015 folgte dann die erfolgreiche Beantragung auf Förderung durch die „Soziale Stadt“; damit konnten nun Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden. Für die Maßnahme „Potsdamer Straße“ wurden diese ergänzt über Mittel der Wohnraumförderung sowie private Mittel des Investors. Später folgte dann die Beantragung von Mitteln aus dem ESF (SQSM) im Rahmen des Aufrufs „Starke Quartiere – Starke Menschen“ und dem EFRE.

Unter diesem Gesichtspunkt wurden nun folgende Ziele definiert:

- Wirtschaftlich tragfähige Neuentwicklung des Grundstücks (Beauftragung von InWIS).
- Erarbeitung einer zukunftsfähigen inhaltlichen Konzeption mit einem zielgruppen- und bedarfsgerechten Wohnungsangebot (Beauftragung Bereich Wohnen und Soziales).
- Einbettung der Neuentwicklung in das bestehende Umfeld, um zu einer quartiersübergreifenden Aufwertung beizutragen.

Für die erfolgreiche Neuentwicklung war eine flankierende Unterstützung durch folgende Partner notwendig:

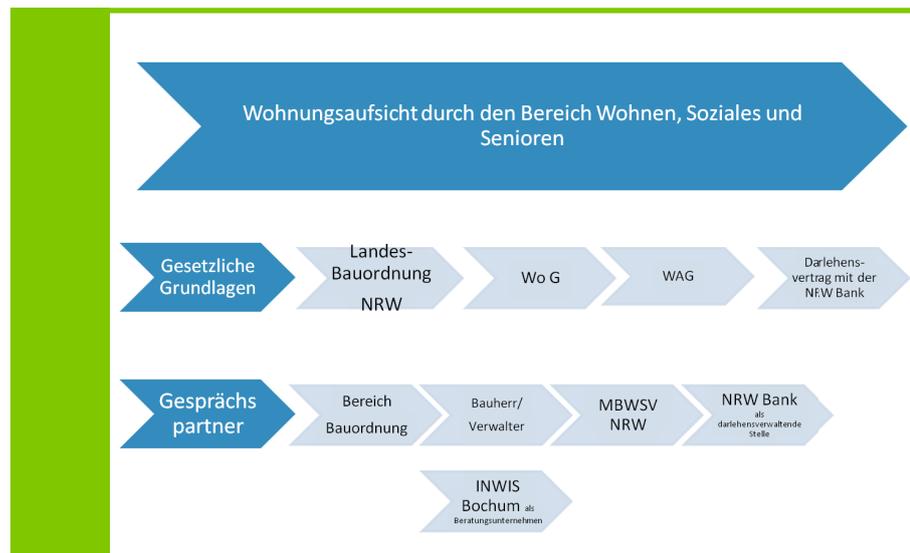
- Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalens (MBWSV NRW) (heute Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalens (MHKBG))
- NRW.Bank
- Planungsbüro InWIS Forschung & Beratung
- Bereiche Bauleitplanung und Wohnen der Kreisstadt Unna

Zudem war das Problem zu lösen, dass es noch Restverbindlichkeiten gab, die bei einem Abriss unmittelbar wirksam würden.

Nach intensiven Gesprächen zwischen den Beteiligten wurde eine gemeinsame Absichtserklärung geschlossen, in der man sich auf ein gemeinsam tragbares Konzept einigte. Sie enthielt zudem die Verpflichtung des Eigentümers, das gemeinsam ausgearbeitete Konzept umzusetzen sowie die Zusage der Stadt, des Ministeriums und der NRW.Bank zu einer

- Konzepterstellung zur bedarfsgerechten Infrastruktur am Standort,
- Beantragung/Bewilligung von Mitteln der Wohnraum- bzw. Städtebauförderung sowie zur
- Unterstützung beim sozialverträglichen Leerzug des Objekts.

Auch ein Zeitplan wurde erstellt. Das Projekt wurde Bestandteil eines integrierten Handlungskonzepts im Rahmen der Sozialen Stadt.



### Wohn- und Belegungskonzept

Die Neuentwicklung des Grundstücks Potsdamer Straße 2-10 eröffnet nun – neben der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes – die Möglichkeit, auf die bislang nicht gedeckten Bedarfe der Wohnraumversorgung in Unna zu reagieren und das Wohn-, Nutzungs- und Betreuungsangebot im Quartier „Berliner Allee“ zu erweitern. Hoher Bedarf besteht insbesondere bei

- verschiedenen Wohn- und Pflegeangeboten für unterschiedliche Zielgruppen,
- bezahlbaren kleinen Wohnungen – auch für Senioren,
- gemeinschaftsfördernden Angeboten.

Abb. 10: Rahmen für kommunales Handeln

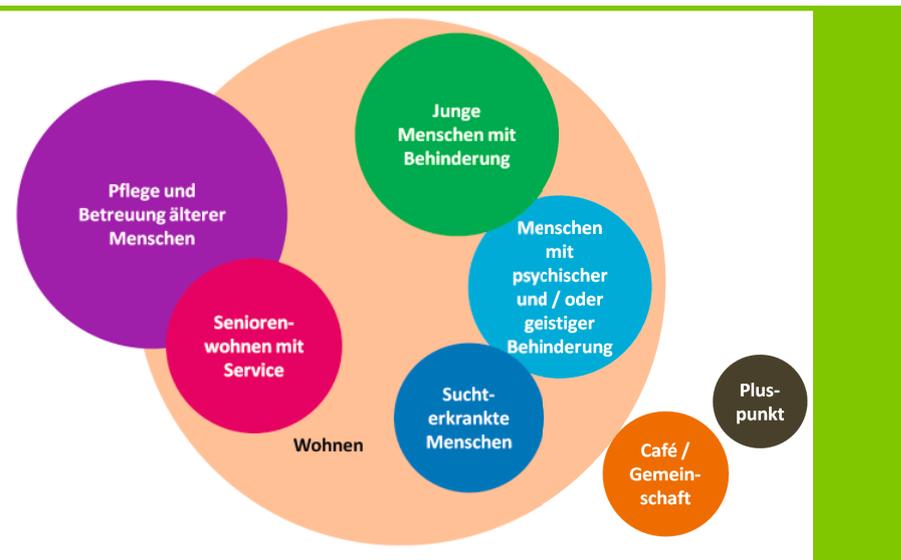
Quelle: Kreisstadt Unna, 2018.

### Förderung und Finanzierung

- Rd. 21,2 Mio. € vorläufige Baukosten für Abriss und Neubau
- Rd. 14,7 Mio. € Wohnraumförderungsmittel des Landes NRW
- Davon rund 2,5 Mio. € aus Tilgungsnachlässen

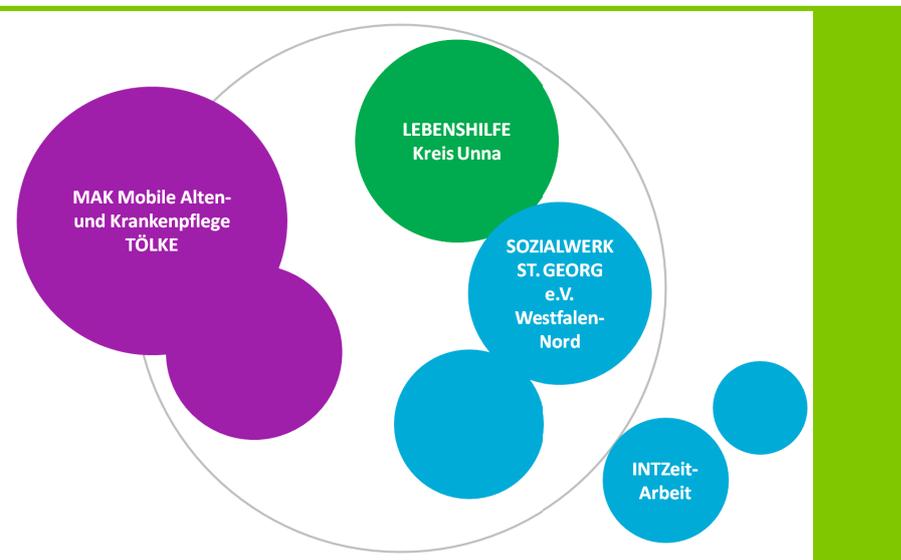
Die Mittel der Wohnraumförderung setzen sich zusammen aus Beiträgen zur Herrichtung des Grundstücks und zum Abbruch des Bestands zuzüglich Sonderdarlehen für Aufzüge und kleine Wohnungen. Dabei erfolgte die Förderung ausschließlich für die Einkommensgruppe A, da die Förderung für die kleinen Wohnungen bis 62 m<sup>2</sup> (WFB 2016) einen deutlichen finanziellen Vorteil brachte. Der ursprünglich geplante „Drittel-Mix“ aus den Einkommensgruppen A und B sowie freifinanzierten Wohnungen wird deshalb nicht zustande kommen.

Unter dem Motto „inklusives Wohnen“ für unterschiedliche Anforderungen entschied man sich daher für einen Angebotsmix mit einem Betreuungsnetz aus drei Anbietern.

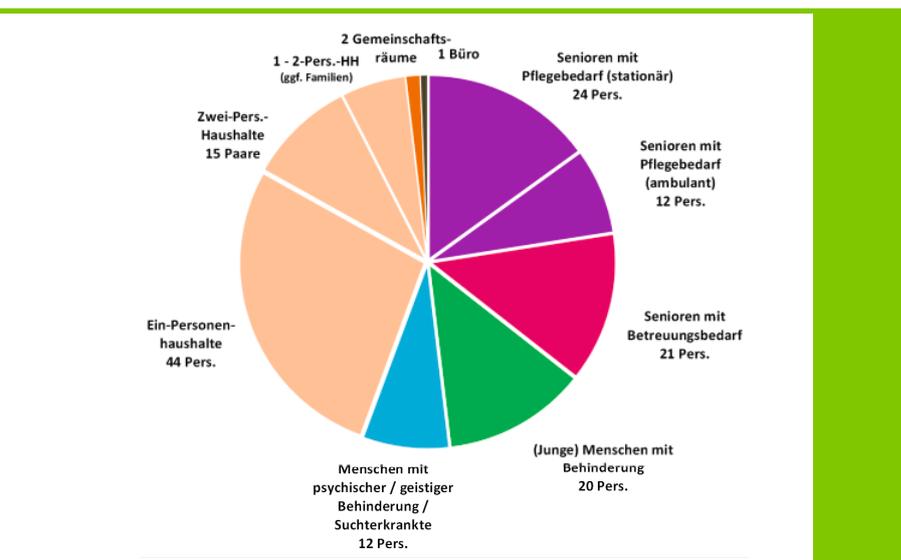


Dieser Mix besteht aus vier Bausteinen mit verschiedenen Ankermietern:

1. Das Wohnen selbst mit Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, wobei die kleineren Wohnungen (42m<sup>2</sup>) bei Bedarf (förderunschädlich) zu größeren Wohnungen zusammengelegt werden können.
2. Pflege und Betreuung älterer Menschen mit Servicewohnen – geplant sind eine stationäre Pflegeinsel, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft sowie senioren- und behindertengerechte Wohnungen mit Service.
3. Wohnen für junge Menschen mit Behinderung (Einzelappartements und Wohngemeinschaften) sowie für Menschen mit psychischer oder geistiger Behinderung sowie mit Suchterkrankungen (Einzelappartements, Gemeinschaftsraum und Betreuungsbzw. Beratungsräume).
4. Ein quartiersübergreifendes Begegnungscafé, das durch einen Integrationsbetrieb geführt wird. Dieses kann ggf. um weitere Dienstleistungen wie z.B. Post oder Sparkasse ergänzt werden. Auch andere Tätigkeiten sollen durch den Integrationsbetrieb durchgeführt werden, u.a. Hausmeistertätigkeiten oder Essensversorgung, um das Café wirtschaftlich betreiben zu können.



Aus dem so entstehenden Nutzungsmix leitet sich die in Abbildung 13 dargestellte folgende Bewohnerstruktur (Planung) ab.



Die hieraus folgende Konzentration von Menschen mit Behinderung an diesem Standort wird vom zuständigen Fachministerium unter Inklusionsgesichtspunkten durchaus kritisch gesehen, wird jedoch bewusst vorgenommen, da ein Wohnungsangebot – mit ausschließlich hoher Anzahl kleiner Wohnungen – im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung vermutlich ein neues soziales Problem geschaffen hätte.

Die bauliche Umsetzung sieht eine aufgelockerte durchgrünte Bauweise mit drei Wohnblöcken vor, die sich deutlich von der vorherigen geschlossenen und monolithischen Form abhebt (vgl. Abbildungen 14 und 15 auf Seite 26).

Abb. 11 (oben):  
Konzeptbausteine  
Quelle: InWIS

Abb. 12 (Mitte): Pflege-  
und Betreuungsansatz  
Quelle: InWIS

Abb. 13 (unten):  
Bewohnerstruktur  
Quelle: InWIS

## Fazit

Die gefundene Lösung ist ein Fortschritt für das Quartier und die dort lebenden Menschen. Damit ist eine positive und nachhaltige Entwicklung, auch mit Blick auf den Erhalt des Stadtteilzentrums, möglich.

Aus Sicht der Kreisstadt Unna ist auf der einen Seite das Wohnungsbauförderungsprogramm mit seinen Konditionen, auf der anderen Seite die Unterstützungsbereitschaft der beteiligten Ministerien wesentlich für die bisherige erfolgreiche Konzeption des Projekts verantwortlich.

Ohne die Hartnäckigkeit der Beteiligten (auch auf Investorenmehrheit) wäre dieses Ergebnis nicht erreicht worden.

## Zentrale Erkenntnisse

### Wahrnehmung in der Öffentlichkeit – die Gesamtbotschaft ist wichtig

Vorbehalte gegenüber der künftigen Bewohnerschaft sind bislang nicht erkennbar. Das Thema wurde in einem Beteiligungsformat, den „Wohnzimmergesprächen“, bereits aktiv angesprochen. Die Bewohnerinnen und Bewohner zeigen sich interessiert an der Entwicklung – denn evtl. entsteht hier auch Wohnraum für sie selbst.

Mit den sogenannten Ankermieterinnen und Ankermietern wird über die weitere Öffentlichkeitsarbeit und Außenwirkung gesprochen. Es muss gut reflektiert werden, wie das Projekt kommuniziert wird. Wichtig ist, dass die Ankermieter zueinander finden, eine gemeinsame Sprache nach außen sprechen und eine einheitliche Botschaft in das Quartier ausstrahlen. Daher wird ein regelmäßiger Austausch (Jour fixe) zwischen der Stadt und den Ankermietern eingerichtet, in dem auch thematisiert wird, wie man potenziellen Bedenken aus der Anwohnerschaft begegnet.

Die Entwicklung eines größeren Quartiersplatzes im Kontext der Freiraumplanung soll zur Öffnung und positiven Wahrnehmung beitragen. Auch die Tatsache, dass hier öffentliche Gelder in großer Höhe an den Investor gehen werden, der sich bislang zu wenig gekümmert

hat, scheint bislang in der Öffentlichkeit keine Rolle gespielt zu haben. Es gab z.B. keine Leserbriefe, die sich im Sinne von Ungerechtigkeit geäußert haben.

Für die Kreisstadt Unna steht fest, dass dies auch an den guten Bedingungen seitens der Förderung liegt, die ein gutes und solide finanzierbares Konzept ermöglichen.

### Vorgaben des Landes versus Wirtschaftlichkeit – Kommunikation der Ziele und möglicher Folgen

Im Rahmen der dezentralen Unterbringung von Menschen mit Behinderung nach dem Wohn- und Teilhabegesetz hat das zuständige Ministerium klare Vorgaben gemacht. So sollen zum Beispiel nicht mehr als zwei 24er-Einheiten an Wohnungen entstehen. Auf der anderen Seite muss das Konzept für den Investor auch wirtschaftlich zu betreiben sein und daher eine ausreichende Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern vorsehen, damit sich das Betreuungskonzept lohnt.

Entscheidend – und in Unna auch Erfolg versprechend – ist, dass eine nachvollziehbare Abwägung mit allen Beteiligten stattfindet und dass alle relevanten Partner früh mit ins Boot genommen werden.

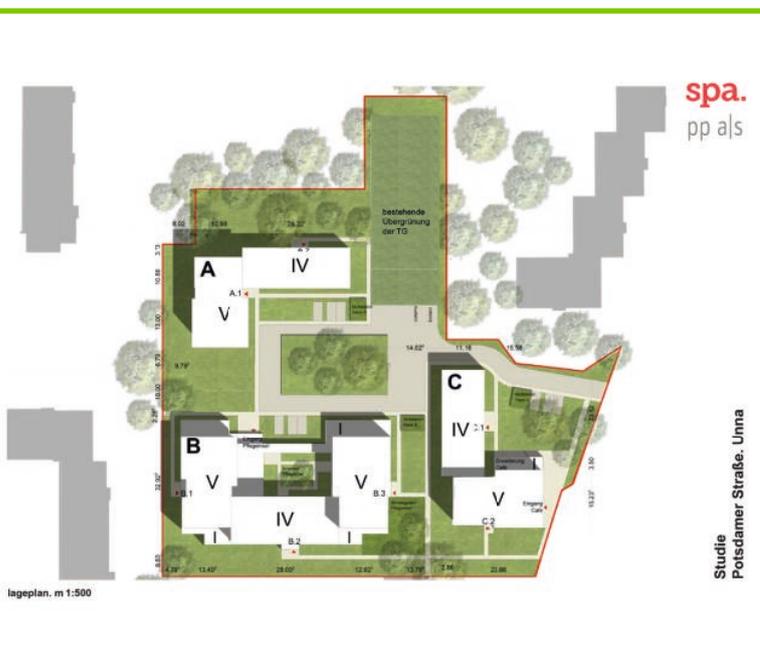
### Stillstand ohne Förderung? Nicht ausbremsen lassen!

Bereits im Jahr 2011 startete die Quartiersentwicklung an der Berliner Allee – allerdings wurde die Stadt damals nicht



in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen, u.a. weil die Eigeninitiative der Wohnungsbaugesellschaft nicht ausreichte. Die Stadt richtete daraufhin ein Quartiersmanagement ein, das aus einem Fonds gespeist mit Eigenmitteln, Mitteln von fünf Wohnungsbaugesellschaften und der Sparkasse finanziert wurde. Die Initiative dafür ging von den Bereichen Wohnen und Soziales sowie Jugend und Familie der Kreisstadt Unna aus. Allerdings bestanden an der Potsdamer Straße ohne Städtebauförderung wenige Handlungsmöglichkeiten. Man hat also im Sinne der „Sozialen Stadt“ agiert; es standen dafür aber außer diesem „Quartiersfonds“ keine Fördermittel zur Verfügung. Diese Haltung hat Dynamik im Quartier erzeugt und den Bewohnerinnen und Bewohnern gezeigt: „Wir haben einen langen Atem.“

Abb. 14: Luftplan  
Parkquartier Königsborn  
Quelle: spa. schmidtploecker architekten bda



Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden voraussichtlich auch das benachbarte Nahversorgungszentrum stärken, da sie aufgrund ihrer Lebensumstände vielfach auf den Nahbereich angewiesen sein werden. Als Bestandteil des Programmgebiets der „Sozialen Stadt“ ist die Fläche auch in die neue Freiraumplanung des Quartiers eingebettet.

2015 wurde der Antrag auf Städtebauförderung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ dann erfolgreich gestellt; auch in die Gespräche mit der Eigentümergesellschaft ist die Kreisstadt intensiv eingestiegen. Die greifbare Aussicht auf eine Förderung hat alle Beteiligten beflügelt. Die Erfahrungen vom Einstieg haben das Durchhaltevermögen gestärkt und das

Wissen: Es werden auch in Zukunft weitere Programme aufgelegt, die genutzt werden können!

**Das „Feld rechtzeitig bestellen“ und dann die richtigen Förderfenster nutzen.**

Die Wohnraumförderbedingungen in Nordrhein-Westfalen haben sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt, was insbesondere die neu eingeräumten Tilgungsnachlässe (Zuschüsse auf Haupt- und Sonderdarlehen) betrifft. Dies hat die positive Haltung des Eigentümers deutlich unterstützt. Da man sich förder technisch v.a. auf kleine Wohnungen konzentrieren musste, was zum nächsten Problem in Unna geführt hätte, hat man auch über andere Zielgruppen nachgedacht: So kamen die Themen Pflege, Wohnen für Menschen mit Behinderung und Servicewohnen ins Spiel.

Damit die Eröffnung von neuen Fördermöglichkeiten neue Kräfte auch nach langen Prozessen freisetzen kann, müssen die nötigen Vorbereitungen vorab erfolgt sein. Denn in der Zwischenzeit können sich Rahmenbedingungen, Strukturen und Ansprechpartner ändern (in Unna u.a. auch durch die Privatisierung der LEG im Jahr 2008).

Dazu gehört auch die Mitnahme der anderen Verwaltungsbereiche, die dann gelingt, wenn neben den Handlungsmöglichkeiten die jeweils eigenen Zuständigkeitsbereiche deutlich werden. In Unna wurde dazu eine regelmäßig tagende, bereichsübergreifende AG mit dem Baudezernenten, den Leitern der Bereiche Bauleitplanung, Wohnen und Soziales sowie Jugend und Familie und dem Sozial- und Jugendhilfeplaner gebildet. Moderiert wird sie durch das Quartiersmanagement, das den Blick der verschiedenen Verwaltungsbereiche auf die Gesamtaufgabe stärkte.

Dadurch ist es auch gelungen, den Blick auf die neuen Förderkonstellationen zu werfen und dafür einen Rückhalt in der Verwaltung zu bilden. Gerade der Aufruf „Starke Quartiere – Starke Menschen“ hat die Kooperation in der Kommune quasi „erzungen“. Die Zuständigkeit für soziale Projekte wurde sonst eher bei sozialen Trägern gesehen. Nun wurde jedoch allen bewusst, dass dieses Thema mit in die Planung gehört. Dieses andere Verständnis hat für Unna Modellcharakter. Daher sollte der Austausch über Förderstrukturen weitergeführt werden.

### Fördermittel zu verwalten bedeutet Macht – wie kommt man trotzdem von einem dezentralen Fördermanagement zu einem abgestimmten bereichsübergreifenden Fördermanagement?

Jeder fachliche Bereich hat seine eigenen „Fördertöpfe“ – Zugänge, die man nicht gerne abgibt. Dennoch ist ein bereichsübergreifendes Fördermanagement wie eine zentrale Vergabestelle sinnvoll. In Unna hat man positive Erfahrungen mit der Einstellung einer Koordinatorin für soziale Maßnahmen gemacht, die außerhalb der Fachabteilungen für die Beantragung aller sozialen Maßnahmen im Kontext der „Sozialen Stadt“ zuständig ist. Im Wohnungs- und Baubereich besteht dagegen noch eine relativ deutliche Trennung: Die Wohnungsbaufördermittel werden im Bereich Wohnen und Soziales verwaltet, die Städtebauförderung im Bereich Bauleitplanung.

### Wohnungspolitische Fragen brauchen eine Lobby

In dem Bereich Wohnen und Soziales wird für jedes Wohnungsbauprojekt eine wohnungswirtschaftliche Stellungnahme abgegeben. Grundlage für die Aktivitäten ist das „Handlungskonzept Wohnen 2025“ der Kreisstadt Unna, das vorgibt, was umgesetzt werden kann. Tatsächliche wohnungspolitische Diskussionen finden allerdings (zu) wenig statt. Im zuständigen Fachausschuss wird die formale Art der Maßnahmen beschlossen, aber es wird wenig inhaltlich diskutiert. In den kleineren und mittleren Kommunen gibt es auch keine wohnungspolitischen Sprecher in den Fraktionen, die einen inhaltlichen Impuls setzen könnten. Durch die Trennung von Städtebau / Planung und Wohnen / Soziales fehlt zudem ein Bindeglied zwischen diesen beiden Bereichen. Erforderlich wäre ein wirkliches integriertes Amt für Stadtentwicklung, in dem die Fäden aller für die Stadtentwicklung relevanten Bereiche zusammengeführt werden und nicht nur die baulichen Maßnahmen koordiniert werden.

### Inklusives Wohnen / geförderte Wohnungen – heraus aus der (sozialen) Nische

Die demografische Entwicklung in Unna zeigt, so die Ausführungen in der Werkstattgruppe, eine Zunahme von Seniorinnen und Senioren, von Menschen mit einem Behindertenausweis und Menschen mit Transfereinkommen. Umso mehr wird es zur Normalität, für diese Menschen und ihre Bedürfnisse zu pla-

nen und zu bauen. Auch aufgrund dieser Tatsache wird dafür plädiert, das Wort „sozial“ nicht mehr im Kontext der Wohnraumförderung zu verwenden. Es geht vielmehr um öffentliche Förderung – denn der Begriff des sozialen Wohnungsbaus ist zu negativ konnotiert. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass ein Förderprogramm – unabhängig von seiner Bezeichnung – nur dann positiv aufgeladen werden kann, wenn die Ergebnisse des Programms auch nach außen positiv wahrgenommen werden.

Tatsächlich sind die Einkommensgrenzen für die Wohnraumförderung inzwischen so hoch angesetzt, dass man auch

3 siehe auch "Wir am Mattlerbusch", in der Dokumentation der fünften Werkstatt zum Thema Inklusion

4 Die Dokumentation des zweiten Wohnprojektetags in Unna ist abrufbar unter: [https://www.kreis-unna.de/fileadmin/user\\_upload/Kreishaus/kfp/pdf/Inklusion/181029\\_Dokumentation\\_Wohnprojektetag\\_Unna\\_END.pdf](https://www.kreis-unna.de/fileadmin/user_upload/Kreishaus/kfp/pdf/Inklusion/181029_Dokumentation_Wohnprojektetag_Unna_END.pdf)

### Wie verbreitet sind inklusive Wohnprojekte?

Im September 2018 fand in Unna nach 2007 der zweite Wohnprojektetag in Kooperation mit dem Kreis Unna und der Wohnungsbaugesellschaft UKBS statt. Themen waren: Gemeinschaftliches Wohnen, Seniorenwohnen und inklusives Wohnen. Das Projekt „Potsdamer Straße“ in Unna-Königsborn ist im Bereich des inklusiven Wohnens derzeit das einzige Beispiel aus dem gesamten Kreis. Die Nachfrage ist durchaus höher, aber kann man das Projekt einfach vervielfachen? Für die Träger ist es attraktiv, wenn ihre Klientel an einem Ort wohnt, die Betreuung ist dann besser zu organisieren. Initiativen in diese Richtung nehmen derzeit stark zu. Zum einen liegt dies am Fortschritt der technischen Hilfsmittel, wodurch die Menschen länger in der eigenen Wohnung bleiben können. Zum anderen wird diese Wohnform zunehmend auch für Familien mit behinderten Kindern interessant.<sup>3,4</sup>

### Kirschblüten Carré in Hürth

„2007 erwarb die WSG in Hürth ein circa 10.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück als eine der letzte Grundstücksreserven in einem citynahen Quartier in Hürth. Unter dem Projektnamen „Kirschblüten Carré“ – in Anlehnung an den früher hier gelegenen Obstgarten – wurde ein homogenes, in sich geschlossenes Quartier für integratives und familienfreundliches Wohnen realisiert, das 2012 mit dem Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau NRW ausgezeichnet wurde. Auf einer Gesamtfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> verfügt das Kirschblüten Carré in 10 Gebäuden über insgesamt 94 schwellenfreie Wohnungen und zwei Stadthäuser. (...) Neben dem Zusammenleben von „Jung und Alt“ zeichnet sich das Kirschblüten Carré ... vor allem durch ein Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderung aus: Seit Herbst 2011 ist eine Verselbständigungsgruppe des Dietrich-Bonhoeffer-Hauses der Diakonie Michaelshoven hier ansässig. Auf einer Wohnfläche von 253 m<sup>2</sup> erproben fünf Schülerinnen und Schüler der letzten Jahrgangsstufe nun, wie es ist, (fast) alleine zu leben.“

Ebenso bietet eine Wohngruppe für Patienten mit intensivem Pflegebedarf eine (...) Alternative zum Aufenthalt in einem Heim. Bis zu sieben Betroffene erhalten hier neben einem privaten Wohnbereich die Möglichkeit der Nutzung von Gemeinschaftsräumen bei häuslicher Pflege und Betreuung durch die ambulanten Pflegeteams der Marc Bennerscheidt GmbH.“

(Quelle und weitere Informationen: <https://www.wsg-wohnen.de/unsere-wohnquartiere/kirschblueten-carre/> Zugriff am 20.09.2018)

mit einem vergleichsweise hohen Gehalt (vgl. Abbildung 3, S. 8) eine geförderte Wohnung beziehen kann, weshalb die Bezeichnung der sozialen Wohnraumförderung nicht mehr die Realität widerspiegelt. Die Praxis zeigt, dass der Fördermix – insbesondere bei der Planung einer hohen Anzahl von kleinen Wohnungen – aus den Einkommensgruppen A und B in Verbindung mit freifinanziertem Wohnraum gute Quartiersstrukturen verspricht.

Dafür ist aber auch ein veränderter Umgang der Kommune mit diesem Instrument notwendig. Solange nach dem ursprünglichen Prinzip des Belegungsrechts verfahren wird, bleibt das Instrument für Investoren schwierig. Die Kreis-

stadt Unna überlässt aus diesem Grund seit einigen Jahren den Investoren das Erstbelegungsrecht. Wichtig ist, dass die Stadt mit den Investoren im Kontakt ist und einen Überblick über die geplante Belegung hat. Im Zweifel kann auch die Bewilligungsbehörde bei Konfliktsituationen eingreifen.

*In der kommunalen Praxis kann das Verständnis der Wohnraumförderung als öffentlich geförderter Wohnungsbau dazu führen, dass bei Neuausschreibungen zuvor politisch vereinbarte Quoten zum Anteil des geförderten Wohnungsbaus – zum Beispiel 30% in der Stadt Essen, 25% in der Kreisstadt Unna – bei der realen Planung wieder hinterfragt und ggf. abgesenkt werden. Das Ausweichen auf den zweiten Förderweg oder aber der Tausch von Belegungsbindungen mit anderen Standorten in der Stadt bieten neue Kombinationsmöglichkeiten. Um eine einseitige – „sozial schwierige“ – Belegung zu verhindern, findet z.B. in Essen bei jedem Wohnungsbauprojekt mit öffentlicher Förderung eine Standortprüfung statt.*

Die bewusste Öffnung der Wohnraumförderung zeigt sich auch darin, dass bei der Aufstellung der aktuellen Wohnraumförderung die rollstuhlgerechten Pflegewohnplätze aus dem Förderangebot herausgenommen wurden, um das Gruppenwohnen zu stärken. Diese Form soll übergreifend und für jedermann nutzbar sein, z.B. für Studierende, aber auch für Senioren.

#### Ein Resümee aus Unna:

- Gemeinsames Dranbleiben und Beharrlichkeit sind wichtig.
- Manchmal muss man auf die richtigen Förderfenster warten.
- Fördermodelle und Belegung müssen gut kombiniert werden.
- Öffentlichkeitsarbeit ist wichtig, sie muss das Thema transportieren.
- „Ankermieter“ müssen das nötige Bewusstsein und Gemeinschaftsgefühl entwickeln.
- Das Quartiersmanagement hilft bei der Einbettung solcher Wohnprojekte ins Quartier.
- Die „Rettung eines bisherigen Missmanagements“ mit öffentlichen Geldern wird bislang unkritisch gesehen. Vielleicht ein Indiz für die Richtigkeit des Ansatzes?
- Wir müssen auf die Begrifflichkeiten achten: Es ist keine soziale, sondern eine öffentliche Wohnraumförderung! Das muss sich aber auch in den Projekten zeigen.



# Arbeitsauftrag an das Städtenetz und Conclusio

Angeichts der hohen Anforderungen an die Förderanträge und Inhalte von ESF-Projekten und der aktuellen Veränderungen in den Richtlinien wird von den Mitgliedskommunen ein Erfahrungsaustausch über die Antrags- und Umsetzungserfahrung von ESF-Maßnahmen als wesentlich gesehen:

- Welche Probleme entstehen durch die Änderung der ESF-Förderrichtlinien und wer hat dazu welche Lösung entwickelt?
- Was bedeuten die Änderungen zum Beispiel für die Förderanträge? Was sind die aktuellen Erfordernisse auch an das kommunale Personal?

Vor diesem Hintergrund wird das am Vormittag vorgestellte zentrale Förderma-

nagement in den Kommunen zunehmend wichtiger; um die richtigen Antragsformulierungen zu finden, um ausreichend Kapazitäten für die komplizierten und umfangreichen Antragsverfahren zur Verfügung zu haben, und um effizienter zu arbeiten, indem z.B. umfangreiche Nachforderungen durch eine passgenauere Antragstellung vermieden werden.

Margarete Meyer, Leiterin der Geschäftsstelle des Städtenetzes Soziale Stadt NRW, zitierte abschließend den § 172 f BauGB, in dem es heißt: „Soziale Stadt sind die Gebiete... die eines gebündelten Mitteleinsatzes bedürfen.“ Mittelbündelung sei demnach keine freiwillige Option; es sei vielmehr eine Pflicht, diese für eine gelingende Quartiersentwicklung zu forcieren. In dieser Hinsicht habe die Werkstatt viele Anregungen hervorgebracht.



## Kurzvorstellung der in Impulsvortrag II benannten Fördermöglichkeiten

### Klimaschutzinitiative (Programm des Bundes) - Klimaschutzprojekte in sozialen/kulturellen/öffentlichen Einrichtungen

Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> <li>Städte, Gemeinden und Landkreise sowie Zusammenschlüsse, an denen ausschließlich Kommunen beteiligt sind</li> <li>In ausgewählten Förderschwerpunkten: öffentliche, gemeinnützige und religionsgemeinschaftliche Kindertagesstätten und Schulen bzw. deren Träger sowie Betriebe, Unternehmen und sonstige Organisationen mit mindestens 50,1% kommunaler Beteiligung,...</li> </ul>
Förderzweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einstiegsberatungen für Kommunen; Erstellung und Umsetzung von Klimaschutz- und Teilkonzepten; Sanierung von Außenbeleuchtungs-, Straßenbeleuchtungs- und Lichtsignalanlagen durch LED; Einbau hocheffizienter LED bei der Sanierung von Innen- und Hallenbeleuchtung; ausgewählte Klimaschutzinvestitionen für die technischen Anlagen und Gebäude von Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe sowie Sportstätten</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Höhe der Förderung ist abhängig von der Art der Maßnahme; Fördersätze von 25% bis 65%</li> <li>Anträge für Einstiegsberatungen, Konzepte, investive Maßnahmen und Klimaschutzinvestitionen können innerhalb des Antragszeitraumes vom <b>1. Januar bis 31. März</b> und <b>1. Juli bis 30. September</b> gestellt werden; alle weiteren Förderschwerpunkte können ganzjährig beantragt werden</li> </ul>

### Erhaltung und Pflege von Denkmälern (Förderrichtlinien Denkmalpflege) (Programm des Landes NRW)

Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden und Gemeindeverbände sowie</li> <li>Privateigentümer, Kirchen und Religionsgemeinschaften, Denkmalpflegeorganisationen und gemeinnützige Träger</li> </ul>
Förderzweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahmen, die zur Sicherung, Erhaltung und Instandsetzung der denkmalwerten Substanz einer Sache erforderlich sind</li> </ul> <p>Zudem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauaufnahmen, Schadensuntersuchungen, restauratorische (Vor-)Untersuchungen sowie Nutzungs- und Finanzierungskonzepte sowie</li> <li>Maßnahmen an nicht denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen innerhalb eines festgelegten Denkmalsbereiches, die zur Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes erforderlich sind,</li> </ul> <p>sofern diese auf Verlangen der Denkmalbehörde anzufertigen bzw. durchzuführen sind.</p>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Höhe der Förderung ist abhängig von der Art des Denkmals und der Maßnahme sowie der Leistungsfähigkeit des Zuwendungsempfängers</li> <li>Anträge sind zusammen mit den erforderlichen Unterlagen über die Untere Denkmalbehörde (Stadt, Gemeinde) bis zum 1. Oktober des Jahres, das dem Programmjahr vorausgeht, bei der zuständigen Bewilligungsbehörde einzureichen</li> </ul>

### Richtlinien Grüne Infrastruktur (Programm des Landes NRW mit LANUV)

Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden, Gemeindeverbände und deren Eigenbetriebe</li> <li>Träger von Naturparks, Stiftungen, Naturschutzverbände, sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts sowie natürliche Personen in Nordrhein-Westfalen</li> </ul>
Förderzweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung, Entwicklung und Neuschaffung von Freiflächen</li> <li>Neuschaffung von Freiflächen durch Entwicklung von Brachflächen und Altstandorten einschließlich Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen durch Entsiegelungsmaßnahmen sowie durch Rückbau von Altablagerungen</li> <li>Gefährdungsabschätzung, Sicherung und Sanierung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>Maßnahmen zum wohnortnahen Naturerleben einschließlich der Wegeerschließung und anbindung entsprechender Freiflächen</li> <li>...</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Höhe der Förderung beträgt 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben</li> <li>Die Maßnahme muss der Umsetzung von integrierten kommunalen Handlungskonzepten dienen</li> <li>Mit der Maßnahme darf vor der Bewilligung nicht begonnen werden</li> </ul>

## Energetische Stadtsanierung - Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte

Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Gebietskörperschaften in NRW und deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetriebe in NRW</li> <li>- Gemeindeverbände (Einzelfallprüfung erforderlich)</li> </ul>
Förderzweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich alle Investitionen in die kommunale Infrastruktur</li> <li>- allgemeine Verwaltung, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Wissenschaft, Technik, Kulturpflege, Stadt- und Dorfentwicklung, touristische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehrsinfrastruktur, Energieeinsparung, Erschließungsmaßnahmen, ...</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darlehensförderung mit Höchstbeträgen pro Projekt und Haushaltsjahr: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 2 Mio. € zu 100%</li> <li>- über 2 Mio. € maximal 50%</li> </ul> </li> <li>- Ergänzungsfinanzierung über NRW.BANK.Kommunal Invest Plus</li> <li>- Laufzeit: 10, 20 oder 30 Jahre mit 1, 3 bzw. 5 Tilgungsfreijahren</li> <li>- Zinsbindung: 10 Jahre</li> <li>- ¼-jährliches Ratendarlehen</li> <li>- Täglich angepasste Zinssätze im Internet unter <a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> einsehbar</li> </ul>

## NRW.BANK.Kommunal Invest

Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Gebietskörperschaften in NRW und deren rechtlich unselbstständigen Eigenbetriebe in NRW</li> <li>- Gemeindeverbände (Einzelfallprüfung erforderlich)</li> </ul>
Förderzweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich alle Investitionen in die kommunale Infrastruktur</li> <li>- allgemeine Verwaltung, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Wissenschaft, Technik, Kulturpflege, Stadt- und Dorfentwicklung, touristische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehrsinfrastruktur, Energieeinsparung, Erschließungsmaßnahmen, ...</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darlehensförderung mit Höchstbeträgen pro Projekt und Haushaltsjahr: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 2 Mio. € zu 100%</li> <li>- über 2 Mio. € maximal 50%</li> </ul> </li> <li>- Ergänzungsfinanzierung über NRW.BANK.Kommunal Invest Plus</li> <li>- Laufzeit: 10, 20 oder 30 Jahre mit 1, 3 bzw. 5 Tilgungsfreijahren</li> <li>- Zinsbindung: 10 Jahre</li> <li>- ¼-jährliches Ratendarlehen</li> <li>- Täglich angepasste Zinssätze im Internet unter <a href="http://www.nrwbank.de">www.nrwbank.de</a> einsehbar</li> </ul>

## NRW.BANK.Infrastruktur

Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunale Unternehmen sowie in- und ausländische gewerbliche Unternehmen</li> <li>- Private Investoren, freiberuflich Tätige</li> <li>- Einbindung von Forfaitierungsmodellen (PPP)</li> </ul>
Förderzweck	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investitionen in öffentliche und soziale Infrastruktur in NRW</li> <li>- Nutzung durch öffentliche oder gemeinnützige Träger</li> <li>- Rein wohnwirtschaftliche Vorhaben sind <b>nicht</b> förderfähig</li> <li>- Beispiele: Flüchtlingsunterkünfte, Umweltschutz, Soziale Infrastruktur, Infrastrukturen allgemeinen Verwaltung, Infrastrukturen zur Entwicklung des ländlichen Raums</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darlehensförderung als ¼-jährliches Raten- oder Annuitätendarlehen</li> <li>- Alternative Laufzeiten- und Tilgungsstrukturen bis zu 30 Jahre</li> <li>- Höchstbetrag von 150 Mio. €</li> <li>- Risikogerechtes Zinssystem</li> <li>- Täglich angepasste Zinssätze im Internet einsehbar</li> </ul>

## Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner bei der NRW.Bank:

Für Fragen zu den begleitenden Förderprogrammen sowie zum Zentralen Fördermanagement:

Miriam Bieganski

Tel.: +49 211 91741 7335

E-Mail: [miriam.bieganski@nrwbank.de](mailto:miriam.bieganski@nrwbank.de)

Für Fragen zur Wohnraumförderung NRW:

Nils Zeppenfeld

Tel.: +49 211 91741 7640

E-Mail: [nils.zeppenfeld@nrwbank.de](mailto:nils.zeppenfeld@nrwbank.de)

und

Simeane Jakobs

Tel.: +49 211 91741 6349

E-Mail: [simeane.jakobs@nrw.bank.de](mailto:simeane.jakobs@nrw.bank.de)





