

19 Seiten

Antwort auf eine Große Anfrage
— Drucksache 12/5030 —

Betr.: **Wohnungsbau**

Wortlaut der Großen Anfrage der Fraktion der FDP vom 9. 6. 1993

Die dramatische Situation auf dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen zeigt keine Entspannung.

Ein Beleg dafür ist die Aussage der Staatssekretärin Gantz-Rathmann: „die Lage des Sozialwohnungsbaues sei in Niedersachsen so schlecht wie in keinem anderen Land der alten Bundesrepublik.“ (Achimer Kreisblatt vom 12. 5. 1993).

Während zwar die Gesamtfertigstellungszahlen in den letzten fünf Jahren gestiegen sind, zeichnet sich im mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau ein gegenläufiger Trend ab. Bei der gegebenen Nachfrage und Angebotspolitik wird sich der Fehlbestand allein in Niedersachsen auf 225 000 Wohnungen erhöhen. Die Engpässe, besonders in den Ballungsgebieten, werden sich erheblich verschärfen.

Wir fragen die Landesregierung:

1. Wie erklärt sie sich die rückläufigen Fertigstellungszahlen im Bereich der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen, obwohl die dem Land zur Verfügung gestellten Bundesmittel bis einschließlich 1993 angestiegen sind?
2. Worauf führt sie die Tatsache zurück, daß sich die Baubeginne im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Wohnungsbaugenossenschaften von 1991 auf 1992 mehr als halbiert haben?
3. a) Wie hoch waren die Rücklagen aus Darlehnsrückflüssen per anno 31. 12. 1992?
b) Hält es die Landesregierung vor dem oben angeführten Wohnungsmangel für geboten, diese Mittel in den sozialen Wohnungsbau fließen zu lassen?
4. Wie beurteilt sie eine Reform der Fördersystematik, deren Kerngedanke die Orientierung an der Marktmiete unter Gewährung von einkommensabhängigen Mietzuschüssen ist?
5. Teilt sie die Auffassung, daß mit einer derartigen Neukonzeption:
 - die Förderung flexibler gestaltet werden kann,
 - sich die Förderung an der Belastbarkeit des Mieters orientieren läßt,
 - die Förderung eine Fehlbelegung von Sozialwohnungen ausschließt,
 - eine Flexibilisierung der Einkommensgrenzen erreicht wird und damit eine Erhöhung der Einkommensgrenzen überflüssig wird,
 - die Förderung für eine gute soziale Durchmischung in Baugebieten sorgt?

6. Wie steht die Landesregierung daher zu der Forderung, einen neuen Förderweg zu schaffen, der aus einer Kombination von Objekt- und Subjektförderung besteht?
7. Wie unterstützt sie die Aktivitäten einer gemeinsamen Arbeitsgruppe von Bund und Ländern, in einem Planspiel Detailfragen eines neuen Förderkonzeptes zu testen?
8. Ist ihr bekannt, daß der Bund einen gewissen Anteil seiner Finanzierungshilfe an die Länder für 1994 für diesen neuen Förderweg reservieren will?
9. Ist die Landesregierung bereit, im Zuge der Erarbeitung der niedersächsischen Wohnungsbaukonzeption für das Programmjahr 1994 einen 4. Förderweg in das Programmangebot aufzunehmen?
10. Wie beurteilt sie die Finanzierungsform der Subjektförderung, wie z. B. nach dem „Fellbacher Modell“?
11. Ist sie ggf. bereit, den Bau von Wohnungen nach diesem Modell im Rahmen eines Modell-Versuches zu fördern?
12. Hält sie es für notwendig, im Wohnungsbauprogramm für das Programmjahr 1994 ein familienbezogenes Sonderprogramm für junge Familien und Alleinerziehende einzuführen?

Wenn ja, wird dieser Sonderprogrammteil auch eine gezielte Förderung der Eigentumsbildung für diesen Personenkreis beinhalten?

13. Welche konkreten Maßnahmen wird die Landesregierung ergreifen, um in den kommenden Jahren ein ausreichendes und geeignetes Angebot für alters- und behindertengerechtes Wohnen sicherzustellen?
14. Wird sie im Zuge vorbeugender Maßnahmen zur Verhinderung zunehmender Obdachlosigkeit unternehmerische Konzepte für Obdachlosenquartiere entwickeln?
15. a) Über wie viele Sozialwohnungen verfügt das Land Niedersachsen derzeit?
b) Wie schlüsseln sich in diesem vorhandenen Bestand die Belegungsbindungen im einzelnen auf?
c) Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, auch bei den aus der Sozialbindung herausfallenden Wohnungen für die Kommunen Belegungsrechte zu sichern?
16. Teilt sie die Auffassung, daß sich die Belegungsdauer an dem Zeitraum der öffentlichen Förderung zu orientieren hat?
17. Laut Berichten des vdw-Niedersachsen ist der vorhandene Wohnungsbestand vielfach unterbelegt.
a) Teilt die Landesregierung die Auffassung, daß die Erprobung von Umzugsmanagement und Umzugsprämien neue Möglichkeiten aufzeigt?
b) Wie beurteilt sie die Einrichtung von Wohnungsbörsen, in denen auf kommunaler Ebene Angebot und Nachfrage zusammengeführt werden?
18. Teilt sie die Auffassung, daß der Werkwohnungsbau einen Beitrag zur Behebung des Wohnraum Mangels leisten kann?
Wenn ja, ist sie bereit, vor dem Hintergrund der positiven Erfahrungen des Landes Nordrhein-Westfalen, Fördermittel, insbesondere für mittelständische Unternehmen und ihre Mitarbeiter, zur Verfügung zu stellen?
19. Welche Möglichkeiten sieht sie, die zur Abschwächung des Nachfragedrucks in Ballungsgebieten führen?

20. Teilt sie die Meinung, daß echte Mengeneffekte durch eine verstärkte Aktivierung der Eigentumsbildung — auch in Ballungsgebieten — erzielt werden können?
21. Wie steht sie zu den im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz getroffenen Regelungen im Baubereich?
 - a) Teilt sie die Auffassung, den Wohnungsbau nicht durch zusätzliche Barrieren im Naturschutzrecht zu erschweren und zu gefährden?
 - b) Wird sie den Wohnungsbau in Baulücken dadurch weiter verteuern, daß sie vorschlagen wird, von der Ermächtigung in § 8 b Abs. 2 BNatSchG Gebrauch zu machen, bei solchen Vorhaben Geldzahlungen für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen vorzusehen?
 - c) Teilt die Landesregierung die Auffassung, daß bei Umnutzung aufgegebenen, ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken neben der Wohnung des Landwirtes drei zusätzliche Wohnungen errichtet werden dürfen, wenn die Erschließung gesichert ist?
 - d) Wie beurteilt sie die Möglichkeit, daß künftig Flächen am Ortsrand (Außenbereichsflächen) zu Bauflächen für Wohnzwecke gemacht werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt?
 - e) Aus welchen Gründen werden die Modifizierungen zum Raumordnungsgesetz (Umweltverträglichkeitsprüfung, Grundsatz der raumordnerischen Bedeutung des dringenden Wohnbedarfs, Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung) in Niedersachsen nicht umgesetzt?
 - f) Wird die Landesregierung von der Ermächtigung in § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB Gebrauch machen, bei sonstigen und begünstigten Vorhaben im Außenbereich eine Doppelprüfung durch Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde einzuführen oder wird sie es bei der im Gesetz vorgesehenen einmaligen Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde belassen?
22. Hält sie es vor dem Hintergrund der aktuellen Probleme für angezeigt, die Ausweisung von Gewerbeflächen an die Ausweisung von Wohn- und Bauland zu koppeln?
23. Welche Möglichkeiten sieht sie, die deutschen Baustandards zu lockern und wird sie ggf. Maßnahmen hierzu einleiten?
24. Teilt sie die Auffassung, daß hinsichtlich der Baunormen mehr Flexibilität anzustreben ist?

Wenn ja, in welcher Weise gedenkt sie diese zu realisieren?
25. Hält sie es für notwendig, die gesetzlichen Voraussetzungen für Alternativen zum Standard des sozialen Wohnungsbaues zu schaffen?
26. Unterstützt sie Bemühungen, zwingende Bindungen der VOB aufzulösen?
27. Welche Möglichkeiten sieht sie, der fortdauernden Komplizierung des Bauens durch extrem wachsende Regelungsdichte der DIN-Normen für das Bauwesen entgegenzuwirken?

Antwort der Landesregierung

Niedersächsisches Sozialministerium
— Z/1.1. — 01 425/00 —

Hannover, den 10. 8. 1993

Vorrangiges Ziel der Landesregierung ist es, den Wohnungsbau insgesamt zu steigern und dabei insbesondere den Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen aufzubauen und zu erweitern. Die Landesregierung hat daher der Förderung des Mietwohnungsbaues in ihren Wohnungsbauprogrammen Prioritäten eingeräumt. Die erzielten Förderungsergebnisse bestätigen die erfolgreiche Wohnungspolitik der Landesregierung. So konnten im Jahre

1990	17 059 Wohnungen,
1991	18 906 Wohnungen,
1992	14 178 Wohnungen,
insgesamt	50 143 Wohnungen

gefördert werden.

Die Bilanz der Wohnungsbauförderung in Niedersachsen hat sich damit auf dem vorgesehenen hohen Niveau stabilisiert.

Erfreulich ist auch das Ergebnis bei den fertiggestellten Wohnungen. Mit 45 686 Wohnungen wurden 1992 mehr als doppelt so viele Wohnungen wie 1988 fertiggestellt. Für 1993 ist sogar mit einer weiteren Steigerung der Fertigstellungen auf über 50 000 Wohnungen zu rechnen, wenn der Anstieg der Baugenehmigungen um mehr als 20 Prozent im vergangenen Jahr zugrunde gelegt wird.

Vor diesem Hintergrund kann von einer rückläufigen Tendenz im Wohnungsbau keine Rede sein. Die jetzige Landesregierung hat demgegenüber bei ihrem Regierungsantritt im Bereich des Wohnungswesens einen völlig desolaten Zustand vorgefunden.

In Niedersachsen sind nur noch rd. 107 000 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindungen vorhanden; das sind knapp 3 % des gesamten Wohnungsbestandes. In anderen Bundesländern sind es 10 % bis 20 %. Darauf bezieht sich die in der Anfrage zitierte Erklärung von Frau Staatssekretärin Gantz-Rathmann.

Die Ursachen für den geringen Bestand an Sozialmietwohnungen sind

- das Auslaufen alter Bindungen,
- die Prämierung vorzeitiger Rückzahlungen durch die alte Landesregierung in den Jahren 1981/1982 und damit eine Verkürzung der Bindungsfristen; etwa 18 800 Wohnungen sind vorzeitig aus der Sozialbindung entfallen,
- der erhebliche Rückgang der öffentlichen Förderung in den 80er Jahren; im Jahre 1988 waren es nur noch 2 119 Wohnungen.

Der geringe Sozialmietwohnungsbestand ist von der früheren Landesregierung zu vertreten.

Dies vorausgeschickt, beantworte ich die Fragen wie folgt:

Zu 1:

Seit 1990 sind folgende Fertigstellungen zu verzeichnen:

Jahr	Fertigstellungen Wohnungsbau insgesamt	davon im geförderten Wohnungsbau
1990	33 731	9 193
1991	41 339	13 217
1992	45 686	14 433

Die Fertigstellungen im geförderten Wohnungsbau sind seit 1990 kontinuierlich angestiegen. Von einem Rückgang, wie in der Fragestellung behauptet wird, kann keine Rede sein. Angesichts des kräftigen Anstiegs bei den Baugenehmigungen (1992 57 56 Wohnungen + 21,4 %) dürfte für 1993 das Baufertigstellungsergebnis sogar auf über 50 000 Wohnungen gesteigert werden können.

Im Hinblick auf die Aussagen in der Fragestellung ist darauf hinzuweisen, daß der Bund seine Finanzhilfen 1994 von 2,0 Mrd. DM auf 1,76 Mrd. DM reduzieren wird und auch nicht bereit ist, das Sonderprogramm zur Förderung des Wohnungsbaues in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage über das Jahr 1994 hinaus fortzuführen. Die Kürzung der Bundesfinanzhilfen bedeutet für Niedersachsen einen Verlust an Bundesmitteln in Höhe von rd. 28 Mio. DM im Jahr; mit dem Fortfall des Sonderprogramms entfallen weitere Bundesmittel in Höhe von rd. 58 Mio. DM jährlich.

Zu 2:

Die Gründe für eine Zurückhaltung der Wohnungsbaugenossenschaften im geförderten Wohnungsbau sind nach Beobachtung der Landesregierung folgende:

Die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaften sind häufig mit ihren Einkommen aus den Grenzen des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) herausgewachsen; zu einem Teil liegen ihre Einkommen bereits über den Grenzen des § 88 a Ziff. 1 Buchst. b II. WoBauG, das sind 60 % über den Grenzen nach § 25. Es besteht daher für einen großen Teil der Genossenschaften kein Anreiz, Wohnungen für die Bezieherinnen und Bezieher niedriger Einkommen zu errichten.

Ein weiteres Problem der Genossenschaften ergibt sich aus der Tatsache, daß die Kommunen ihre Mitförderung von der Einräumung von Belegungsrechten abhängig machen. Das widerspricht dem Wunsch der Genossenschaften, vorrangig ihre Mitglieder mit Wohnungen zu versorgen.

Soweit die Zurückhaltung von Wohnungsbaugenossenschaften im geförderten Wohnungsbau auf fehlendes Eigenkapital zurückgeführt wird, ist darauf zu verweisen, daß die Landesregierung durch die Aufhebung der Verordnung zur Begrenzung des Mietpreisanstiegs bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit von Mieterhöhungen in begrenztem Umfang geschaffen und damit die Grundlage für eine Bildung von Eigenkapital für den Neubau gelegt hat.

Zu 3 a:

Der Bestand der Wohnungsbaurücklage betrug am 31. 12. 1992 109 184 903,74 DM.

Zu 3 b):

Die Mittel der Wohnungsbaurücklage werden ihrer Zweckbestimmung entsprechend in voller Höhe zur Bedienung der in der Abwicklung befindlichen Wohnungsbauprogramme eingesetzt.

Zu 4):

Das Modell einer neuen einkommensabhängigen Wohnungsbauförderung im sozialen Wohnungsbau sieht vor:

- eine feste Grundförderung, die eine Nettokaltmiete am „unteren Ende der ortsüblichen Vergleichsmiete“, erzielt,
- eine in ihrer Höhe veränderliche Zusatzförderung, die sicherstellen soll, daß die Wohnkostenbelastung auch für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter sozialverträglich bleibt.

Die Länder unterstützen grundsätzlich die Idee einer einkommensabhängigen Förderung im sozialen Wohnungsbau. Das vom Bund vorgeschlagene Modell ist jedoch nur eines von mehreren. So hatte bereits 1984 das Bundesland Hessen erstmalig eine einkommensorientierte Förderung im öffentlichen Wohnungsbau in die Wege geleitet. Um die Vorschläge der Bundesbauministerin abschließend bewerten zu können, muß erst die konkrete Ausgestaltung vorliegen. Das Modell ist daher noch nicht entscheidungsreif. Rechtliche und finanzielle sowie Probleme des Verwaltungsvollzuges müssen noch gelöst werden.

Ginge es nach den Vorstellungen der Bundesbauministerin, müßten die Mieterinnen und Mieter alle zwei Jahre den Vermieterinnen und Vermietern ihr Einkommen offenbaren. Die Behörden wären darüber hinaus gezwungen, alle zwei Jahre den „unteren Rand der ortsüblichen Vergleichsmiete“ administrativ festzulegen. Die Vorschläge des BMBau sind im Hinblick auf Artikel 104 a GG verfassungsrechtlich bedenklich, aus Gründen des Datenschutzes für die Betroffenen unzumutbar und im Verwaltungsvollzug nicht praktikabel. Das finanzielle Risiko insbesondere der Zusatzförderung wird einseitig den Ländern aufgebürdet.

Zu 5 und 6):

Ziel der Wohnungsbaupolitik in Niedersachsen ist es, durch einen wirtschaftlichen Einsatz der öffentlichen Mittel eine möglichst effektive Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues zu erreichen. Entscheidend ist, daß mit den verfügbaren Mitteln möglichst viele Investoren für den sozialen Mietwohnungsbau gewonnen werden. Dies setzt eine flexible und differenzierte Förderung voraus.

Aus diesem Grund werden die Förderungsmittel für Mietwohnungen in Niedersachsen seit 1989 ausschließlich im 3. Förderungsweg vergeben. Das Land Niedersachsen ist — wie auch vom Bund anerkannt wird — hier Vorreiter der Entwicklung; es verfügt inzwischen über die größten Erfahrungen bei der Anwendung des 3. Förderungsweges.

Der dritte Förderungsweg ist im Jahre 1989 durch Einfügung des neuen § 88 d in das II. WoBauG eröffnet worden. Mit seiner Einführung sollen die Schwächen der bisherigen Förderung im ersten Förderungsweg überwunden werden. Für den dritten Förderungsweg sind Förderbedingungen gesetzlich nicht vorgesehen. Ihre Festlegung bleibt vielmehr einer Vereinbarung zwischen der Förderungsstelle und dem Bauherren überlassen.

Bei der Bemessung der Förderung sind steuerliche Vorteile der Bauherren einkalkuliert, ebenso Wertsteigerungen.

Bei der Bemessung der höchstzulässigen Miete orientiert sich Niedersachsen an der Höhe der wohngeldfähigen Miete. Insofern ist die vereinbarte Förderung auch für untere Einkommensgruppen tragbar. Die Heranführung der zulässigen Mieten an die wohngeldfähigen Mieten begrenzt den Förderungsaufwand. Zugleich wird das Fehlbelegungsproblem entschärft. Der Abstand zu den marktüblichen Vergleichsmieten wird in Grenzen gehalten. Große Verzerrungen im allgemeinen Mietniveau werden vermieden.

Mit der Gewährung und Bemessung der degressiv gestalteten Zusatzförderung praktiziert Niedersachsen bereits jetzt eine zielgruppenorientierte Förderung. Die Reduzierung der Zusatzförderung vom 6. Förderjahr an führt zu Mietpreissteigerungen, die bei den Beziehern kleiner Einkommen durch Wohngeld oder Härteausgleich abgefangen werden. Wer inzwischen über den Einkommensgrenzen liegt, muß insoweit die Mieterhöhung selbst tragen.

Im übrigen wird durch die Förderpraxis seit dem Wohnungsbauprogramm 1992 mit der Möglichkeit einer mittelbaren Belegung eine gute soziale Durchmischung von Wohnquartieren erreicht.

Das in Niedersachsen praktizierte Verfahren ist daher weitaus effizienter als die bisherigen Vorschläge der Bundesbauministerin für eine einkommensorientierte Sozialmiete.

Zu 7:

In der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Durchführung eines Planspieles der neuen einkommensabhängigen Wohnungsbauförderung sind die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vertreten. Die Länder haben sich auf eine Konzentration bei der Mitwirkung geeinigt, um eine effektive Arbeit zu ermöglichen.

Niedersachsen und die übrigen Länder unterstützen die Arbeitsgruppe im Rahmen der Beratungen des Baufinanzierungsausschusses und der Fachkommissionen.

Zu 8:

In der Ministerkonferenz der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister sowie Senatorinnen und Senatoren der Länder (ARGEBAU) am 17./18. Juni 1993 hat die Bundesbauministerin erklärt, daß von dem Betrag der Bundesfinanzhilfen 500 Mio. DM für das neue Modell einer einkommensabhängigen Förderung zweckbestimmt verteilt werden sollen.

Die Ministerkonferenz hat diesen Planungen widersprochen. Sie hat deutlich gemacht, daß das Modell einer einkommensabhängigen Förderung zur Zeit noch nicht entscheidungsreif ist und daß zweckbestimmte Dotationsauflagen von den Ländern nicht akzeptiert werden können.

Die Bundesbauministerin hat außerdem erklärt, daß

- nach der Finanzplanung des Bundes dieser seine Finanzhilfen für die alten Bundesländer 1994 im Allgemeinen Programm von 2,0 auf 1,76 Mrd. DM kürzt und
- das Sonderprogramm zur Förderung des Wohnungsbaues in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage ab 1995 restlos wegfällt.

Die Ministerkonferenz der ARGEBAU hat den Bund aufgefordert, seine Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau 1994 nicht zu kürzen und auch nach 1994 das Sonderprogramm mindestens einige Jahre lang bis zu einer umfassenden Verbesserung der Wohnungsversorgungslage fortzusetzen.

Zu 9:

Nein.

Die Landesregierung hält die Einführung einer einkommensabhängigen Förderung nach den Vorstellungen der Bundesbauministerin angesichts der nach wie vor noch offenen rechtlichen und tatsächlichen Probleme für verfrüht.

Im übrigen ist es verfehlt, in diesem Zusammenhang von einem „4. Förderweg“ zu sprechen, da eine einkommensabhängige Förderung durch Veränderung der Modalitäten auch im 3. Förderungsweg möglich ist.

Zu 10:

Nach dem „Fellbacher Modell“ errichten von der Kommune ausgewählte Bauträger Wohnungen mit privatem Kapital auf Grundstücken, die sie zum Verkehrswert in der Regel von der Stadt erworben haben. Nach Fertigstellung mietet die Kommune die Wohnungen zu einem angemessenen Quadratmeterpreis an und läßt sich ein Belegungsrecht von 10 bis 15 Jahren einräumen. Die Kommune ihrerseits vermietet die Neubauwohnungen auf der Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete an Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen und subventioniert die Miete durch Gewährung einkommensabhängiger Mietzuschüsse auf das Sozialmietniveau herunter.

Das Land Baden-Württemberg fördert im Rahmen des „Fellbacher Modells“ 50 Mietwohnungen mit einem Betrag von bis zu 20 000 DM pro Wohneinheit.

Außer der Stadt Fellbach haben bisher keine anderen Städte und Gemeinden gegenüber dem Land Baden-Württemberg Interesse nach einer Förderung entsprechend dem „Fellbacher Modell“ bekundet. Auf Nachfrage wurden mehrere Gründe für die Zurückhaltung genannt. Verwiesen wurde vor allem auf die hohe Mitfinanzierungspflicht der Kommunen, aber auch auf die laufende Ausforschung des Mieters hinsichtlich seiner Einkommensverhältnisse.

Das Innenministerium hat dem Landtag von Baden-Württemberg mit Schreiben vom 9. April 1992 einen Erfahrungsbericht zum „Fellbacher Modell“ übermittelt. Danach handelt es sich bei der Verbilligung der Miete im Verhältnis der Kommune zu den Endmieterinnen und Endmietern wirtschaftlich um eine Spielart des kommunalen Wohngelds, wobei die angewandte Fördermethode die allgemeinen Vor- und Nachteile dieses wohnungspolitischen Instrumentes teilt. So greift beispielsweise der Schutz des Miethöhengesetzes gegenüber der Anhebung des von Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Entgelts infolge des Abbaus des kommunalen Zuschusses im Falle von Einkommensverbesserungen nicht durch.

Zum andern geht von diesem Fördermodell — im Gegensatz zur herkömmlichen Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus — keine allgemeine mietpreisdämpfende Wirkung aus, wenn eine Ausgangsmiete in der Nähe der oberen Mietspiegelwerte für Neubauwohnungen seitens der Kommune zu zahlen ist. Weiter ist zu berücksichtigen, daß der Einsatz von Bundesmitteln sowie von Landesmitteln, die zur Komplementierung der Bundesmittel benötigt werden, für dieses Modell ausscheidet, da nach Artikel 104 a Abs. 4 GG Bundesfinanzhilfen nur für Investitionen eingesetzt werden dürfen. Nach der derzeitigen Verfassungslage kann daher dieses Modell im Rahmen der Mischfinanzierung nicht angewandt werden. (LT von B.-W., 11. Wahlperiode, Drucksache 11/243).

Es ist kaum zu erwarten, daß sich in Niedersachsen eine derart finanzstarke Kommune finden läßt, die bereit ist entsprechend dem „Fellbacher Modell“ mitzufördern und „kommunales Wohngeld“ zu zahlen. Auch aus anderen Bundesländern sind keine Maßnahmen nach dem „Fellbacher Modell“ bekannt geworden.

Aus Sicht der Landesregierung besteht ein entscheidender Nachteil des Modells auch darin, daß die Höhe der erforderlichen Zusatzförderung der Kommune sich nach der Einkommenssituation und „Sozialprognose“ der einzelnen Mieterinnen und Mieter richtet. Die Kommune wird daher bestrebt sein, die Wohnungen nur mit Mieterinnen und Mietern zu belegen, deren Einkommenssituation einigermaßen akzeptabel ist und weitere Besserung verspricht. Die sozial Schwächsten werden bei diesem Modell nicht berücksichtigt.

Bei der derzeitigen Förderung in Niedersachsen können sich die Kommunen durch eine einmalige oder laufende Mitfinanzierung von Bauvorhaben ein langfristigeres Belegungsrecht sichern und auf die Höhe der Miete Einfluß nehmen.

Zu 11:

Nach Auswertung der Erfahrungen mit dem „Fellbacher Modell“ aus Baden-Württemberg sieht die Landesregierung keinen Anlaß, ihrerseits einen „Modell-Versuch“ durchzuführen. Dies gilt auch deshalb, weil Bundesmittel im Rahmen der laufenden Wohnungsbauprogramme dafür nicht eingesetzt werden dürfen.

Zu 12:

Nein.

Die Zugangsvoraussetzungen für die geförderten Wohnungen sind für alle Wohnungssuchenden gleich. Dabei ist es ein besonderes Anliegen der Landesregierung, gezielt und dauerhaft denjenigen zu helfen, die am allgemeinen Wohnungsmarkt keine Chancen haben, eine preisgünstige Wohnung zu bekommen. Hierzu gehören auch Angehörige der in der Anfrage genannten Personengruppen, wenn eine soziale Dringlichkeit nachgewiesen wird.

Im übrigen ist in § 26 Abs. 2 Ziff. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bereits festgelegt, daß der Wohnungsbau für junge Ehepaare und alleinstehende Elternteile mit Kindern vordringlich gefördert wird. Bei der Auswahl der zu fördernden Vorhaben wird entsprechend dieser Regelung verfahren.

Zu 13:

Es ist Ziel der Landesregierung, auch für ältere und behinderte Bürgerinnen und Bürger Wohnraumangebote zu schaffen, die den Bedürfnissen dieses Personenkreises in geeigneter Weise entsprechen. Der Bau von alten- und behindertengerechten Wohnungen ist deshalb ein wichtiger Bestandteil der jährlichen Wohnungsbauprogramme des Landes. Sowohl im laufenden Wohnungsbauprogramm des Jahres 1993 als auch in der mittelfristigen Planung bis 1997 ist eine Förderung von 1000 Altenwohnungen jährlich vorgesehen. Die Förderung von behindertengerechten Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die Förderung im allgemeinen Mietwohnungsbau, wobei für die nach Art und Grad der Behinderung erforderlichen baulichen Mehraufwendungen auf Antrag zusätzliche Förderungsbeträge gewährt werden können.

Mit der Form des „Betreuten Wohnens“ ist es möglich, den älteren und behinderten Menschen einerseits die gewünschte selbständige und eigenverantwortliche Lebensführung zu erhalten, andererseits aber bei Bedarf für die Verrichtungen des täglichen Lebens bis hin zur Krankenpflege geeignete Hilfeleistungen anzubieten.

Die Landesregierung hat durch Vereinbarungen mit den Investoren erreicht, daß die für die Bewohnerinnen und Bewohner anfallenden Betreuungskosten auf ein sozialverträgliches Maß reduziert werden.

Durch die im kommenden Wohnungsbauprogramm des Jahres 1994 angestrebte vorrangige Förderung von alten- und behindertengerechten Wohnungen in gemischten Wohngebieten und -objekten wird zudem eine weitere Integration der älteren und behinderten Menschen in die Gesellschaft ermöglicht, das Zusammenleben gefördert und auf diese Weise einer Ausgrenzung wirksam begegnet. Hierbei wird gleichzeitig angestrebt, ein bedarfsorientiertes und flächendeckendes Angebot an entsprechendem Wohnraum zu schaffen.

Zu 14:

Für die Landesregierung ist die Frage der Unterbringung von Obdachlosen von großer Bedeutung. Sie hat daher ein Programm zu Modernisierung von Schlichtwohnungen aufgelegt. Das Land gewährt hiernach Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen in besonderen Problemgebieten (Schlicht- und Einfachwohnungen). Die Maßnahmen sollen darauf abzielen, insbesondere den baulichen Zustand der Wohnungen zu verbessern, um auf diese Weise ein den aktuellen Wohnbedürfnissen breiter Schichten der Bevölkerung entsprechendes Niveau zu erreichen. Formen der Wohnungsmodernisierung durch Mieterinnen und Mieter sowie andere Selbsthilfeformen werden hierbei vorrangig berücksichtigt. Förderungsfähig sind auch Maßnahmen, die mit geförderten Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung einhergehen, wenn hierdurch eine Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur oder die Herrichtung der notwendigen Freiflächen erreicht werden soll. Auch begleitende ökologisch sinnvolle Maßnahmen können in die Förderung einbezogen werden. In den Programmjahren 1991 und 1992 sind bisher 28 Vorhaben an 18 Standorten gefördert worden.

Die Erstellung von Obdachlosenquartieren ist eine Aufgabe des eigenen Wirkungskreises der Kommunen. Die Erstellung unternehmerischer Konzepte seitens der Landesregierung und dementsprechende Vorgaben an die Gemeinden würde daher verfassungsrechtliche Bedenken aufwerfen. Die Niedersächsische Landesregierung hat jedoch in dem gemeinsamen Runderlaß des MS, MI und MK vom 18. 2. 1993

- zur Unterstützung von Personen ohne oder ohne ausreichende Unterkunft,
- für Hilfen zur Überwindung besonderer sozialen Schwierigkeiten sowie
- zu Maßnahmen der Gefahrenabwehr

umfangreiche Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Es obliegt den Kommunen, diese Hilfestellungen entsprechend umzusetzen. Die Erfahrungen bei der Aktualisierung des o. g. Obdachlosenerlasses haben darüber hinaus gezeigt, daß Eingriffe des Landes in die eigenen Angelegenheiten der Kommunen strikt abgelehnt werden.

Daneben werden die Belange von Obdachlosen oder von Obdachlosigkeit Bedrohten bei der Vergabe von Wohnungsbauförderungsmitteln im Rahmen der Prüfung nach sozialer Dringlichkeit berücksichtigt. Außerdem können die Kommunen durch Erwerb von Belegungsrechten Wohnraum für den genannten Personenkreis vorhalten und durch entsprechende Mitförderungsanreize auch schaffen.

Für die Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen hat die Landesregierung ein ressortübergreifendes Konzept zur Schaffung von dauerhaftem Wohnraum erarbeitet, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Verknüpfung von Haushaltsmitteln zu erreichen. Im Rahmen eines Zwei-Stufen-Modells erfolgt in der ersten Phase (ca. 5 Jahre) in einfach und zweckmäßig errichteten Objekten die Unterbringung von Asylbewerberinnen und Asylbewerbern etc.; in einer zweiten Phase werden die Unterkünfte zu Sozialwohnungen umgebaut und an Berechtigte im Sozialen Wohnungsbau vermietet.

Zu 15 a und b:

Die Landestreuhandstelle für den Wohnungs- und Städtebau hat im Wege einer Bestandsaufnahme, abgeschlossen am 29. 6. 1993, die Zahl der Sozialwohnungen mit Belegungsbindung ermittelt. Hiernach gibt es 106 202 Sozialwohnungen mit Belegungsbindung. In den Jahren 1993 bis 2001 werden insgesamt 33 022 aus der Bindung fallen.

Die Einzelheiten ergeben sich aus den nachstehenden Übersichten:

1. Grunddaten

Einwohner	(Stand 31. 12. 1987):	7 163 601
	(Stand 31. 12. 1990):	7 387 245
Haushalte	(Stand 25. 7. 1985):	2 985 147
Wohnungen gesamt	(Stand 31. 12. 1987):	2 962 068
	(Stand 31. 12. 1990):	3 039 555
Mietwohnungen gesamt	(Stand 25. 7. 1985):	1 561 255

2. Wohnungen mit noch laufender Belegungsbindung 106 202 Wo.

3. Wohnungsarten

3.1 Mietwohnungen	82 943 Wo.
3.2 Altenwohnungen	22 369 Wo.
3.3 Mieteinfamilienhäuser	890 Wo.

4. Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“

Alle Wohnungsarten

Jahr	Zahl der Wohnungen	davon Mietwohnungen	davon Altenwohnungen	davon Mieteinfamilienhäuser
1993	5 583	5 477	106	0
1994	5 617	5 454	163	0
1995	3 207	3 050	157	0
1996	3 328	3 186	138	4
1997	3 135	2 923	210	2
1998	638	527	111	0
1999	3 818	3 691	127	0
2000	4 067	3 750	316	1
2001	3 629	3 329	300	0
ab 2002	73 180	51 556	20 741	883
Gesamt	106 202	82 943	22 369	890

Zu 15 c:

Nach § 2 Nr. 9 des Niedersächsischen Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen vom 2. 3. 1993 (Nieders. GVBl. S. 59) verbleiben die eingezogenen Ausgleichszahlungen der zuständigen Stelle. Ist zuständige Stelle der Landkreis, so hat dieser die eingezogenen Ausgleichszahlungen an die Gemeinden abzuführen, in deren Gebiet die Ausgleichszahlungen erhoben worden sind. Das nach Abzug eines Verwaltungskostenbeitrages verbleibende Aufkommen aus den Ausgleichszahlungen ist nach der gesetzlichen Zweckbindung laufend zur Förderung des sozialen Wohnungswesens, insbesondere zur Förderung des Erwerbs von Belegungsrechten für den nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes berechtigten Personenkreis zu verwenden.

Die Kommunen können darüber entscheiden, in welchem Umfang sie die Ausgleichszahlungen zum Erwerb von Belegungsrechten an aus der Sozialbindung herausfallenden Wohnungen einsetzen. Die landesrechtlichen Voraussetzungen dafür sind gegeben.

Zu 16:

Zum Aufbau und zur Sicherung eines ausreichenden Sozialwohnungsbestandes ist die Dauer der Zweckbestimmung auf 25 Jahre im Allgemeinen Programm und auf 20 Jahre im Sonderprogramm festgelegt worden.

Die Niedersächsischen Programmbestimmungen sehen neben der Gewährung von Aufwendungszuschüssen auch die Bewilligung von Baudarlehen vor. Der Subventionierungsvorteil der Darlehen daraus geht weit über den vorstehenden Zeitraum der Belegungsbindung hinaus.

Würde man den Vorstellungen des Fragestellers folgen, wonach sich die Belegung an dem Zeitraum der Subventionierung zu orientieren hätte, wäre eine weit längere Bindung als 25 Jahre gerechtfertigt.

Die Landesregierung hat sich jedoch auf einen Zeitraum von 25 Jahren beschränkt.

Zu 17:

Die in der Anfrage aufgestellte Behauptung, der vorhandene Wohnungsbestand sei „unterbelegt“, suggeriert die Vorstellung, es sei Aufgabe des Staates, hier lenkend einzugreifen und dafür zu sorgen, daß Wohnungen bestimmter Größe nur von Haushalten bestimmter Größe bewohnt werden. Gesetzliche Instrumentarien dafür gibt es aber nicht. Sie ließen sich nur durch Wiederherstellung einer Wohnungszwangswirtschaft nach Art der ersten Nachkriegsjahre schaffen.

Im übrigen gibt es über das Kriterium „Unterbelegung“ einer Wohnung keinen allgemeinen Konsens.

Ungeachtet dessen begrüßt es die Landesregierung, wenn einzelne Städte und Wohnungsunternehmen in geeigneten Fällen das Umzugsmanagement übernehmen und die Umzugswilligkeit von Mieterinnen und Mietern „unterbelegter“ Wohnungen mit Umzugsprämien fördern. Die Landesregierung ist dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen deshalb für die „Goslarer Erklärung“ vom September 1992 dankbar, nach der seine Mitgliedsunternehmen bereit seien, das erforderliche Umzugsmanagement zu organisieren.

Aufgrund der Erfahrungen der Städte und Unternehmen zu urteilen, die ein Umzugsmanagement mit Umzugsprämien schon erprobt haben, ist davon allerdings kein nennenswerter Mengeneffekt zu erwarten.

Für eine finanzielle Stützung solcher Vorhaben stünden den Städten und Gemeinden, in denen die Fehlbelegungsabgabe erhoben wird, die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen zur Verfügung (vgl. hierzu die Antwort zur Frage 15 c).

Eine Bündelung der örtlichen Nachfrage und des örtlichen Angebotes in einer „Wohnungsbörse“ auf kommunaler Ebene wird von der Landesregierung begrüßt. Für eine dahingehende Forderung fehlt es aber an einer Rechtsgrundlage. Die Landesregierung nimmt in diesem Zusammenhang allerdings dankbar zur Kenntnis, daß Städte und Gemeinden sowie Landkreise, die in der Zeit weitgehender Sättigung und Ausgeglichenheit des Wohnungsmarkts ihre Wohnungsämter als zentrale Anlaufstelle für Fragen des Wohnungswesens aufgelöst haben, über eine Wiedereinrichtung solcher Ämter nach-

denken. Die zu treffende Entscheidung obliegt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung und der daraus folgenden Organisationsgewalt aber allein den Kommunen.

Zu 18:

Nach Abschnitt A Nr. 3 der Richtlinien zum Wohnungsbauprogramm 1993 haben Unternehmen und sonstige Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber die Möglichkeit, im Rahmen der Förderung des Werkwohnungsbaues Wohnungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu schaffen oder zu sichern.

Das Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen hat positive Erfahrungen mit der Förderung des Werkwohnungsbaues nur insoweit bestätigen können, als daß dieses Förderangebot hinsichtlich der Antragstellung von den Investoren akzeptiert wird. In bezug auf das Bewilligungsergebnis und die spätere Nutzung liegen noch keine Erfahrungswerte vor.

Zu 19:

Die Landesregierung sieht insbesondere in der kontinuierlichen Fortsetzung des Sonderprogramms zur Förderung des Wohnungsbaues in Regionen mit erhöhter Wohnungsnachfrage über das Jahr 1994 hinaus die Möglichkeit, den Nachfragedruck in Ballungsgebieten abzuschwächen.

Die Landesregierung hat den Bund aufgefordert, die Finanzhilfen für dieses Sonderprogramm auch nach 1994 weiter bereitzustellen. Hierzu ist der Bund bisher aber nicht bereit.

Zu 20:

Nein.

Der Schwerpunkt der direkten Förderung des Landes liegt im Bereich des Mietwohnungsbaus. Etwa $\frac{2}{3}$ der geförderten Wohnungen sind Mietwohnungen; $\frac{1}{3}$ sind Eigentumsmaßnahmen. Neben der direkten Förderung besteht gerade für Eigentumsmaßnahmen eine indirekte Subvention in Form von Steuervergünstigungen. Eine Erhöhung der Quote der Eigentumsmaßnahmen wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Hinblick auf den extrem niedrigen Bestand an Sozialwohnungen sozialpolitisch nicht vertretbar.

Zwar erhöhen auch geförderte Eigentumsmaßnahmen den Gesamtbestand an Wohnungen; hierdurch ausgelöste Umzugsketten kommen jedoch bei den besonders bedürftigen Haushalten nicht an. Der sog. „Sickereffekt“ erreicht diese Personengruppen nicht, weil eine Einkommensmittelschicht, die ihre Nachfrage nach größerer Wohnfläche auf Grund ihrer stärkeren Kaufkraft auch durchsetzen kann, den freiwerdenden Wohnraum belegt, ohne ihrerseits Wohnraum für weitere Umzügler freizumachen. Das 1992 aufgelegte „Freimacherprogramm“ der Landesregierung ist nur in 120 Fällen angenommen worden.

Insbesondere in Ballungsgebieten kommt als besondere Problemstellung hinzu, daß für eine verstärkte Förderung im Bereich der Eigentumsmaßnahmen im Verhältnis zum Mietwohnungsbau ein erheblich größerer Flächenbedarf erforderlich wäre, der zur Zeit nicht zur Verfügung steht.

Der Schwerpunkt der landeseitigen Förderung wird daher auch künftig im Bereich des Mietwohnungsbaus liegen.

Zu 21 a:

Die Landesregierung war immer der Ansicht, daß der Wohnungsbau nicht durch zusätzliche Barrieren des Naturschutzrechts erschwert oder gefährdet werden soll.

Die Landesregierung ist jedoch der Überzeugung, daß zugunsten des Wohnungsbaus die Belange von Natur und Landschaft nicht von vornherein zurückgestellt und als unwesentlich abgetan werden dürfen. Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz bestimmt, daß die Belange von Natur und Landschaft weiterhin ein wichtiger Gesichtspunkt im Rahmen der Abwägung von Bauleitplänen bleiben. Daneben räumt es der Schaffung von Wohnungen ein besonderes Gewicht ein. Hier kommt es auf eine gerechte Abwägung im Einzelfall an, die den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung übertragen ist.

Die bestehende Wohnungsnot ist auf eine verfehlte Wohnungspolitik der Bundesregierung zurückzuführen. Der Bund hat die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in den 80er Jahren stark eingeschränkt.

Der Bundesgesetzgeber hat die Möglichkeit, vorhandenes Bauland zu aktivieren, im Rahmen des am 1. 5. 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) nicht genutzt.

Die Landesregierung hatte im Gesetzgebungsverfahren vorgeschlagen, den Gemeinden für abgegrenzte Gebiete die Möglichkeit zu geben, eine erhöhte Grundsteuer für bebaubare Grundstücke zu erheben (sog. „zoniertes Satzungsrecht“). Dies ist im Gesetzgebungsverfahren abgelehnt worden. Die Untersuchung der Landesregierung im Zusammenhang mit der Großen Anfrage der Fraktion der CDU betr. die „Verfügbarkeit von Wohnbauland in Niedersachsen“ vom 3. 4. 1992 hat gezeigt, daß sich durch dieses Instrument in großem Umfang Bauland hätte mobilisieren lassen. Den Gemeinden ist daher durch die Regierungsfractionen in Bonn ein wesentliches Instrument zur Mobilisierung von Wohnbauland vorenthalten worden.

Zu 21 b:

Die Frage der Umsetzung des § 8 b BNatSchG in Landesrecht und die Integration dieser Vorschriften in das laufende Verfahren zur Novellierung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wird der Umweltausschuß des Landtages im Rahmen einer Anhörung am 9. August 1993 erörtern, so daß für die Landesregierung insofern kein Handlungsbedarf besteht.

Zu 21 c:

Die Auffassung wird geteilt. Es müssen jedoch die sonstigen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der jetzt geltenden Fassung vorliegen.

Zu 21 d:

Der Anwendungsbereich der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB ist in § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG erweitert worden. Bisher war es im Rahmen einer solchen Satzung nur möglich, einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung in den sogenannten Innenbereich einzubeziehen. Künftig können darüber hinaus auch weitere Außenbereichsflächen am Ortsrand unter den gesetzlichen Voraussetzungen durch einfache städtebauliche Satzung zu Bauflächen für Wohnzwecke gemacht werden. Es ist Aufgabe der Gemeinden, von dieser erweiterten Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Zu 21 c:

Durch Artikel 4 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes sind die §§ 2, 5 und 6 a des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) geändert worden. Dabei handelt es sich im wesentlichen um folgende Punkte:

1. In § 2 Abs. 1 ist als Nummer 13 ein neuer Grundsatz der Raumordnung aufgenommen worden, wonach einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden soll.
2. An § 5 ist ein neuer Absatz 5 angefügt worden, der die rahmenrechtliche Einführung eines Zielabweichungsverfahrens beinhaltet.
3. Die Bestimmungen über das Raumordnungsverfahren (§ 6 a) sind vollständig überarbeitet worden. Entfallen ist die zwingende Verbindung des Raumordnungsverfahrens mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit Öffentlichkeitsbeteiligung, die nähere Ausgestaltung des Raumordnungsverfahrens bleibt zukünftig landesrechtlichen Regelungen vorbehalten. Mit § 6 a Abs. 3 sind Ausnahmetatbestände eingeführt worden, bei deren Vorliegen von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann. Gem. § 6 a Abs. 8 ist die Durchführung des Raumordnungsverfahrens zukünftig auf 6 Monate befristet.

Bezüglich der landesrechtlichen Umsetzung der genannten Änderungen des ROG stellt sich die Situation wie folgt dar:

Zu 1:

Gemäß § 3 Abs. 2 ROG gelten die Grundsätze des § 2 unmittelbar für die Landesplanung in den Ländern, einer Umsetzung im Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) bedarf es daher nicht. Entsprechende Aussagen bezüglich der Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung finden sich im übrigen auch im Entwurf des neuen Landes-Raumordnungsprogramms.

Zu 2:

Gemäß § 5 Abs. 4 ROG sind die Länder gehalten, Rechtsgrundlagen für ein Verfahren zur Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu schaffen. Aufgrund zeitlicher Überschneidung konnte eine entsprechende Regelung noch nicht in den am 12. 5. 1993 im Niedersächsischen Landtag in erster Lesung beratenen Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des NROG (Drs 12/4761) einbezogen werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen der Beratungen in den Landtagsausschüssen den Gesetzentwurf insofern zu ergänzen.

Zu 3:

Die Befristung des Raumordnungsverfahrens sowie die neugeschaffenen Ausnahmetatbestände finden in den Ländern direkt Anwendung und bedürfen somit keiner Umsetzung. Der Wegfall der zwingenden Verbindung des Raumordnungsverfahrens mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bundesrecht eröffnet den Ländern die Möglichkeit, insofern eigene Regelungen zu treffen. Die Landesregierung hat sich entschieden, das Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung und Öffentlichkeitsbeteiligung beizubehalten. Eine inhaltliche Überarbeitung des Entwurfs eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung ist daher insofern nicht erforderlich.

Zu 21 f):

Die Landesregierung beabsichtigt nicht, von der neu geschaffenen Verordnungsermächtigung in § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB Gebrauch zu machen.

Zu 22:

Die in der Fragestellung angesprochene Koppelung der Ausweisung von Gewerbeflächen an die Ausweisung von Wohnbauflächen ist durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz des Bundes erstmals sowohl für das Raumordnungsrecht als auch für das städtebauliche Planungsrecht gesetzlich geregelt worden.

Durch Art. 4 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde das ROG geändert. In Ausfüllung des neu angefügten § 2 Abs. 1 Nr. 13 ROG ist in dem dem Nieders. Landtag zur Beratung vorliegenden Entwurf des Landes-Raumordnungsprogrammes in Abschnitt B 6 07 letzter Absatz ausgeführt, daß durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die dort voraussichtlich arbeitende Bevölkerung sicherzustellen ist.

Diese Zielsetzung soll in Teil II des Landes-Raumordnungsprogramms (Entwurf) wie folgt näher festgelegt werden: „Einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll besonders Rechnung getragen werden. Bei der Ausweisung von Gebieten, in denen viele Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der Wohnbedarf der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung zu beachten; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.“

Es entspricht somit dem Ziel des Landes, bei gemeindlichen Planungen von Gewerbeansiedlungen die Auswirkungen auf den Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Es wird Aufgabe der Gemeinden sein, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung diese Zielsetzung durch entsprechende Bauflächenausweisung umzusetzen.

Durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde auch das BauGB-Maßnahmengesetz geändert. § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz enthält durch den eingefügten Satz 2 einen neuen Planungsgrundsatz. Das Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen ist bei der Bauleitplanung künftig stärker zu beachten. Hiernach sollen Gemeinden mit dringendem Wohnbedarf künftig bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten dafür sorgen, daß dem voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen wird, z. B. durch Ausweisung von Wohnbauland.

Zu 23:

Die für den Wohnungsbau verbindlichen Baustandards werden im wesentlichen bestimmt durch

- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und die Vorschriften auf Grund der NBauO,
- die Wärmeschutzverordnung und durch
- Technische Baubestimmungen.

Das Ziel der darin enthaltenen Anforderungen ist

- die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit,
- die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse,

- die Berücksichtigung der Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern und
- die Energieeinsparung.

Die zur Erreichung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Anforderungen beziehen sich insbesondere auf

- die ausreichende Tageslichtversorgung und zweckentsprechende Belüftung von Aufenthaltsräumen,
- die Mindestraumhöhen von Aufenthaltsräumen,
- den ausreichenden Schall- und Wärmeschutz und
- die Aufzugspflicht für hohe Gebäude.

Soweit im bauordnungsrechtlichen Bereich eine Lockerung von Baustandards in Betracht kam, sind in der Vergangenheit bereits entsprechende Regelungen getroffen worden. So wurden z. B. folgende materielle Erleichterungen geschaffen:

- Absenkung der erforderlichen lichten Höhe von Aufenthaltsräumen,
- Verzicht auf einen Abstellraum innerhalb der Wohnung,
- Zulassung fensterloser Küchen unter bestimmten Voraussetzungen,
- Verzicht auf Einstellplätze bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken,
- Verzicht auf Treppenräume in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und
- Regelungen zur Erleichterung des nachträglichen Ausbaus von Dachgeschossen zu Wohnzwecken.

Eine weitere Verringerung der genannten Standards würde zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse führen.

Im übrigen beruht eine Vielzahl kostenintensiver Maßnahmen nicht auf gesetzlichen Vorschriften, sondern auf herausgehobenen Qualitätsvorstellungen der Bauherrinnen und Bauherren.

Dazu gehören insbesondere Gebäudeunterkellerungen, Ausstattungen von Sanitärräumen und Küchen, Fußbodenbeläge und Verkleidung von Außenwänden.

Zu 24:

Nein.

Durch das Fünfte Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 11. 4. 1986 wurde die Anzahl der technischen Regelwerke, insbesondere der DIN-Normen, die im Bauordnungsrecht verbindlich sind, auf ca. 200 eingeschränkt. Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) verlangt nur noch die Einhaltung derjenigen Baunormen, die als Technische Baubestimmungen im Niedersächsischen Ministerialblatt bekanntgemacht worden sind. Bis dahin waren alle anerkannten Regeln der Baukunst und -technik bauordnungsrechtlich verbindlich; hierzu gehörten über 2 000 Normen und Regelwerke. Darüber hinaus läßt die Niedersächsische Bauordnung ausdrücklich zu, daß von den als Technische Baubestimmungen bekanntgemachten Regeln der Technik abgewichen werden darf, wenn den Anforderungen des § 1 NBauO auf andere Weise ebenso wirksam entsprochen wird.

Zu 25:

Die gesetzlichen Baustandards für Wohnungen (vergleiche hierzu Antwort zu Frage 23) sind im Bauordnungsrecht enthalten. Sie gelten gleichermaßen für den sozialen Wohnungsbau. Diese Standards dienen in erster Linie dazu, gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die entsprechenden Anforderungen sind Mindestanforderungen. Die Landesregierung hält es nicht für notwendig, die vorhandene Konzeption durch alternative Standards zu ändern.

Spezielle gesetzliche Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau sind nur im II. WoBauG normiert. Ihre Anwendung hat bisher keine Probleme bereitet. Sollten sie geändert werden, wäre das eine Aufgabe des Bundes.

Zu 26:

Die Bestimmungen für den sozialen Wohnungsbau enthalten keine besonderen Regelungen zur Anwendung der VOB.

Die öffentlichen Auftraggeber sind aber zur Anwendung der VOB durch haushaltsrechtliche Vorschriften verpflichtet (BHO § 55 und LHO § 44). Die Anwendung der VOB stellt die zweckmäßige und wirtschaftliche Deckung des Bedarfs an Bauleistungen auch im Hinblick auf die immer knapper werdenden Haushaltsmittel sicher.

Inzwischen legt auch die EG, bedingt durch die Einführung des Binnenmarktes, besonderen Wert auf eine möglichst breite Streuung der öffentlichen Aufträge. Diesem Anliegen wird mit den neuesten, überarbeiteten Auflagen der Vergabevorschriften für öffentliche Aufträge Rechnung getragen.

Unabhängig von diesen Vorgaben wird aber sowohl bei der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) als auch bei der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL) die Beachtung der Zuschlagskriterien an erster Stelle zu sehen sein. Hierbei ist nach wie vor ein Zuschlag für einen öffentlichen Auftrag nur unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit auf das nach der Angebotswertung wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Dabei ist unter dem wirtschaftlichsten Angebot dasjenige Angebot zu verstehen, bei dem das günstigste Verhältnis zwischen der gewünschten Leistung und dem angebotenen Preis erzielt wird. Darüber hinaus dient die korrekte Beachtung der Vergabevorschriften auch dem Schutz der einzelnen Vergabebeamtinnen und Vergabebeamten vor einem möglichen Verdacht von Manipulationen. Im Interesse der Wettbewerbsförderung kleiner und mittlerer Unternehmen sind daher auch Grundsätze aus den Richtlinien des Bundes und des Landes, der sog. Mittelstandsrichtlinien zur angemessenen Beteiligung kleiner und mittlerer Unternehmen im Handwerk, Handel und Industrie bei der Vergabe öffentlicher Aufträge nach der VOL in die neueste Fassung mit übernommen worden. Dies betrifft insbesondere die bereits im Rahmen der Aufforderung zur Angebotsabgabe vorzunehmende Aufteilung in Lose, um die Zahl potentieller Bieter zu vergrößern.

Die Vergabevorschriften unterliegen einer ständigen Erneuerung. Dieses obliegt dem Deutschen Verdingungsausschuß für Bauleistungen (DVA), in welchem Fachleute aus Wirtschaft, Verbänden und Verwaltung über notwendige Änderungen beschließen; ein gleiches Gremium (DVAL) ist für die VOL zuständig.

Beim Bau von mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsprojekten sind nach den Verwaltungsvorschriften der Landeshaushaltsordnung die Vergabevorschriften anzuwenden, wenn mindestens 50 v. H. der Mittel als Zuwendungen zu einem Projekt gegeben werden.

Die VOB hat sich bewährt. Eine Auflösung bestehender Bindungen ist nicht vorgesehen.

Zu 27:

DIN-Normen werden vom Deutschen Institut für Normung e.V. in besonders festgelegten Verfahren unter Beteiligung von Sachverständigen aus Wissenschaft und Praxis erarbeitet. Die ARGEBAU hat seit 1982 ihren Einfluß auf die Normung im Bereich des Bauwesens erheblich verstärkt. Alle Normungsvorhaben im Bereich des Bauwesens werden von Gremien der ARGEBAU unter den Gesichtspunkten

- Notwendigkeit der Normung,
- Regeldichte,
- Abgrenzung zu politischen Willensentscheidungen,
- Kostenwirksamkeit,
- Alternativen,
- Unterscheidung zwischen Mindestanforderungen und weitergehenden Empfehlungen sowie
- Art der Darstellung

geprüft.

Ferner wurde die Mitwirkung der ARGEBAU in den Lenkungsorganen des DIN wesentlich ausgebaut.

Die verstärkte Mitwirkung der ARGEBAU bei den Entscheidungen über Anträge zur Erarbeitung von Normen sowie in den Lenkungsorganen des DIN hat zu einer Verringerung neuer Normungsvorhaben geführt.

Im übrigen verlagert sich die Normung im Bereich des Bauwesens auf Grund von EG-Richtlinien über Bauprodukte immer mehr von der nationalen auf die europäische Ebene. Dabei ist es zu berücksichtigen, daß die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie weitgehend von europäischen, auf der Grundlage dieser Richtlinie erarbeiteten Normen abhängt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, daß nur ein geringer Teil der DIN-Normen vom Land als technische Baubestimmungen eingeführt und damit für verbindlich erklärt worden ist (vergleiche hierzu Antwort zu Frage 24).

Hiller