



Rückbau, Abriss, Neubau – Umstrukturierung von Wohnungsbeständen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

**Zukunft der Bestände – Sanierung versus Neubau
Veranstaltung des IfG am 29. März 2011 in Münster
Rita Tölle**



Erforderlich: Grundsätzliche strategische Entscheidungen aus städtebaulicher und wohnungspolitischer Sicht

➤ Verstärkung der Abwägungsprozesse

- (zunächst) Bestandserhaltung
- Bestandsverbesserung

- Umstrukturierung
- Bestandsaufgabe(Abriss ohne/mit Ersatzneubau)



Umgang mit Großwohnanlagen vor dem Hintergrund

- ✓ Differenzierung der Wohnungsmärkte (prosperierende Märkte – schrumpfende Märkte)
- ✓ Demografischer Wandel
- ✓ Klimawandel
- ✓ Strukturwandel
- ✓ zunehmender Erneuerungsbedarf für Wohngebäude, Wohnsiedlungen und in Wohnquartieren
- ✓ zunehmende Konkurrenz und Qualitätsvergleiche



Umstrukturierungsstrategien unter Berücksichtigung von

- Lage und Wohnumfeld, Quartierscharakter
(peripher, zentral, Einzelstellung, Bestandteil
einer Großwohnanlage)
- Nachfrage nach neuen Wohnformen
- Nebenkosten
- Eigentumsverhältnissen
- Verhältnis von privaten und öffentlichen Investitionen



Differenzierte Förderansätze für nachfragestarke Wohnungsmärkte und schrumpfende Regionen erforderlich !!!

Nachfragestarke Wohnungsmärkte:

gute Ausgangslage für wohnungswirtschaftlich
Investitionen/Umstrukturierungen von Wohnanlagen
vorrangig über die aktuelle Wohnraumförderung des Landes

- Chancen zur Schaffung neuer Wohnqualitäten und differenzierter Wohnangebote nutzen



Entspannte Wohnungsmärkte

Neue Chancen

- zur Korrektur von städtebaulichen, wohnungspolitischen, architektonischen Fehlentwicklungen
- zur Qualitätsverbesserung von Freiräumen und Wohnumfeld

Bereitschaft des Fördergebers/Landes:
experimentelle Ansätze unterstützen



Fördersystematik der Bestandsförderung in NRW

- Grundsätzlich Darlehensförderung
- Beschränkung der Bestandsförderung i. d. R. auf Objekte mit max. vier Vollgeschossen
- Ziel: Mittel der Bestandsförderung nur für nachhaltig nutzbare Objekte



Abrissförderung im Rahmen der Wohnraumförderung
immer in Verbindung mit gefördertem Wohnungsbau
(Neubau und Umbau)

Bei Abriss von geförderten Großwohnanlagen:

- Rückzahlung der noch valutierenden öffentlichen Darlehen oder Übertragung und Sicherung der Darlehen mit den Sozialbindungen (= Mietpreis- und Belegungsbindungen) auf sog. freie Bestände
- Förderangebot gilt nur für hoch verdichtete Wohnsiedlungen und solitäre Hochhäuser der 1960-er und 1970-er Jahre
- **Abriss und Ersatzwohnungsbau bei 50er Jahre Beständen funktioniert ohne zusätzliche Abrissförderung bei Neubauförderung**



Wohnungspolitische Ziele

- Schaffung von zukunftsfähigen Wohnstandards (Energieeffizienz, Barrierefreiheit...) im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung
 - Austausch/Ersatz von nicht mehr zeitgemäßen Wohnformen und Wohnqualitäten
 - Auflockerung und Aufwertung der vorhandenen Wohnbebauung und des Wohnumfelds
- = Schaffung von kleinteiligen und überschaubaren städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Qualitäten durch Reduzierung von Bebauungsdichte und Geschossigkeit
- Beitrag zur systematischen Abwägung von Neubau vs. Bestandserhalt



Aktuelle Umbaustrategien für Großwohnanlagen und ihre Finanzierung mit Wohnraumfördermitteln in NRW

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Umstrukturierung mit Abrissförderung im Rahmen der Wohnraumförderung

der 1. Generation

**Neuss-Weckhoven
Neuss-Erfftal
Duisburg-Neumühl**



Neuss-Weckhoven

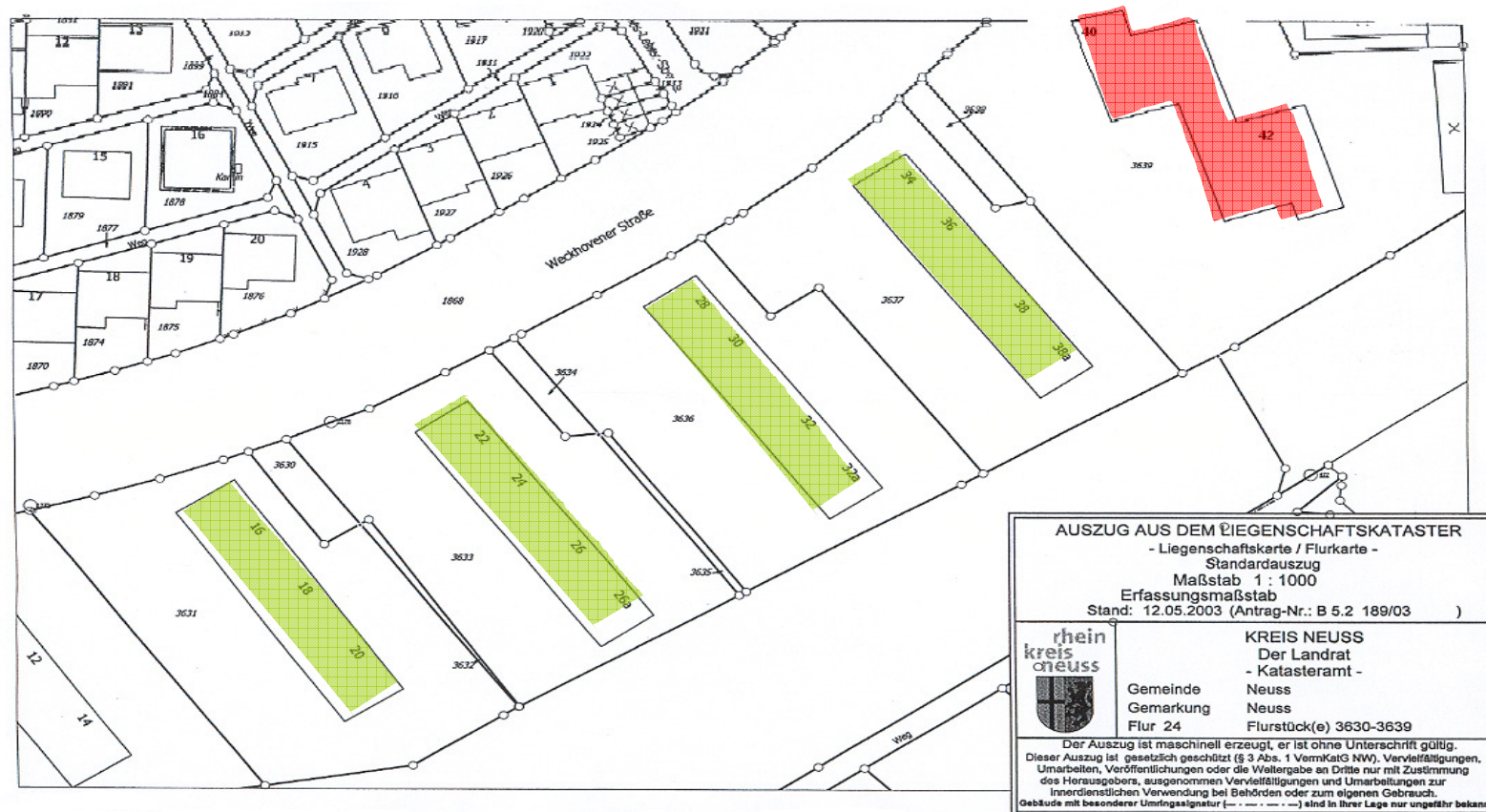


Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Modernisierung +
ergänzender Neubau

Abbruch + Neubau mit
Einfamilienhausbebauung



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Abriss und Neubau von
Einfamilienhäusern
(ohne öffentliche Förderung)

Bauliche und städtebauliche
Maßnahmen (u. a.)

Umbau und Neubau von gefördertem
Mietwohnraum
mit Wohnraumfördermitteln



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Neuss-Erftal



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Der Gebäudebestand 2005



Zukünftiger Gebäudebestand

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Bauliche und städtebauliche Maßnahmen u. a.

Abriss und Neubau von Einfamilienhäusern

- freifinanziert -

Modernisierung und anschließende Mieterprivatisierung

(nur an Selbstnutzer)

- freifinanziert -

Abriss und dreigeschossiger Neubau von gefördertem Mietwohnraum
mit Wohnraumfördermitteln **plus**

Zusatzdarlehen zur Finanzierung der Abrisskosten



Darstellung: Neusser Bauverein

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Fotos: Neusser Bauverein



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Fotos: Neusser Bauverein

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



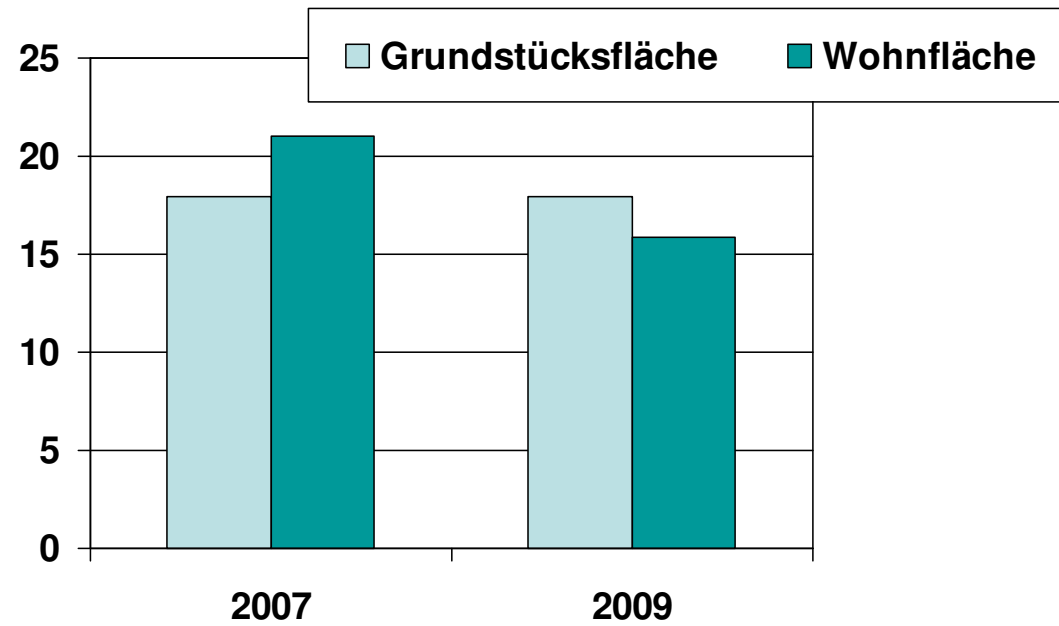
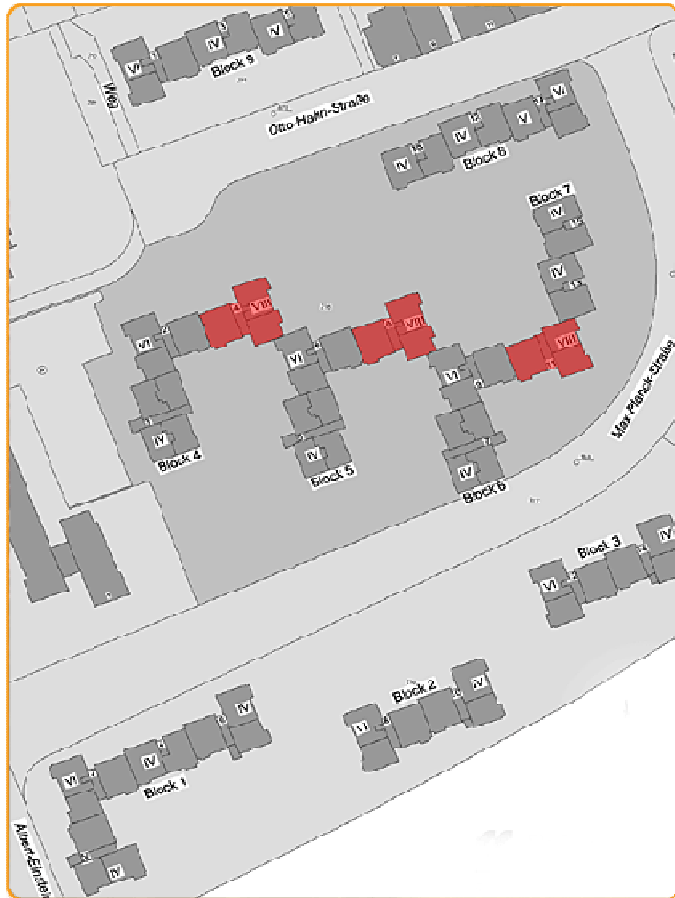
Duisburg-Neumühl



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



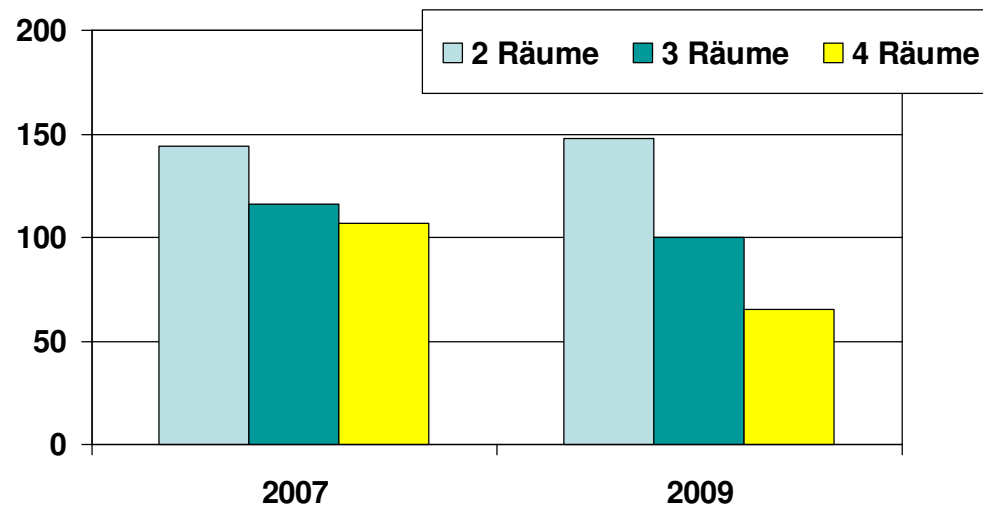
Teilabriss, Umbau und Modernisierung in Duisburg-Neumühl



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011

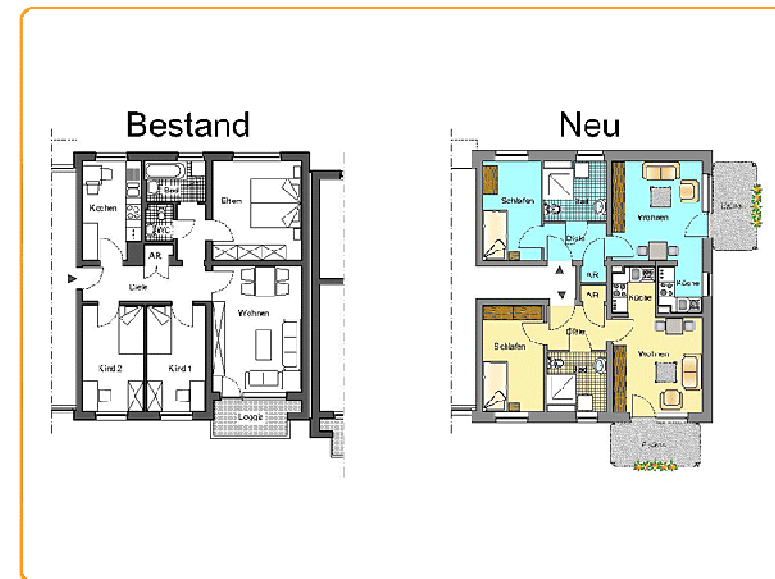


Teilabriss, Umbau und Modernisierung in Duisburg-Neumühl



vorher

nachher



4 Räume

2 x 2 Räume

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Nachbarschaftshaus (Neubau):
2 Pflegewohngruppen, Gemeinschaftsräume
gewerbliche Nutzung

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Ergebnis nach Umstrukturierung

- Aufgelockerte Wohnanlage mit geringerer Wohnfläche
- Bedarfsgerechte Vielfalt an Wohnangeboten
- Mehrgenerationenwohnen
- Soziale Infrastruktur mit Assistenzangeboten für das Wohnen im Alter im Stadtteil
- Funktionierende Nachbarschaften



Umstrukturierung mit Abrissförderung im Rahmen der Wohnraumförderung

der 2. Generation

**Ennepetal-Quabecke
Borken**



Teilabriss und Umbau in Ennepetal-Quabecke



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



- 15.700 qm Wohnfläche
- Baualter: 1973
- 72.208 cbm umbauter Raum
- 188 Wohnungen
- Leerstand: 98 WE

Fotos: Gebau Wohnen e.G.





- Hohe Dichte
- Fremdkörper in Siedlungsgefüge
- Fehlende Akzeptanz der Wohnform
- Baulicher Handlungsbedarf
- Hohe Mieterfluktuation
- Suche nach zukunftsfähigen Wohnformen mit nachhaltiger Erneuerungsstrategie



Foto: Gebau Wohnen e.G.



Maßnahmen

- Komplettabriss der Gebäude Milsper Straße mit rd. 120 WE
- Umbau der Gebäude Königsberger Straße

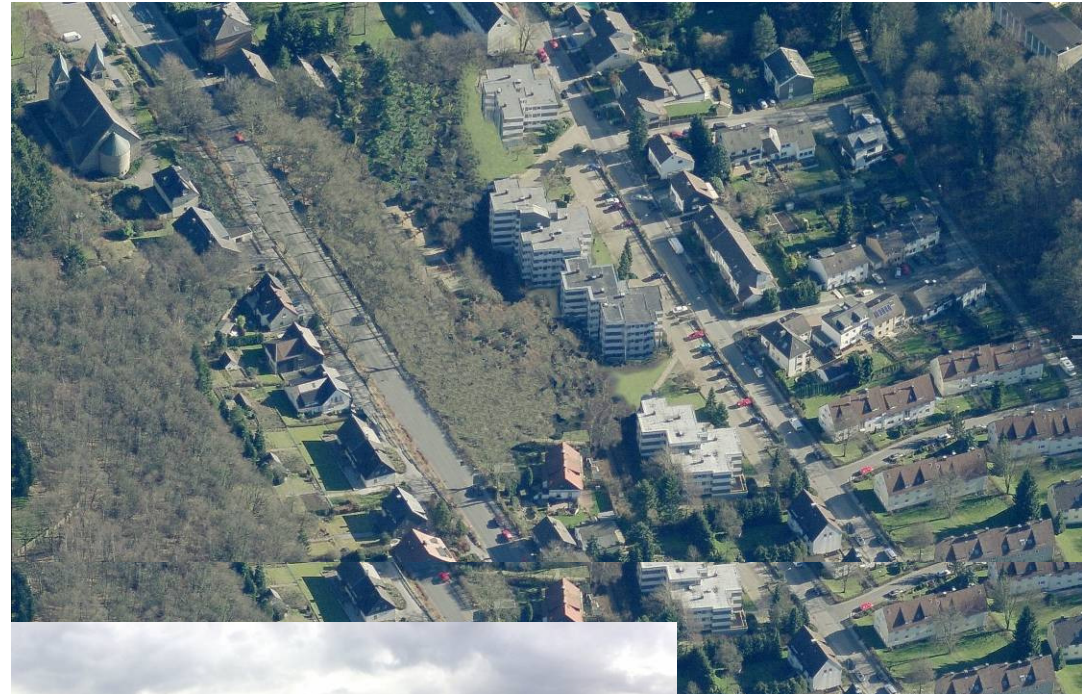


Foto: Gebau Wohnen e.G.

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



- Umbau der 4 Gebäude an der Königsberger Straße gem. EnEV 2009
- Erneuerung der Heizungsanlage unterstützt mit Solarkollektoren
- Zur Erreichung der Barrierefreiheit nach DIN:
- Anbau neuer Treppenhäuser mit Personenaufzügen
- Erneuerung und teilw. Vergrößerung der Bäder



Darstellung: Gebau Wohnen e.G.



Umstrukturierung mit (Teil-) Abriss und Umbau in Borken



Darstellung:
Wohnbau Münsterland e.G.
mit Architekturbüro
Farwick + Grote

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Fotos: Wohnbau Münsterland
mit Architekturbüro
Farwick + Grote

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Fotos: Wohnbau Münsterland
mit Architekturbüro
Farwick + Grote

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011

Umstrukturierungsziele

neue Maßstäblichkeit

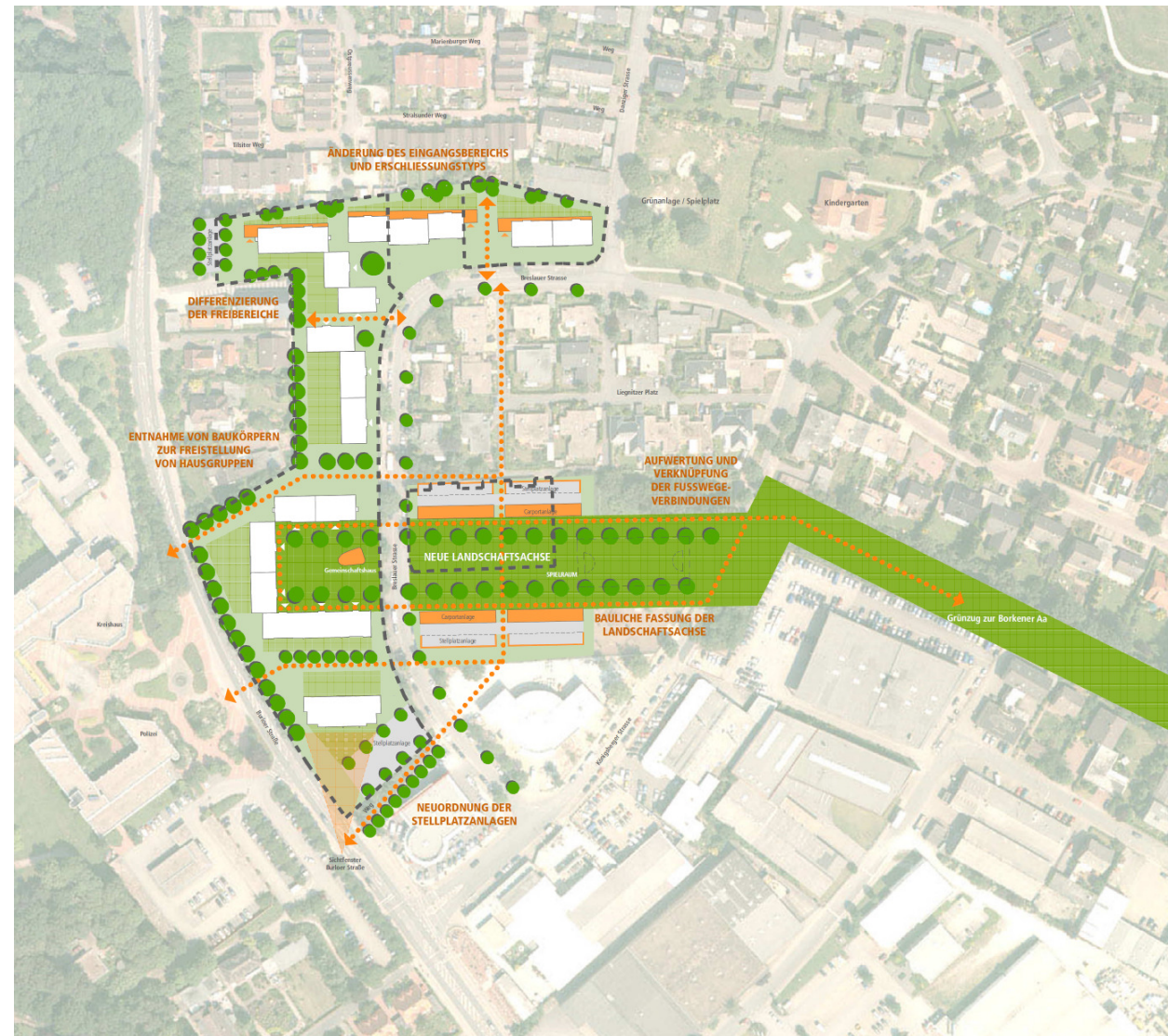
Gliederung der
städtebaulichen Figur

Bildung von Hausgruppen

Qualifizierung zu neuer
Wohnadresse

Aufwertung des halböffentlichen
und öffentlichen Raumes

Darstellung:
Wohnbau Münsterland
mit Architekturbüro
Farwick + Grote



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Maßnahmen

- Rückbau von Baukörpern
- Teilrückbau – Schaffung von Dachterrassen
- Barrierefreiheit
- Optimierung Grundrisse
- Energetische Sanierung
- Neugestaltung Fassaden



Darstellung:
Wohnbau Münsterland
mit Architekturbüro
Farwick + Grote

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Förderkonditionen Wohnraumförderung

Ab 2010

Abrissförderung mit Zuschussanteil
bei gefördertem Neubau und Umbau
(= Ersatzneubau)
nach Wohnraumförderungsbestimmungen
(WFB)



Förderziele

- **Umstrukturierung** hoch verdichteter Wohnsiedlungen und solitärer Hochhäuser der 1960er und 1970er Jahre durch Abriss (auch Teilabriss) in Verbindung mit gefördertem Ersatzneubau bzw. Umbau
- Schaffen von neuen Qualitäten
- Unterstützung zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit

Nr. 4.1 und 4.2.2 WFB



Fördervoraussetzung

Auflockerung und Aufwertung der neuen Bebauung
und des Wohnumfelds als Bestandteil
der Umstrukturierung

Nr. 4.2.2 WFB



Förderfähige bauliche Maßnahmen

Abriss, auch Teilrückbau von Wohnungsbeständen hoch verdichteter Wohnsiedlungen und solitärer Hochhäuser der 1960er und 1970er Jahre

Nr. 4.2.1 WFB



Ermittlung der förderfähigen Kosten

Basis: Gutachten und/oder Kostenvoranschlag,
Überprüfung durch Bewilligungsbehörde

Berechnung: anteilige Kosten für die Baugrundstücksfläche
des geförderten Bauvorhabens bzw. der Wohnfläche
des geförderten Wohnraums

Nr. 4.3 WFB



Art und Höhe der Förderung

1. Zusatzdarlehen in Höhe von 75 v. H. der ermittelten förderfähigen Kosten
2. Max. Zusatzdarlehenshöhe: 20.000 € pro geförderter neuer Wohneinheit

Nr. 4.4.1 WFB

Hinweis: Bewilligung von Zusatzdarlehen immer im Zusammenhang mit Bewilligung von Baudarlehen für geförderten Wohnraum (= Ersatzwohnraum)

- keine reine Abrissförderung!! Dann: Städtebauförderung



Art und Höhe der Förderung

3. Umwandlung des Zusatzdarlehens in **anteiligen Zuschuss**:
max. 50% des Zusatzdarlehens
(= max. 10.000 € pro neu geförderter Wohnung)

Nr. 7.1 WFB



Darlehensbedingungen für Tilgungszuschuss

Verrechnung des Zuschusses bei Leistungsbeginn
durch NRW.BANK

- = Abzug vor Beginn der ersten Zins- und Tilgungsleistung für die insgesamt bewilligten Förderdarlehen
- = Zins- und Tilgungsleistungen für Darlehen nur von verminderter Restschuld

Nr. 7.1 WFB



Antrags- und Bewilligungsverfahren

- Antrag auf Gewährung des Tilgungszuschusses zusammen mit Antrag für Wohnbauförderdarlehen plus Zusatzdarlehen bei Bewilligungsbehörde (Nr. 7.1 WFB)
- Erteilung der Förderzusage für die Wohnraumfördermittel mit Zusatzdarlehen und Tilgungszuschuss durch Bewilligungsbehörde nach Mittelbereitstellung durch MWEBWV (Nr. 4.2 WoFP 2011)



Mittelausstattung der Zuschussförderung

2011: 4 Mio. €

Geplant 2010 bis 2013 insgesamt: 19,5 Mio. €



Hinweise zur Mittelbereitstellung für Zuschussförderung gem. Regelungen im Wohnraumförderungsprogramm 2010

- Vorlage der vorgeprüften Förderanträge **mit Stellungnahme durch die jeweilige Kommune** durch Bewilligungsbehörde beim MBV
- Projektbezogene Fördermittelbereitstellung an Bewilligungsbehörde durch MWBWV

Nr. 4.2 WoFP 2011



Hinweise auf Projektbeispiele für Wohnbauförderung + Städtebauförderung

Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011





Umfassende **Umstrukturierung** und Aufwertung in Essen: Wohnraumförderung und Städtebauförderung



Neues Wohnen am Niederfeldsee



Allbau   **STADT
ESSEN**

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Stadtbau West" entsteht hier in Kooperation zwischen der Stadt Essen und Allbau AG das Projekt "Neues Wohnen am Niederfeldsee".

Die Allbau AG wird ab 2011 ein neues Wohnquartier mit modernen, individuellen Wohnungen an einem ca. 2,2 ha großen neu entstehenden See errichten.

Der geplante überörtliche Rad- und Wanderweg auf der Trasse der Rheinischen Bahn zwischen Duisburg und Essen wird nach Abtrag des Bahndamms mit einer Brücke über den neuen Niederfeldsee geführt und verbindet Altdorf mit der Innenstadt, der Universität, dem Krupp-Park sowie mit weiteren attraktiven Freiräumen.

Informationen zu Planung und Bauverfahren:

| | |
|---|----------|
| Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement | 88-60330 |
| Amt für Stadtplanung und Bauordnung | 88-61331 |
| Grün und Gruga Essen | 88-67220 |
| Allbau AG | 2207-225 |



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

Finanziert durch:
Europäische Union
Bund (BMVBS)
Land NRW
Stadt Essen
Allbau AG

Abriss und punktuelle **Bestandsverbesserung** in Bonn- Tannenbusch/**Soziale Stadt : Wohnraumförderung zum Bau neuer studentischer Wohnformen**



Umstrukturierung von Wohnungsbeständen in NRW 2011



Kontakt

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Rita Tölle

Referat VIII.7 – Wohnungsbestandsförderung
40190 Düsseldorf

Tel:0211-3843 – 4240 und e-mail: rita.toelle@mwebwv.nrw.de

Besucher- und Lieferanschrift:

Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

e-mail: poststelle@mwebwv.nrw.de