



Zukunft wird GEmacht | Das „Gelsenkirchen-Projekt“

Gemeinsame Erklärung über eine Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen

17. November 2022

Gemeinsame Erklärung

**des
Landes Nordrhein-Westfalen,**

vertreten durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen,
Ina Scharrenbach

**und
der Stadt Gelsenkirchen,**

vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Karin Welge

**über eine Zukunftspartnerschaft 2022 bis 2032
„Zukunft wird GEMacht | Das Gelsenkirchen-Projekt“**

verbunden mit der Einrichtung eines Sonderfördergebietes Gelsenkirchen zur Beseitigung
von Wohnungsüberhängen und „Problemimmobilien“ in der Stadt Gelsenkirchen

Einleitung

In der Stadt Gelsenkirchen lebten 2020 rund 259 100 Einwohnerinnen und Einwohner in insgesamt 18 Stadtteilen. 1990 waren es noch rund 294 000 Einwohnerinnen und Einwohner. In den vergangenen 30 Jahren hat die Stadt damit rund 34.900, also rund 12 Prozent an Einwohnern verloren. Laut der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 soll die Bevölkerung um weitere 2 Prozent auf dann rund 254 000 Einwohnerinnen und Einwohner schrumpfen.¹

Gelsenkirchen war bis in die 1980er Jahre stark vom Ruhrbergbau geprägt: Im Zuge des Strukturwandels wurden die Zechen nach und nach geschlossen. Zahlreiche struktur- und regionalpolitische Programme des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes und der europäischen Institutionen haben mit wechselndem, aber letztlich durchaus sichtbarem Erfolg der Stadt, ihrer Wirtschaft und den Menschen geholfen. Mit vielfältigen Maßnahmen konnte die Lebensqualität gesteigert werden. Gelsenkirchen ist keine Industriestadt mehr, aber als aus Industriedörfern entstandene Stadt des Industriezeitalters wird sie bis auf Weiteres eine von der Industrie geprägte Stadt bleiben und mit den Folgeproblemen des Strukturwandels weiter zu kämpfen haben.² Die Stadt Gelsenkirchen verfügt über einen hohen – landesweit überproportionalen - Anteil an sogenannten Schlichtwohnungsbeständen der Nachkriegszeit und Gründerzeitgebäuden von minderer Qualität, Zustand und Ausstattung und hat in der Folge der Bevölkerungsabnahme einen strukturellen Wohnungsüberhang. Die minderen Standards sind im Stadtbild erkennbar und wirken weit in die Nachbarschaft bzw. die Wohnviertel hinein und beeinträchtigen Image, Wohnqualität und Werthaltigkeit ganzer Straßenzüge. Die Wohnungsleerstände und Problemimmobilien sind nicht in einzelnen Quartieren konzentriert, sondern verteilen sich über weite Teile des großflächigen Stadtgebiets.

Dies hat unter anderem zur Folge, dass in der Stadt ein schlechtes Marktumfeld für Investitionen in Wohnungen (Bestand und Neubau) herrscht. Angesichts dieser Situation zögern Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Bestände zu investieren, da es ökonomisch schwierig und risikobehaftet ist. Die geringen Mieten machen Wohnungsbau- bzw. Wohnungsanierungsinvestitionen unattraktiv bei gleichzeitig hohem Erneuerungsbedarf. Daraus resultieren unter anderem besonders viele Problemimmobilien und Wohnungen mit unterdurchschnittlicher Wohnqualität und geringen Mietpreisen. Durch den Mangel an qualitativ hochwertigem Wohnraum (in Verbindung mit einer Armutszuwanderung in minderwertige Wohngebäude) hat Gelsenkirchen ein Abwanderungsproblem von ökonomisch gut aufgestellten Haushalten. Für sie fehlen attraktive Wohnangebote und Anreize, in Gelsenkirchen wohnen zu bleiben bzw. in die Stadt zu ziehen.

Marktmechanismen funktionieren nicht mehr und es bedarf vorrangig eines gezielten und unterstützenden Abbaus von strukturellen Wohnungsüberhängen, um die weitere Abwärtsspirale zu bremsen. Ohne Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes ist und wird die Stadt nicht in der Lage sein, die enormen Herausforderungen zu bewältigen. Für viele Bürgerinnen und Bürger und Eigentümerinnen und Eigentümern ist der Abriss schmerzlich: Deshalb ist es umso wichtiger, dass auch die Bürgerinnen und Bürger den Umbau ihrer Stadt als notwendig und erfolgreich wahrnehmen. Dies ist und wird eine Gemeinschaftsleistung aller am Stadtbau Beteiligten.

¹ <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofil/I05513.pdf>

² <https://www.gelsenkirchen.de/de/Stadtprofil/Stadtgeschichten/Stadtgeschichte/>

Zugleich kommt dem Vorantreiben eines CO₂-ärmeren bzw. CO₂-neutralen Gebäudebestandes eine hohe Bedeutung zu: Die Stadt Gelsenkirchen ist bereits heute Vorbild für interkommunales Handeln. Das Städtebau-Projekt „Gelsenkirchen Hassel – Herten Westerholt-Bertlich“ steht für modellhaftes, interkommunales klimagerechtes Sanieren einer denkmalgeschützten Siedlung. Diese Erfahrung greift das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen auf und stellt Gelsenkirchen an die Spitze eines interkommunalen, ruhrgebietsweiten Projektes zur Umsetzung von bis zu 15 experimentellen Energiequartieren: Prima. Klima. Ruhrmetropole.

Ziele der gemeinsamen Erklärung über eine Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen

✓ Wohnungsmarkt bereinigen

Das insgesamt niedrige Mietniveau bietet zu geringe Investitionsanreize in den Gelsenkirchener Wohnungsmarkt. Die Stadt Gelsenkirchen hält eine Marktbereinigung durch einen Rückbau von Wohnungen zur Reduzierung des auf derzeit 9.000 Wohneinheiten geschätzten Wohnungsüberhangs für nötig. Ziel ist es, in den nächsten 10 Jahren 3.000 Wohneinheiten abzureißen und eine Anpassung der städtischen Infrastrukturen vorzunehmen.

✓ Problemimmobilien beseitigen

Der Stadt Gelsenkirchen sind momentan etwa 500 Problemimmobilien bekannt, die sich negativ auf ihr Umfeld auswirken. Besonders problematisch wird seitens der Stadtverwaltung bewertet, dass inzwischen auch in bisher unauffälligen, mittelschichtgeprägten Quartieren immer mehr Problemimmobilien entstehen, zu Nachbarschaftskonflikten führen und das Ausbleiben von Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen im Umfeld verursachen. Die Stadt Gelsenkirchen wendet bereits heute das vorhandene rechtliche Instrumentarium gegen Eigentümerinnen und Eigentümer an, die ihre Immobilien verwahrlosen lassen. Dies wird im Rahmen dieser Zukunftspartnerschaft weiter intensiviert.

✓ Wohnqualität schaffen

Damit mehr Menschen in Gelsenkirchen dauerhaft wohnen bleiben, muss in der Stadt mehr qualitativ hochwertiger Wohnraum in guten bzw. sehr guten Wohnlagen entstehen. Hierzu sind

Anreize für Bestandssanierung, Rückbau **und** Neubau zu schaffen, da die schlichten Bestände der Nachkriegszeit kein ausreichendes Potenzial für qualitativ hochwertige Verbesserungen im Bestand aufweisen, sondern stattdessen durch Neubau ersetzt werden müssen.

✓ **Strategische Stadtentwicklung angehen**

Der Rückbau soll vor allem in Quartieren erfolgen, in denen Substanz- oder Funktionsschwächen vorliegen. Zudem ist der Stadtumbau in Gelsenkirchen mit einer Aufwertungsstrategie, auch im öffentlichen Raum, zu verbinden, um den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt eine Entwicklungsperspektive zu bieten, damit sie in Gelsenkirchen wohnen bleiben und Eigentümerinnen und Eigentümer eine lohnende Investitionsperspektive an einem aufgewerteten Standort erhalten.

Die Aufwertungsstrategie soll in vergleichsweise attraktiven Wohnquartieren mit Verbesserungspotenzialen ansetzen, um sie zu stärken und um „Bleiberäume“ zu schaffen. Rückbau soll soweit wie möglich zusammenhängend in Wohnvierteln mit geringer Wohnqualität und Substanz- oder Funktionsmängeln erfolgen, um Infrastrukturnutzung und -kosten zu optimieren. Gleichzeitig können die dort gewonnenen Freiflächen zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes für die verbleibenden Bestände unter Berücksichtigung einer geringen Folgekostenbelastung für die Stadt Gelsenkirchen und für Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel genutzt werden.

✓ **Kommunale Strategie**

Die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele ergänzen sich mit einer fokussierten und langfristig aus dem Räumlichen Strukturkonzept der Stadt Gelsenkirchen abgeleiteten kommunalen Stadtentwicklungsstrategie mit den folgenden Zielen für die die Stadt Gelsenkirchen Sorge trägt:

- nach Innen entwickeln
- nachhaltige Räume stärken
- Klimawandel und Klimaschutz gestalten
- starke Orte strahlen lassen
- stabile und lebendige Wohnquartiere erhalten bzw. wieder schaffen
- zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnraumversorgung bieten
- Wirtschaftsstandorte gestalten sowie
- Innovationen fördern.

Bausteine der Unterstützungsstrategie im Rahmen der gemeinsamen Erklärung über eine Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen

Im Kern soll die Stadt Gelsenkirchen beim Rückbau von 3 000 Wohneinheiten und bei der räumlich fokussierten Aufwertung von attraktiven Quartieren in den nächsten zehn Jahren unterstützt werden. Dies muss einerseits als Verfahren organisiert und andererseits finanziert werden.

Für Managementaufgaben, Personal, Ankauf, Abriss und einfache Herrichtung der Grundstücksflächen werden Ausgaben entstehen. Durch Grundstücksverkäufe an Standorten, die für Neubauten geeignet sind, können Erlöse erzielt werden.

Die Investitionstätigkeit einer mit dem Aufkauf von Problemimmobilien betrauten Gesellschaft ist in Teilen unrentierlich, weil der Abriss Kosten verursacht und durch diesen auch Restwerte untergehen. Allerdings verbleiben im Besitz der Gesellschaft zum Teil bebaubare Grundstücke, deren Wert ggf. durch eine Verbesserung der Bebaubarkeit (durch Planungsrecht) erhöht werden könnte. Zur Finanzierung der unrentierlichen Kosten ist die Stadt auf Zuschüsse angewiesen, die in Fördergebieten aus der Städtebauförderung und darüber hinaus gegebenenfalls über experimentelle Bundesvorhaben gefördert werden können. Der Abriss von Denkmälern kann grundsätzlich nicht mit Städtebaufördermitteln des Bundes gefördert werden. Für entstehende Kosten, die durch Erlöse (zum Beispiel Weiterverkauf von Grundstücken oder Gebäuden) gedeckt werden können, kommt grundsätzlich auch eine Zwischenfinanzierung mit Mitteln der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, in Betracht.

Die Organisation und Durchführung des Rückbauprozesses obliegt der Stadt Gelsenkirchen im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltung. Folgende Organisationsschritte sind notwendig:

1. Festlegung von Rückbau- und Aufwertungsbereichen und Einbettung in eine mehrjährige Stadtumbaustrategie

- ✓ Analytische Grundlagen über die Abgrenzung von Räumen (Rückbau, Umstrukturierung, Aufwertung) sind bei der Stadt Gelsenkirchen weitgehend vorhanden. Mit dem „Handlungskonzept Wohnen“ aus dem Jahr 2020 wurden bereits Strategien entwickelt, um die Herausforderungen am Wohnungsmarkt in der Stadt Gelsenkirchen bewältigen zu können. Es soll durch eine städtebauliche Betrachtung und Handlungsstrategie ergänzt werden.
- ✓ Abgeleitet aus dem „Handlungskonzept Wohnen“ wurde von der Stadtverwaltung eine „Stadtumbaustrategie Gelsenkirchen“ konzeptionell vorbereitet. Diese „Stadtumbaustrategie Gelsenkirchen“ wird als notwendige Planungssicherheit im Schrumpfungsprozess als integrierte Stadtentwicklungskonzeption zur Umsetzung der Zukunftspartnerschaft benötigt. Hierzu werden im weiteren Prozess für die einzelnen Teilgebiete mit Überschussbeständen konkrete Rückbaukonzepte mit einer städtebaulichen Entwicklungsperspektive („Mit Rückbau die Zukunft gestalten“) erarbeitet.

- ✓ Durch die Erarbeitung der „Stadtumbaustrategie Gelsenkirchen“ wird das Problembewusstsein für konsensorientierte Strategien geschärft sowie eine breite öffentliche Diskussion über den Stadtumbau initiiert. Politische Beschlüsse sind zu fassen und das politische Handeln daran auszurichten.

2. Gründung einer Gesellschaft für den „Stadtumbau Gelsenkirchen 2032“

- ✓ Um insbesondere Eigentümeransprache, Aufkauf von Immobilien, Klärung „Abriss oder wirtschaftliche Sanierung“, Weiterveräußerung von sanierungsfähigen Immobilien oder hergerichteten Baugrundstücken an Dritte, Finanzmanagement sowie die Organisation und Durchführung des Rückbaus leisten zu können, bedarf es einer schlagkräftigen Einheit innerhalb der Stadt Gelsenkirchen.
- ✓ Voraussetzung: Die Gesellschaft hat in einem definierten Handlungsrahmen eigenständig, flexibel und schnell agieren zu können, um Erwerbsgelegenheiten am Wohnungsmarkt nutzen zu können.
- ✓ Geeigneter Akteur könnte die stadt eigene Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) sein, die eine Tochtergesellschaft „Stadtumbau Gelsenkirchen 2032“ gründet. Die SEG hat entsprechende Erfahrungen, benötigt aber eine verbesserte Personal- und Finanzausstattung.

Im Sonderfördergebiet und in Städtebaufördergebieten können an Sanierungsträger übertragene Aufgaben, wie zum Beispiel die Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern, die Vorbereitung von Ankaufsverhandlungen, Gebäudegutachten oder die Vorbereitung und Durchführung von Abbrüchen, mit Städtebaufördermitteln gefördert werden.

3. Stärkung der verwaltungsinternen Projektstruktur

Die bisherigen Erfolge im Kampf gegen Problemimmobilien beruhen auf einer Doppelstrategie aus Zwang und privatrechtlichen Maßnahmen. Die Umsetzung der Stadtumbaustrategie kann nur gelingen, wenn parallel zu den privatwirtschaftlichen Aktivitäten der Einsatz ordnungsrechtlicher und städtebaulicher Instrumente (u.a. Anwendung des Wohnraumstärkungsgesetzes, Bauordnung, Vorkaufsrechte, Sanierung, Umlegung) in der Kernverwaltung deutlich ausgebaut wird.

4. Einrichtung eines Sonderfördergebietes Gelsenkirchen durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen wird für die Stadt Gelsenkirchen ein Sonderfördergebiet einrichten. Auf die weiteren Ausführungen wird verwiesen.

5. Prima. Klima. Ruhrmetropole

Die Stadt Gelsenkirchen übernimmt in diesem zukunftsweisenden Projekt die Rolle der Lead-Kommune zur Steuerung des interkommunalen Prozesses und zur Koordinierung des Fördermittelmanagements ein.

Ziel ist ein klimarobuster Stadtumbau in bis zu 15 verschiedenen Stadtquartieren in der Ruhrmetropole (beispielhaft Arbeitersiedlungen, denkmalgeschützte Siedlungen, 1950er/1960er Jahre Wohnviertel oder wachsende bzw. schrumpfende Wohnviertel) mit innovativen Ansätzen und Methoden. Dabei spielen Rückbau, Wachstum, Digitalisierung, städtische CO₂-Bilanzierung, Wärmeversorgung, eine überalterte Bevölkerung und demographischer Wandel eine große Rolle. Eine weitere Anforderung ist es, innovative Lösungen zu finden, um diese Siedlungen, auch außerhalb einer Gebietskulisse der Städtebauförderung, (weiter) zu entwickeln.

6. Finanzierung

Die unrentierlichen Kosten werden mit Landes- und Bundesmitteln aus der Städtebauförderung im einzurichtenden Sonderfördergebiet in der Stadt Gelsenkirchen förder technisch begleitet. Für die Anlaufphase stellt das Land Nordrhein-Westfalen zusätzlich 10 Millionen Euro für die Finanzierung von Investitionen und Personal zu einem erhöhten Fördersatz von 90% bereit. Im gesamten Stadtgebiet können Gebäudeankäufe mit dem Ziel einer Entwicklung durch Dritte mit Kreditfinanzierungen begleitet werden. Zinsgünstige Baudarlehen mit attraktiven – teilweise experimentell erhöhten – Tilgungsnachlässen mit bis zu 50 % können im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für geförderten (Ersatz-)Neubau und Modernisierung von Wohngebäuden inklusive Kosten für Abriss und Grundstücksgestaltung zum Einsatz kommen. Hierfür ist das jährlich gegenüber der Stadt Gelsenkirchen erteilte Regelbudget im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung heranzuziehen; Mehrbedarfe werden projektbezogen zugewiesen. Weitere rund 10 Millionen Euro sind zur Finanzierung der „Prima. Klima. Ruhrmetropole“ vorgesehen.

Zur Einrichtung eines „Sonderfördergebietes Gelsenkirchen“ durch die Landesregierung Nordrhein-Westfalen:

(Nummer 4 der oben genannten Bausteine)

Mit den folgenden skizzierten Maßnahmen soll der Stadtumbauprozess in Gelsenkirchen seitens der Landesregierung Nordrhein-Westfalen durch eine „Städtebauliche Gesamtmaßnahme Problemimmobilien“ unterstützt werden. Diese fußt auf einer zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gelsenkirchen abgestimmten Handlungsstrategie. Das durch Ratsbeschluss zu beschließende Gebiet kann bestehende Städtebaufördergebiete überlagern. Es soll die Gebiete südlich des Rhein-Herne-Kanals, den Stadtteil Horst und Teile des Stadtteils Scholven umfassen. Wichtig ist, dass nicht nur ein Rückbau und die Anpassung städtischer Infrastrukturen organisiert, finanziert und durchgeführt wird, sondern auch ein qualitätsvoller, im Sinne der Anpassung an Klimawandel und den Klimaschutz, öffentlich sichtbarer städtebaulicher

Aufwertungsprozess in Gang gesetzt wird. Aufwertungsprozesse können weiterhin in den Städtebaufördergebieten über die Städtebauförderung unterstützt werden.

Im Hinblick auf eine Wohnungsmarktbereinigung sind als modulares Unterstützungskonzept folgende Maßnahmen vorstellbar:

1. Beseitigung von nicht zukunftsfähigen Wohngebäuden im Sonderfördergebiet Gelsenkirchen

Ziel

Beseitigung von nicht zukunftsfähigen Immobilien im Sonderfördergebiet insbesondere mit dem Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen und abgeschlossene sowie laufende Städtebaufördermaßnahmen zu sichern.

Fördermaßnahmen

Beseitigung von Wohngebäuden, die einen städtebaulichen Missstand darstellen, eine nicht zukunftsfähige Substanz innehaben und/oder keine nachhaltige Nutzungsperspektive haben.

Förderung insbesondere von:

- ✓ Ankauf zum Verkehrswert,
- ✓ Planung,
- ✓ Entmietung,
- ✓ Abbruch,
- ✓ Herrichtung der Fläche, beispielsweise als Grün- und Gartenfläche, „Pocketpark“, Verdunstungs- und Versickerungsfläche sowie
- ✓ Nebenkosten abzüglich der Grundstückswerte bei Weiterverkauf.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen, insbesondere in Nahtstellen zu Gewerbe und Industrien und in Bereichen mit großen Lagenachteilen für Wohnen beispielsweise durch Emissionen, soll das Grundstück zehn Jahre nicht bebaut werden (Auflage). Eine Ausnahme bilden die Gebiete, in denen die Wohnungsbauoffensive in Baulücken (siehe weiter unten) umgesetzt werden soll.

Finanzierung

Es können Zuschüsse gewährt werden für:

- ✓ die unrentierlichen Kosten der Beseitigung von nicht mehr zukunftsfähigen Wohngebäuden im Sinne der vorgenannten Definition sowie von Wohngebäuden, die Mängel oder Missstände aufweisen oder in einem Gebiet mit einem städtebaulichen Missstand liegen, insbesondere für den Ankauf zum Verkehrswert, Abbruchkosten, Herrichtung und Nebenkosten abzüglich der Grundstückswerte.

- ✓ die unrentierlichen Kosten der Sicherung und Instandsetzung von städtebaulich bedeutenden, erhaltensfähigen Wohngebäuden, insbesondere für die Abdichtung von Dach und Fassade, statische Ertüchtigung, Entkernung oder Entrümpelung.

Die Stadt Gelsenkirchen trägt einen verminderten Eigenanteil in Höhe von 10 Prozent. Im Gegenzug wird bei der Stadtverwaltung und der durchführenden Gesellschaft zusätzliches Personal eingestellt, dessen Kostenhöhe sich auf mindestens auf Höhe des verminderten Eigenanteils von 10 Prozent beläuft.

2. Wohnraumförderung

Ziel

Neubau und Modernisierung von attraktivem und teilweise öffentlich gefördertem Wohnraum zur Stärkung der Bleiberäume in Gelsenkirchen bei gleichzeitigem Abbruch einer erheblich größeren Anzahl nicht zukunftsfähiger Wohnungsbestände in den Rückbaubereichen. Dafür werden bestehende Förderansätze der jeweils geltenden Richtlinien der Wohnraumförderung (WFB und RL Mod) experimentell ausgeweitet, insbesondere um wohnungswirtschaftliche Investoren bei der Finanzierung anfallender Rückbaukosten zu unterstützen und Anreize für Investitionen in zeitgemäße Wohnqualität zu setzen.

Fördermaßnahmen

Zentraler Unterstützungsansatz ist die Finanzierung bzw. anteilige Förderung von Standortaufbereitungskosten, zu denen auch die Kosten für Abrissmaßnahmen gehören. Die nachfolgenden Fördermaßnahmen können stadtweit, über die Grenzen des städtebaulichen Sonderfördergebiets hinaus, angewandt werden:

- ✓ Für standortbedingte Maßnahmen, zu denen auch Abrisskosten zählen, kann ein Zusatzdarlehen in Höhe von bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten in Anspruch genommen werden. Auf dieses Zusatzdarlehen wird ein erhöhter Tilgungsnachlass von 75 Prozent gewährt.
- ✓ Bei gemischt finanzierten Bauvorhaben, kann auf die Aufteilung von Standortaufbereitungskosten zwischen freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnfläche verzichtet werden, wenn mindestens 50 Prozent des Wohnraums zur Förderung ansteht.
- ✓ Bei geförderten (Ersatz-)Neubauten oder Modernisierungen in Bleiberäumen können Abrisskosten, die an anderen Grundstücken entstanden sind, als Standortaufbereitungskosten mitgefördert werden. Sofern entsprechende Beleihungsspielräume bestehen, können die Abrisskosten mehrerer Grundstücke über dasselbe Fördervorhaben mitfinanziert werden.
- ✓ Bei der Förderung von (Ersatz-)Neubauten oder Modernisierungen in Bleiberäumen können für das Zusatzdarlehen für Klimaanpassungsmaßnahmen und besondere Wohnumfeldqualitäten auch Kosten geltend gemacht werden, die an Rückbauflächen entstehen.

- ✓ Die Übertragung von Mietpreis- und Belegungsbindungen aus einer Neubauförderung auf Altbaubestand wird flexibel genutzt (bedarfsangepasste mittelbare Belegung).
- ✓ Von der Möglichkeit auf Belegungsbindungen bei Modernisierungsvorhaben zu verzichten, kann die Bewilligungsbehörde als Beitrag zur Verbesserung der sozialen Mischung in Bleiberäumen weitgehenden Gebrauch machen.
- ✓ Während der Laufzeit der Zukunftsvereinbarung steht die Modernisierungsförderung des Landes allen selbstnutzenden Eigentümern im Stadtgebiet von Gelsenkirchen ohne Einhaltung der Einkommensgrenze offen.
- ✓ Kosten für Planungswettbewerbe für die Bebauung und Modernisierung in Bleiberäumen werden bis zur Höhe von maximal 3.600 Euro pro Wohnung gefördert.

Finanzierung

Öffentliche Wohnraumförderung (nach WFB und RL Mod) mit gestaffelten und teilweise erhöhten Tilgungsnachlässen. Für wohnungswirtschaftliche Vorhaben, die der Zukunftsvereinbarung entsprechen, wird die ausreichende Bereitstellung von Mitteln der Wohnraumförderung in der Laufzeit des aktuellen Wohnraumförderungsprogramms 2022 – 2027 gewährleistet. Falls erforderlich werden der Stadt Gelsenkirchen zusätzliche Förderkontingente projektbezogen bereitgestellt.

3. Wohnungsbauoffensive in Baulücken

Ziel

Bebauung von Baulücken mit Wohnimmobilien oder Sanierung von erhaltenswerten, wirtschaftlich sanierungsfähigen Problemimmobilien mit sehr guter Architektur- und Nutzungsqualität.

Fördermaßnahmen

- ✓ Ankauf von Problemimmobilien,
- ✓ Abriss von Problemimmobilien und Herrichtung der Grundstücke für Wohnbebauung,
- ✓ Sicherung und Instandsetzung von erhaltenswerten und erhaltensfähigen Problemimmobilien (insbesondere Abdichtung, Beseitigung von Bauschäden),
- ✓ Prozessorganisation Konzeptvergaben sowie
- ✓ Gewährung von Darlehen der Wohnraumförderung für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum.

Hergerichtete Grundstücke oder erhaltenswerte und -fähige Problemimmobilien sollen im Wege der Konzeptvergabe mit besonderen auf Qualität zielenden Vorgaben an private Dritte vergeben werden. Besonderer Anreiz für Käuferinnen und Käufer besteht darin, dass besondere qualitative Auflagen (zum Beispiel bezogen auf die Architektur- und Nutzerqualität) preismindernd bei der Kaufpreisfindung

berücksichtigt werden können. Die Wertungskriterien im Rahmen der Konzeptvergaben sollen sich an den übergeordneten Zielen der „Neue Leipzig-Charta“ orientieren. Bei einer Konzeptvergabe sollen die Inhalte eines Konzeptes maßgeblich sein: Die Dimension „Preisgebot“ erhält eine nachrangige Gewichtung. Die Vergabeentscheidung trifft eine Jury.

Finanzierung

Förderung der unrentierlichen Kosten mit Finanzmitteln aus der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes. Gewährung von Darlehen aus der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.

4. Zwischenfinanzierung durch die landeseigene Förderbank NRW.BANK

Die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, verfügt über verschiedene Optionen, die Stadt Gelsenkirchen finanziell bei dem Ankauf und der zielgerichteten Entwicklung von Problemimmobilien zu unterstützen. In dem geplanten mehrjährigen Projekt der Stadt Gelsenkirchen dürfte regelmäßig der Bedarf an Zwischenfinanzierungen entstehen. Die Zwischenfinanzierungen könnten durch Liquiditätskredite der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, dargestellt werden. Der Stadt Gelsenkirchen steht dabei das komplette Laufzeitenspektrum zur Verfügung. Auch rollierende Strukturen sind möglich. Der entsprechende Bedarf der Stadt könnte durch die landeseigene Förderbank, die NRW.BANK, über die Laufzeit des Projektes im marktüblichen Umfang gedeckt werden.

Darüber hinaus bieten sich an solchen Standorten, die nicht mehr bebaut werden sollen, eine Finanzierung von Maßnahmen, die dem Klimaschutz- oder der Klimafolgenanpassung dienen, über andere Programme als die der landeseigenen Förderbank, der NRW.BANK, an. Hierüber kann der klimagerechte Städtebau durch Entsiegelung oder Begrünung oder auch Resilienz gegen die Folgen des Klimawandels kostengünstig refinanziert werden. Grundstückserwerbe im Zusammenhang mit solchen Maßnahmen können mitfinanziert werden.

5. Weitere Finanzierungsmöglichkeiten der Stadt Gelsenkirchen, des Landes Nordrhein-Westfalen, des Bundes und der Europäischen Union

Die Bereitstellung von weiteren Finanzmitteln (und - sofern die Kombinationsfähigkeit gegeben ist - deren Kombination) wird im Zuge der Umsetzung des Sonderfördergebietes kontinuierlich geprüft.



Gelsenkirchen, den 17. November 2022

für das Land Nordrhein-Westfalen

für die Stadt Gelsenkirchen

Ina Scharrenbach
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und
Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

Karin Welge
Oberbürgermeisterin der Stadt Gelsenkirchen