

4 Umsetzung



Die Nutzungsaufgabe der ehemals militärischen Liegenschaften im Quartier Stiftberg trifft ein ohnehin durch den Strukturwandel und demografische Entwicklung geschwächtes Umfeld. Die Konversion muss sich daher auf einen gesamtstädtischen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialpräventiven Handlungsrahmen beziehen.

Grundsätzlich sind die Umsetzungsstrategien in Hinblick auf die konkret räumlich auf die Konversionsliegenschaften bezogenen Maßnahmen und die auf das bereits geschwächte städtebauliche Umfeld bezogenen sozialpräventiven und stützenden Maßnahmen der Quartiersaufwertung zu differenzieren.

Bezogen auf die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung großer innerstädtischer Brachflächen mit ihren negativen Folgen für Quartier und Gesamtstadt ist eine zügige Entwicklung der Konversionsflächen im Rahmen einer nachhaltigen zivilen Nachnutzungsperspektive, die Einbindung der Flächen in eine städtebauliche Quartiersentwicklung und Aufwertung des Gesamtquartiers erforderlich.

Im Rahmen der Umsetzungsempfehlungen eines ISEK im Kontext der Konversion müssen insofern die doch spezifischen Randbedingungen der Entwicklung ehemaliger Militärflächen, der Rolle und Funktion der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und deren Handlungsrahmen berücksichtigt werden.

1. Durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu 2013 der Praxisratgeber Militärkonversion herausgegeben.
2. Ende 2014 hat die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz eine eigene Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften veröffentlicht. Sie zeigt diesbezüglich Instrumente und kommunale Steuerungsmöglichkeiten auf.
3. Insbesondere vor dem Hintergrund der Bewältigung der Flüchtlingsproblematik wurden die bereits Anfang 2015 beschlossene »Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbillig-

ten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)« konkretisiert veröffentlicht. In ihr sind die für das Verhältnis zwischen Kommune und BImA relevanten Rahmenbedingungen aufgeführt. Verwiesen wird jeweils auch auf die gesetzlich im BauGB geregelten Maßnahmen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts und die jeweils aktuellen, für die Konversion landesspezifisch relevanten Städtebauförderprogramme.

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte sind strategische Planungs- und Steuerungsinstrumente der Stadtentwicklung. Sie ergänzen die formelle Bauleitplanung und verweisen auf die ggf. erforderlichen rechtlichen Instrumente des BauGB. In NRW sind sie seit 2008 verpflichtende Grundlage für die Inanspruchnahme von Mitteln aller Teilprogramme der Städtebauförderung. Die Städtebauförderung hat ihre gesetzliche Grundlage originär in der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB.

Insofern werden im Rahmen des ISEK als strategischer Ansatz bereits im Sinne des § 141 BauGB Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung und die anzustrebenden Ziele gesammelt (vorbereitende Untersuchungen). Die Frage der Umsetzung berührt die gleichermaßen relevante Frage der Durchführbarkeit der Sanierung und in diesem Rahmen die Notwendigkeit der Anwendung der rechtlichen Instrumentarien des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts. Hierbei spielt der regional unterschiedlich interpretierte Handlungsrahmen der BImA und deren Vermarktungsstrategie eine entscheidende Rolle.

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Stand der Umsetzung

Seitens des Bundes bzw. der BlmA wurden zuletzt mit der nun vorliegenden Verbilligungsrichtlinie (VerbRKonv) neben den in den Arbeitshilfen aufgeführten rechtlichen Instrumenten des BauGB der Kommune die Option eröffnet, Konversionsliegenschaften im Wege einer Erstzugriffsoption direkt zu erwerben, wenn sie erklärt, dass der Erwerb dauerhaft unmittelbar der Erfüllung einer »öffentlichen Aufgaben« dient, zu der die Gebietskörperschaft gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf der Grundlage der jeweiligen Kommunal-/Landesverfassung/Gemeindeordnung wahrnimmt (»Zweckerklärung«). Darüber hinaus kann es in diesem Rahmen auch zu einer verbilligten Abgabe kommen, wenn der Erwerb unter anderem z.B.:

- zur Nutzung für Einrichtungen des öffentlichen Bildungswesens,
- für den Bau und Betrieb allgemeiner Basisinfrastruktureinrichtungen,
- zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden,
- für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus oder
- zur Beseitigung städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB erfolgt.

Seitens der Hansestadt Herford wurde vorliegend die Zweckerklärung bereits für einen Erstzugriff für das Wohnquartier Birkenstraße sowie die Wentworth-Kaserne abgegeben.

Die im Rahmen des ISEK bislang identifizierten städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB würden ggf. auch Verbilligungstatbestände untersetzen.

Mit der Zweckerklärung wird ein in der Verbilligungsrichtlinie beschriebener Prozess zur Findung eines Kaufpreises begonnen. Wesentliche Elemente sind hierbei die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme in Hinblick auf erforderliche Sanierungsmaßnahmen und die den Wert der Grundstücke definierenden Planungsabsichten der Stadt. Dieser Prozess ist bislang weder in Hinblick auf die erforderlichen Sanierungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen noch in Hinblick auf die Bestätigung der Planungsziele abgeschlossen. Insofern ist derzeit nicht absehbar, ob der letztendlich durch die BlmA geforderte Kaufpreis eine Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele überhaupt für die Stadt wirtschaftlich tragfähig erscheinen lässt. In diesem Falle könnte die Stadt ggf. nicht selbst im Wege des Erstzugriffs für die Umsetzung der Sanierungs- und Entwicklungsziele sorgen und wäre zu deren Sicherung auf die rechtlichen Instrumentarien des BauGB angewiesen.

Seitens der BlmA wird den Ländern und Kommunen auch der Abschluss von Konversionsvereinbarungen angeboten. In diesem Rahmen können entsprechend der Arbeitshilfen neben der Festlegung von Verfahrensweisen im Zuge des Erstzugriffsverfahrens auch Regelungen in Hinblick auf eine Sicherung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsziele der Stadt im Rahmen anderer rechtlicher Instrumentarien des BauGB entweder mit der BlmA direkt oder Dritten getroffen werden. Diesbezügliche Vereinbarungen dokumentieren auch im Sinne der Regelungen des BauGB eine evtl. Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers (BlmA) i.S.d. § 146 Abs. 3. Eine solche Vereinbarung

konnte bislang zwischen der BlmA und der Hansestadt Herford nicht abgeschlossen werden.

In den Gesprächen mit der Stadt wurde seitens des Eigentümers bislang bekundet, dass aus vergabe- bzw. beihilferechtlichen Gründen eine Sicherung der Sanierungs- und Entwicklungsziele schwierig wäre. Damit entfallen die auf einer einvernehmlichen vertraglichen Regelung basierenden Instrumentarien nach § 11 BauGB, städtebaulicher Vertrag, und § 12 BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan. Auch die Regelungen zur Umlegung i.S.d. § 45 bzw. § 80 BauGB oder § 171a ff. Stadtumbau erscheinen bei mangelnder Kooperationsbereitschaft zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Sicherung der städtischen Ziele ungeeignet.

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet befindlichen, nicht im Eigentum der BlmA stehenden Grundstücke haben erste Gespräche eine Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer, insbesondere der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WWS, gezeigt.

Aufgrund des bisherigen Erkenntnisstandes des ISEK als Teil der vom Bau- und Umweltausschuss der Hansestadt Herford beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen i.S.d. § 141 BauGB kann bereits jetzt festgestellt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen nach § 136 BauGB für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme voraussichtlich gegeben sind, da städtebauliche Missstände vorliegen und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen würde. Bezogen auf die Kasernenareale ist von dem Vorliegen der Festsetzungsvoraussetzungen bezogen auf § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB auszugehen, da die Wiedernutzung der brachliegenden Flächen dem Wohl der Allgemeinheit dienen würde.

Das vorliegende ISEK stellt jedoch noch keine Satzungsbegründung i.S.d. §§ 136 bzw. 165 BauGB dar.

4.1.1 Steuerung der Umsetzung

In Abhängigkeit zur Notwendigkeit der Anwendung von Instrumentarien des besonderen Städtebau-rechts (Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen) bietet sich für die Bewältigung der komplexen Aufgaben ggf. die Einschaltung z.B. eines Sanierungs-trägers an. Die Kosten sind über die Städtebau-förderungsprogramme förderfähig bzw. Teil der Kos-ten einer Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme.

Für den Konversionsprozess hat die Hansestadt Herford bereits Lenkungs- und Arbeitskreise einge-richtet und die relevanten Fachressorts eingebun-den, die auch den strategischen Planungsprozess des ISEK begleiten. Daneben wurde mit der Stadt-entwicklungsgesellschaft Herford (SEH) bereits ein Instrument zur Unterstützung des Konversions- bzw. Sanierungsprozesses installiert sowie externe fachplanerische Unterstützung eingeschaltet.

4.1.2 Statusbericht über bereits durchgeführte Maßnahmen

Bislang sind im Untersuchungsgebiet keine wesentli-chen baulichen Maßnahmen durchgeführt worden. In mehreren Gebäuden im Hammersmith-Areal, an der Ulmenstraße und an der Birkenstraße wurden tem-porär Flüchtlinge einquartiert. Für das Wentworth-Areal wurden orientierende Bodenuntersuchungen sowie Gebäudeschadstoffuntersuchungen für drei Gebäude durchgeführt. Für den Bereich Ulmen-straße wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung gefasst.

Für die beiden Kasernenstandorte wurde die Einlei-tung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekannt-machung des Beschlusses wurden auch die Rechts-folgen des § 141 Abs. 4 BauGB ausgelöst, z.B. § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen. Des Wei-teren wurden Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst und Veränderungssperren für die Geltungsbereiche angeordnet.

4.2 Abgrenzung von Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten

Grundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes ist eine Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB. Das vorliegende ISEK stellt dazu die Handlungserfordernisse und -strategien dar und kann als Grundlage einer Vorbereitenden Untersuchung dienen, sollten sich im Weiteren die Festlegungsvoraussetzungen für ein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet verdichten.

Auf Basis der Untersuchungsgebiete gemäß der Bekanntmachung der Hansestadt Herford vom 03.12.2014 zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die Flächen der Kasernen Mindener Straße (Harewood), Vlothoer Straße-Nord (Hammersmith), Vlothoer Straße-Süd (Wentworth) und dem Wohngebiet an der Ulmenstraße soll eine Gebietsabgrenzung vorgeschlagen werden. Diese betrachtet allerdings nicht die Harewood-Kaserne.

Aus den durchgeführten Untersuchungen und daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschläge kann die Abgrenzung des bzw. der Gebiete abgeleitet werden. Dabei sollen die Maßnahmen zügig und in einem überschaubaren Zeitraum umsetzbar sein. Ferner soll sich die Abgrenzung auf jene Bereiche konzentrieren, in denen die Maßnahmenvorschläge auch umgesetzt werden sollen.

Für den Bereich Ulmenstraße wird abweichend von der Bekanntmachung vorgeschlagen, das Gebiet um den Bereich zwischen Vlothoer Straße, Stuckenbergsstraße, Ulmenstraße und nördliche Grenze der Wentworth-Kaserne zu erweitern (Quartier Ginsterweg). Dagegen sollte der Bereich Pappelweg nicht Teil des Sanierungsgebietes sein. In diesem Neubaugartier sind keine Maßnahmen zu erwarten.

Die Untersuchungsgebiete Vlothoer Straße-Süd / Wentworth-Kaserne und Vlothoer Straße-Nord / Hammersmith-Kaserne könnten als Sanierungsgebiet um die Teilbereiche südlich der Wentworth-Kaserne entlang der Stadtholzstraße sowie den Straßenraum selbst erweitert werden. Ferner könnte das Quartier südöstlich der Hammersmith-Kaserne zwischen Mozartstraße und Vlothoer Straße in ein mögliches Sanierungsgebiet aufgenommen werden (Quartier Verdistrasse).

Da aufgrund der noch ausstehenden Verhandlungsergebnisse mit der BlmA sowie darauf basierend der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen mit der entsprechenden Maßnahmenempfehlung noch nicht vorliegt, können derzeit noch keine abschließenden Aussagen zur Abgrenzung des Satzungsgebietes einer Sanierungs- bzw. Entwicklungsatzung getroffen werden.

Das beschriebene Gesamtgebiet umfasst eine Größe von ca. 46,2 ha.

4.3 Umsetzungsschritte

1. Kooperationsvereinbarung mit BIMA
2. vertiefende Bestandsuntersuchungen
3. Beteiligungsprozesse
4. Abschluss des ISEK
5. Beantragung von Fördermitteln
6. Aufnahme in Förderprogramme
7. Masterplanprozess zur Gesamtsteuerung der Konversion Stiftberg / Mehrfachbeauftragung / Grundlage Wertermittlung
8. Erstzugriff / Kaufvertrag
9. Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen
10. Ggf. Beschluss zur Ausweisung von Satzungsgebieten (Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet)
11. Bauleitplanung (Für die Konversionsflächen im Untersuchungsgebiet)
12. Organisatorischer Rahmen zur Koordinierung der Aktivitäten im Gebiet
13. Städtebauliche Verträge

4.4 Kosten und Finanzierung

Der aktuelle Projektstand lässt eine ausführliche Wirtschaftlichkeitsberechnung, die sogenannte Kosten- und Finanzierungsrechnung, welche auf der schrittweisen Erhebung aller Kosten und Erträge für die Gesamtmaßnahme aufbaut nicht zu. Auf Basis des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und deren Maßnahmen für die Bereiche Birkenstraße und die beiden Kasernen Hammersmith und Wentworth wurden die Kosten zusammengestellt. Dabei sind die Kosten für den laufenden Betrieb oder die Unterhaltung der Infrastruktur nicht berücksichtigt. Die Kosten des Grundstückserwerbs, des Grundstücksverkaufs sowie die Finanzierungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfasst werden. Diese können im weiteren Verlauf mittels der Kosten- und Finanzierungsrechnung für die einzelnen Teilbereiche erhoben werden. Für die Kosten- und Finanzierungsrechnung ist es dann notwendig die Projektentwicklung der Gesamtmaßnahme als Ganzes zu betrachten. Insofern ergänzen sich kalkulatorische Projektsteuerungskosten, Kosten für die Bodenordnung und Ersatzmaßnahmen für betroffene Eigentümer / Pächter / Mieter, Ausgleichsmaßnahmen, Kosten für Erstellung von Gutachten für Marktrecherchen im laufenden Prozess, Kosten der Baurechtschaffung sowie Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit.

Der Grundstückserwerb und die damit verbundenen Kosten richten sich nach der deduktiven Wertermittlung, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorlag. Dementsprechend sind bei der Wertermittlung die planungsrechtliche Ist-Situation der Flächen sowie die Kosten für die Freimachung der Flächen bei den dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordneten Flächen zu berücksichtigen. Die übrigen

Freimachungskosten wurden pauschalisiert auf Basis der vorhandenen Informationen ermittelt. Die Preisbildung erfolgte auf Grundlage der städtischen Standards, wie auch den teilweise der Topographie geschuldeten Besonderheiten (Geländemodellierung).

Neben der Erschließung für die Flächen innerhalb des ISEK-Gebietes wurden auch die äußeren Erschließungen und Ersatzmaßnahmen kostenmäßig ermittelt.

Ergänzend sind die Kosten für den Ausbau des ÖPNV-Netzes berücksichtigt.

Die Kostenansätze der Ausgabepositionen sind brutto inklusive Umsatzsteuer auf das Jahr 2016 kalkuliert und mit einer jährlichen Inflationierung von 3 % ab dem Jahr 2017 ermittelt. Je nach Bedarf / Notwendigkeit sind die Positionen über einen zugrunde gelegten Entwicklungszeitraum zwischen 2016 und 2027 verteilt.

Die Einnahmepositionen aus dem Grundstücksverkauf wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfasst, da die genauen Flächen sowie die zu erwartenden Verkehrswerte über den Entwicklungszeitraum 2016 – 2027 nicht genau spezifiziert werden konnten.

Aufgrund des aktuellen Planungsstandes können die Kosten für eine notwendige Vor-/Zwischenfinanzierungen derzeit nicht ermittelt werden, denn für eine genaue Ermittlung müssen den Ausgaben Einnahmen durch den Grundstücksverkauf gegenübergestellt werden. Den Einnahmen wurden lediglich mögliche Fördermittel zugeordnet, wobei die entsprechenden Förderanträge noch zu stellen sind und die Förderungen vorbehaltlich der Bewilligung aufgeführt sind.

Die überschlägige Kostenaufstellung wurde auf Basis dieser vorgenannten Eckpunkte erstellt. Zum derzeitigen Zeitpunkt ergibt sich ein Gesamtausgaben-/ Kostenrahmen von rund EUR 75,4 Mio. €. Hier-

in enthalten sind die Kosten der identifizierten und nachfolgend aufgeführten Maßnahmen in Höhe von rund 46,8 Mio., Kostenrisikopositionen sowie die Inflationierung. Diesen Kosten stehen dann im weiteren Verlauf die kalkulatorischen Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen und den Förderbeiträgen gegenüber. Daraus ergeben sich dann die Kosten für die Zwischenfinanzierungen aufzuwenden sind. Aus der noch zu erstellenden Kosten- und Finanzierungsrechnung ergibt sich dann bestenfalls eine Überdeckung oder eine „schwarze Null“ oder eine Unterdeckung, für welche eine Kostenübernahme aus dem städtischen Haushalt erforderlich wäre.

4.4.2.1 Ausgabepositionen:

Maßnahme	in Mio. Euro
Projektmanagement	1,3
Grunderwerb ¹	0,1
Bodenordnung	6,7
Erstellung Voruntersuchung	0,3
Weitere Vorbereitung	2,5
Technische Erschließung innerhalb	15,1
Besondere städtebauliche Maßnahmen	2,3
Baumaßnahmen §148 BauGB	8,7
Grünanlagen	7,3
Soziale Infrastruktur	2,5
Ausgaben	46,8

¹ Die Kosten für den Grundstückserwerb und die damit verbundenen Nebenkosten können aufgrund der noch nicht vorliegenden deduktiven Wertermittlung zum jetzigen Planungsstand nicht ermittelt werden.

4.4.2.2 Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichbeträgen und Fördermitteln:

Die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen können derzeit noch nicht ermittelt werden können. Förderprogramme und die Höhe der Fördermittel sind noch zu ermitteln.

4.5 Förderung

Die Konversion ehemals militärisch genutzter Liegenschaften stellt für die Kommunen eine große personelle und wirtschaftliche Herausforderung dar. Seitens der Europäischen Union, der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Nordrhein-Westfalen werden verschiedene Förderprogramme angeboten, um Kommunen bei der Umsetzung des Konversionsprozesses finanziell zu unterstützen. Dabei ist die Kombination von Zuwendungen verschiedener Programme häufig zielführend – je nach Programmrichtlinie, aber ggf. auch ausgeschlossen. Die Bündelung von Fördergeldern ist im jeweiligen Einzelfall zu klären.

Nachfolgend werden denkbare Förderprogramme und deren Inhalte kurz dargestellt. Bei der Zusammenstellung handelt es sich nicht um eine abschließende Darstellung.

4.5.1 Städtebauförderung

Der Bund gewährt den Ländern Finanzhilfen zur Förderung des Städtebaus. Dies erfolgt auch im Sinne der Regelungen des sechsten Abschnitts Städtebauförderung des BauGB. Dies geschieht auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern, zuletzt der Verwaltungsvereinbarung 2016. Im Rahmen von Förderrichtlinien, in Nordrhein-Westfalen: Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008, bestimmen die Länder die Förderfähigkeit von Maßnahmen und Vorhaben, Förderschwerpunkte und nähere Auswahlkriterien.

Im Rahmen der Verwaltungsvereinbarungen erfolgt auch die Verteilung der Finanzhilfen auf die Bundesländer und dort auf die einzelnen Programmschwerpunkte. Für NRW verteilen sich im Jahr 2016 z. B. die Mittel der Städtebauförderung in Höhe von

rund 107 Mio. € auf die grundsätzlich im Rahmen der Konversion relevanten Bereiche:

- Städtebaulicher Denkmalschutz 10,3 Mio. €
- Soziale Stadt 32,2 Mio. €
- Stadtumbau 28,3 Mio. €

Weitere Mittel entfallen auf:

- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 22,3 Mio. €
- Kleinere Städte und Gemeinden 14,1 Mio. €

Für die Förderung gelten insbesondere folgende Voraussetzungen:

Die Finanzhilfen zur Städtebauförderung sind nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs einzusetzen, d. h. sie können nur im Rahmen von Maßnahmen nach §§ 136, 165, 171a – f BauGB verwendet werden.

Fördergegenstand sind städtebauliche Maßnahmen als Einheit (Gesamtmaßnahmen), d. h. dass es sich i.S.d. § 136 Abs. 1 S. 1 BauGB um Maßnahmen handeln muss, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Diese Prinzipien und Verfahren der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gelten in allen Städtebauförderungsgebieten.

In NRW sind alle Maßnahmen der Städtebauförderung auf der Grundlage von gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepten umzusetzen. Bezogen auf Gebietskulissen können Bundesmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt werden in:

- förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 Abs. 1 BauGB),
- Ersatz- und Ergänzungsgebieten nach Sanierungsrecht (§ 142 Abs. 2 BauGB),

- Untersuchungsgebieten nach § 141 Abs. 3 BauGB,
- förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 Abs. 6, § 169 Abs. 1 Nr. 9 BauGB),
- Untersuchungsgebieten (§ 165 Abs. 4 BauGB),
- Anpassungsgebieten (§ 170 S. 1 BauGB) einschl. Untersuchungsgebieten (§ 170 S. 3 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 9 BauGB),
- Stadtumbaugebieten, Gebieten zur Innenentwicklung (§ 171b Abs. 1 BauGB),
- Gebieten der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB),
- Erhaltungsgebieten (§ 172 BauGB).

4.5.2 Nationale Projekte des Städtebaus

Mit dem Bundesprogramm »Nationale Projekte des Städtebaus« stellt das BMUB Mittel bereit, um herausragende Projekte des Städtebaus zu unterstützen. Für die Förderrunde 2016 (Antragsfrist 19.04.2016) lagen die Schwerpunkte der Förderung auf der Konversion von Militärf Flächen, der interkommunalen, städtebaulichen Kooperationen sowie dem barrierefreien und demografiegerechten Umbau der Städte und Gemeinden. Die Hansestadt Herford hat in diesem Rahmen für die Realisierung des BildungsCampus Herford Fördermittel beantragt. Dabei sind Investitionskosten in Höhe von 5,2 Mio. € vorgesehen. Gemäß Mitteilung vom 13.07.2016 wurde das Projekt in das Förderprogramm mit einer Fördersumme von 3,4 Mio. € aufgenommen.

Bereits im Jahr 2015 wurde die Modernisierung der neobarocken Markthalle in der Herforder Innenstadt in das Förderprogramm aufgenommen. Fördermittel des Bundes in Höhe von 3,2 Mio. € sind für den behutsamen Umbau der Markthalle zur Stärkung ihrer Funktion bewilligt. Durch die Profilierung des

Marktsegments regionaler, hochwertiger Produkte soll ein Beitrag zur Stärkung des Einzelhandels im Zentrum geleistet werden. Die Aufwertung des Wirtschafts- und Wohnstandortes Herford durch Attraktivierung der Innenstadt unterstützt auch die Nachfragesituation und die Investitionsbereitschaft für die Konversionsflächen.

4.5.3 Gemeinsamer Projektauftrag Quartiersentwicklung »Starke Quartiere - Starke Menschen«

Der gemeinsame Projektauftrag Quartiersentwicklung »Starke Quartiere - Starke Menschen« bündelt mehrere Förderlinien zur präventiven und nachhaltigen Entwicklung von Stadtquartieren und Ortsteilen sowie zur Bekämpfung von Armut und Ausgrenzung. Dazu werden in der Laufzeit von 2014 bis 2020 350 Mio. € zur Verfügung gestellt (175 Mio. € aus EU-Mitteln, 175 Mio. € aus Bundes- und Landesmitteln zuzüglich Eigenmittel der Kommunen).

Die für das ISEK Stiftberg relevanten Förderlinien sind vor allem der Europäische Sozialfonds (ESF) und der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) mit ihren jeweiligen Möglichkeiten zur Stärkung städtischer Quartiere

4.5.4 Mittel der Europäischen Union (EU) – ESF

Der Europäische Sozialfonds stellt ein wichtiges Instrument der EU zur Förderung von Beschäftigung, Qualifikation und Integration dar. Die Förderung zielt auf die Verbesserung des Zugangs zu Arbeitsplätzen, die Schaffung von Qualifizierungsangeboten und die Förderung der sozialen Integration. Die laufende Förderperiode 2014-2020 folgt in Deutschland dem Motto »Zusammen. Zukunft. Gestalten« und zielt auf die Sicherung des Fachkräftebedarfs, die Bekämpfung der Armut und die soziale Inklusion. Dabei sollen vor allem benachteiligte junge Men-

schen, Langzeitarbeitslose und Personen mit Migrationshintergrund angesprochen werden. Ziele sind die nachhaltige Integration von Langzeitarbeitslosen in sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse, berufsbezogene Sprachförderungen, Qualifizierungen zur qualifikationsadäquaten Arbeitsmarktintegration von Menschen mit Migrationshintergrund, Maßnahmen im Kontext des Fachkräfte-mangels/demografischen Wandels und die Unterstützung von benachteiligten Jugendlichen und jungen Erwachsenen beim Erwerb eines allgemeinbildenden Schulabschlusses und beim Übergang bzw. der Integration in Ausbildung und Beschäftigung.

Im Rahmen des ESF stehen für NRW im Zeitraum 2014 bis 2020 insgesamt 627 Mio. € zur Bekämpfung von Armut, Arbeitslosigkeit und Ausgrenzung zur Verfügung. Der Fokus liegt hier auf der Beschäftigungsförderung sowie auf der Bekämpfung von Armut und Diskriminierung.

Es werden vier sogenannte Prioritätsachsen ausgewiesen, von denen die folgenden drei 96 Prozent des Budgets auf sich vereinen und die im Zusammenhang mit Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Stiftberg relevant sein können:

Prioritätsachse A:

Förderung nachhaltiger und hochwertiger Beschäftigung und die Unterstützung der Mobilität der Arbeitskräfte (47 Prozent des Budgets)

Prioritätsachse B:

Förderung der sozialen Inklusion und die Bekämpfung von Armut und Diskriminierung (31 Prozent des Budgets)

Prioritätsachse C:

Investitionen in Bildung, Ausbildung und Berufsbildung für Kompetenzen und lebenslanges Lernen (18 Prozent des Budgets)

Seit Mai 2016 besteht lt. Mitteilung des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales (MAIS NRW) parallel zum originären Verfahren des Aufrufs »Starke Quartiere - starke Menschen« die Möglichkeit ab sofort die Beantragung von ESF-Projektansätzen vorzuziehen. Voraussetzung für die Beantragung von Vorhaben ist ein bestehender Ratsbeschluss der Kommune über die Planung/Erstellung bzw. die Verabschiedung eines Integrierten Handlungskonzepts im Rahmen des Aufrufs. ESF-Einzelprojekte müssen sich zudem aus einem zugrunde liegenden Integrierten Handlungskonzept (IHKo bzw. IHKo in Planung) ableiten lassen. Die ESF-Förderung wird im Rahmen des Aufrufs verstärkt für Projekte im Kontext von »Prävention und Armutsbekämpfung« eingesetzt. So können Projektansätze inhaltlich beispielsweise auch in den originären Zuständigkeitsbereich des Ministerium für Schule und Weiterbildung (MSW), des Ministerium für Familie, Kinder, Jugend, Kultur und Sport (MFKJKS) oder des Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter (MGEPA) greifen.

4.5.5 Mittel der Europäischen Union (EU) – EFRE

Mit dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung – kurz EFRE – unterstützt die EU Regionen mit Entwicklungsrückständen und Strukturproblemen. Jede Region in Europa hat ihre ganz besonderen Eigenheiten und steht vor individuellen Herausforderungen für die Zukunft. Ziel der Förderung ist es, Stärken zu stärken und Schwächen zu mildern und somit auf Dauer Ungleichgewichte zwischen den Regionen auszugleichen.

Gefördert werden vier Prioritätsachsen:

- 40 Prozent gehen in die Stärkung von Forschung, technologischer Entwicklung und Innovation (Prioritätsachse 1).
- 15 Prozent werden zur Steigerung der Wettbe-

werbsfähigkeit von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) eingesetzt (Prioritätsachse 2).

- 25 Prozent dienen dazu, CO₂-Emissionen zu verringern (Prioritätsachse 3).
- 20 Prozent kommen einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung zugute (Prioritätsachse 4).

In der für die Konversion relevanten Prioritätsachse 4 des operationellen Programms (OP) EFRE NRW steht der Gedanke der sozialen Prävention im Vordergrund. Quartiere sollen lebenswerter gemacht, soziale Probleme gemildert sowie Bildungs- und Zukunftschancen der Menschen verbessert werden. Dies umfasst Maßnahmen zur Integration und Armutsbekämpfung, zur Schaffung neuer Perspektiven für die lokale Wirtschaft sowie zur Wiederbelebung und Sanierung von Industrieflächen und ehemaligen Militärstützpunkten.

Die Komplexität dieser Aufgabe erklärt auch, warum die Prioritätsachse 4 eine so genannte Mischachse ist, in der mehrere thematische Förderziele ineinander greifen. Diese lauten:

- Verbesserung der Integration benachteiligter gesellschaftlicher Gruppen in Arbeit, Bildung und in die Gemeinschaft
- Ökologische Revitalisierung von Quartieren, Städten und Stadtumlandgebieten
- Entwicklung und Aufbereitung von Brach- und Konversionsflächen zu stadtentwicklungspolitischen bzw. ökologischen Zwecken.

Für die Prioritätsachse 4 stehen rund 233 Mio. € aus dem EFRE zur Verfügung. Diese werden durch Mittel des Landes und durch die Eigenbeiträge der Projektbeteiligten verdoppelt.

Gebietsbezogene Förderprojekte im Rahmen des Aufrufs »Starke Quartiere - starke Menschen«

Im Sinne des Förderaufrufs können folgende sozial-

politische Maßnahmen innerhalb der Untersuchungsgebiets auf dem Stiftberg benannt werden:

- Aufbau des »Bildungs- und Betreuungshauses« Eichenstraße, das nicht nur U3- und Ü3-Plätze, sondern darüber hinausgehende Angebote für die Familien und die Nachbarschaft bereithält.
- Bei vielen der sozial benachteiligten Familien reduziert eine Einrichtung in unmittelbarer Wohnungsnähe Hemmschwellen und führt zu einer frühzeitigeren Wahrnehmung der frühkindlichen Bildungsangebote. Das »Bildungs- und Betreuungshaus« fördert im Sinne eines »Early Excellence Centers« nicht nur die Bildungsbiografien auch sehr jungen Kinder, sondern soll auch die Kompetenzen der Erziehungsberechtigten verbessern. Beratungs- und Aktivierungsangebote für alle Altersgruppen ergänzen das Kernstück der dreigruppigen Kita. Ziel ist von vornherein eine multifunktionale und demografiefeste Nutzung einzuplanen.
- Für die Zielgruppe der im Quartier überproportional vertretenen Alleinerziehenden im SGB II-Bezug werden Qualifizierungs- und Unterstützungsprojekte initiiert, die den individuellen Bedürfnissen der Familienmitglieder Rechnung tragen und zu einer nachhaltigen Verbesserung der finanziellen und sozialen Situation beitragen. Hierzu sind neben den entsprechenden sozialpädagogischen Ressourcen auch besonders flexible Kinderbetreuungsmöglichkeiten in Kooperation mit dem »Bildungs- und Betreuungshaus« zu konzipieren. Langfristiges Ziel ist die Verbesserung der Erwerbschancen und eine Integration der Alleinerziehenden in existenzsichernde Beschäftigungsverhältnisse.
- Für besonders armutsbetroffene und sehr arbeitsmarktfremde Personen (z.B. ehemalige Wohnungslose, Suchtabhängige) sind individualisierte Coachingangebote zu entwickeln.

- Zur besseren gesellschaftlichen Integration von Erwachsenen mit nur geringen deutschen Sprachkenntnissen sind alltagsorientierte Maßnahmen der Sprachbildung anzubieten.
- In Weiterentwicklung der bisherigen quartiersbezogenen Präventionsangebote im Rahmen des »Herforder Weges« werden im Sinne der Landesinitiative »Kein Kind zurücklassen« für die Zielgruppe benachteiligten Kinder und Jugendlichen und ihrer Familien weitere informelle Bildungs-, Freizeit- und Ferienangebote (Bewegung, Gesundheit, Kunst, Kultur usw.) konzipiert.
- Die Bewohnerschaft des Quartiers Birkenstraße soll zukünftig stärker an der Quartiersentwicklung beteiligt werden, Selbsthilfepotentiale sind zu aktivieren und ehrenamtliches Engagement ist zu unterstützen. Besonders angesprochen wird dabei auch die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen im Sinne des Projektes »Demokratie leben/Demokratie lernen«. Dazu sind koordinierende Angebote eines Quartiersmanagements bereitzustellen.

Darüber hinaus sollen Regelinstrumente zur beruflichen Integration des Jobcenters, der Arbeitsagentur und anderer Anbieter bedarfsgerecht genutzt bzw. initiiert werden.

4.5.6 Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten

Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im Sinne von §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz (EStG) sind in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsgebieten möglich. (vgl.: Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a EStG in städtebaulichen Sanierungsgebieten vom 30.12.1998 i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.05.2008 bzw. 17.10.2010 durch das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Mit der Auswei-

sung von Sanierungsgebieten, ggf. auch im vereinfachten Verfahren, werden Anreize zur Erhaltung und Nachnutzung erhaltenswerter Bausubstanz korrespondierend zu den Abschreibungsmöglichkeiten beim Denkmalschutz geschaffen. Mit den Abschreibungsmöglichkeiten werden z.B. Bauträger oder Investoren angesprochen, die mit der Sanierung von Denkmalen oder z.B. aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerten Gebäuden Zielgruppen ansprechen, die aufgrund ihrer Einkommenssituation oder aus steuerlichen Gründen Vermögensaufbau oder Altersvorsorge betreiben wollen.

4.5.7 Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP NRW)

Das Regionale Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) ist ein Förderprogramm des Landes NRW, welches aus Mitteln des EFRE, der Bund-/Länder-Gemeinschaftsaufgabe »Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur« und des Landes Nordrhein-Westfalen gespeist wird. Fördergegenstände gemäß der geltenden Förderrichtlinie »Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) – Infrastrukturrichtlinie« sind Maßnahmen der gewerblichen Wirtschaft und der wirtschaftsnahen Infrastruktur. Das Förderprogramm richtet sich an Kommunen und Kommunalverbände und ist bis Jahresende 2020 aufgelegt.

Gefördert werden u. a. die Erschließung, der Ausbau und die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten. In Verbindung mit der Erschließung, dem Ausbau und der Revitalisierung von Gewerbe- und Industriegebieten können auch Lärmschutz- und Umweltschutzmaßnahmen bezuschusst werden. Zuwendungsfähig ist ferner die Errichtung oder der Ausbau von Kommunikationseinrichtungen. Bezuschusst wird die Anbindung an das Netz bzw. den nächsten Knotenpunkt.

Der Zuschuss beläuft sich in der Regel auf 60 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. In besonderen Fällen kann der Zuschuss auf 80 % der förderfähigen unrentierlichen Ausgaben erhöht werden (NRW. BANK 2016). Dies gilt zum Beispiel, wenn die Infrastrukturmaßnahme im Rahmen einer interkommunalen Kooperation durchgeführt wird, sich in eine regionale Entwicklungsstrategie einfügt oder es sich um die Revitalisierung eines Altstandortes (z. B. Konversionsfläche) handelt.

4.5.8 Bodenschutz und Altlastenförderung

Das Förderprogramm »Bodenschutz- und Altlastenförderung« des NRW Umweltministeriums finanziert sich aus Mitteln des Landes NRW und der Europäischen Union. Zuschüsse stehen für kommunale Maßnahmen zur Erkundung und Sanierung von Altlasten sowie für Maßnahmen des Bodenschutzes zur Verfügung. Als zuwendungsfähige Maßnahmen gelten beispielsweise Kosten der Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten und der Erstellung von Sanierungsplänen und geeignete Sicherungsmaßnahmen. Antragsberechtigt sind Gemeinden, Gesellschaften mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung sowie Eigenbetriebe der Gemeinden und Kreise.

Die Förderhöhe beläuft sich, oberhalb einer Bagatellgrenze von 20.000 €, auf 80 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Eine Förderung ist bei der jeweiligen Bezirksregierung anzumelden. Die Bezuschussung erfolgt in Abhängigkeit der Dringlichkeit. In diesem Zusammenhang wird der Grad der Umweltgefährdung bewertet und dem Regionalrat eine Dringlichkeitsliste vorgelegt (MKULNV 2016).

Die Inanspruchnahme des Förderprogramms für Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist, in Abstimmung mit der BlmA, mit Blick auf die Reduzierung der Gesamtaufwendungen für den Konversionsprozess dringend zu empfehlen.

4.6 Maßnahmenplan und Zeitplan

Der nachfolgende Überblick bildet die Maßnahmen entsprechend dem bisherigen Stand des Konversionsprozesses auf dem Stiftberg ab (Analyse, Konzeption, Vorplanung). Die notwendige, der BlmA obliegende Bestandsaufnahme liegt in weiten Teilen unvollständig vor. Mit den Ergebnissen dieser Untersuchung sollen die Ziele und Zwecke der Sanierung und Entwicklung weitergehend konkretisiert und zur Grundlage der eigentlichen städtebaulichen Planung werden. Diese wird seitens der BlmA für die Wertermittlung, die im Rahmen der Verhandlungen über den Erstzugriff durch die Hansestadt Herford erfolgt, vorausgesetzt.