

**Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.**

**Stellungnahme  
für das  
Ministerium des Innern und für Sport**

**im Rahmen des Beteiligungs- und Anhörungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG)**

zum

- **Entwurf des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) einschl. Entwurf der Strategischen Umweltprüfung und**
- **Entwurf der Gleichstellungsverträglichkeitsprüfung (Gender-Check) sowie**
- **Entwurf Übersichtskarte zum LEP IV**

**1.**

Gegenstand der Anhörung ist der Entwurf des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) nebst o. a. weiteren drei Entwürfen.

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest nehmen für die Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen insoweit Stellung, wie die Schnittstelle von Landesentwicklung und Stadtentwicklung und somit auch die Kompetenz und das Handeln der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft berührt ist.

**2.**

Die rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen begrüßen, dass die Landesregierung mit dem Entwurf des LEP IV die geänderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der demographischen Entwicklung und der knapper werdenden öffentlichen finanziellen Ressourcen zum Anlass nimmt, den nachfolgenden staatlichen Ebenen einen umsetzbaren Handlungsrahmen zu geben. Die programmatische Aussage, dass es vor dem Hintergrund des demographi-

schen Wandels darauf ankommt, die Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern und damit das Angebot privater und öffentlicher Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote in allen Teilen des Landes für weite Teile der Bevölkerung weiterhin in zumutbarer Erreichbarkeit sicherzustellen, wird ausdrücklich unterstrichen.

Der LEP IV-Entwurf richtet die bewährten Strategien und Instrumente der Raumordnung und Siedlungsentwicklung auf die aktuellen Problemkonstellationen neu aus und schärft sie.

Er folgt dem siedlungsstrukturellen Leitprinzip der dezentralen Konzentration

- durch eine Neugestaltung des Zentrale-Orte-Systems zur Konzentration der Siedlungsentwicklung, der infrastrukturellen Angebote und der regionalen Wirtschaftskraft,
- durch die Forderung nach interkommunalen und regionalen Kooperationen und Funktionsteilungen,
- durch Einschränkung der Siedlungstätigkeit außerhalb der Zentralen Orte mit dem Prinzip der Eigenentwicklung,
- durch die Forderung, das städtebauliche Leitbild der Innenentwicklung konsequent umzusetzen.

Die beiden Verbände als Kompetenzzentren für qualitativ gutes Wohnen in Stadt- und Ortskernen begrüßen die Absicht der Landesregierung, mit einer starken Landesplanung zur Steuerung der Raumordnung und Siedlungsentwicklung zu Gunsten der Stärkung der Zentren und Kerne beitragen zu wollen. Denn ein attraktives und zukunftssicheres Wohnen braucht lebendige und lebensfähige Stadt- und Ortszentren wie umgekehrt.

### 3.

Neben einigen ostdeutschen Ländern, dem Saarland und Teilregionen von Niedersachsen sind auch Teilregionen von Rheinland-Pfalz in Deutschland von Bevölkerungsverlusten am stärksten betroffen. Vor diesem Hintergrund liegt die Forderung nach interkommunalen und regionalen Kooperationen nahe. Es liegt in der Verantwortung der Kommunen, Kooperationslösungen zu finden und zu leben.

Die Verbände befürworten deshalb die Absicht der Landesregierung, Kooperationslösungen bei der Förderpolitik besonders zu würdigen, um Anreize zu setzen. Die Wohnungswirtschaft erprobt und lebt diese Vorgehensweise seit längerem durch Kooperation von Wohnungsunternehmen untereinander und mit dritten privaten Eigentümern wie mit Kommunen, um die großen Herausforderungen des demographischen Wandels mit seinen Entwicklungen „wir werden weniger, älter und bunter“ bei der Revitalisierung von Stadtquartieren bewältigen zu können.

Zahlreiche Erfahrungen mit Kooperationsvorgaben seitens der Länder, die insbesondere in den ostdeutschen Ländern mit dramatischen Bevölkerungsveränderungen, aber zum Beispiel auch im Ruhrgebiet angesagt sind, belegen, dass das Prinzip des Wettbewerbs um Einwohner noch häufig dem Weg der freiwilligen Kooperation und arbeitsteiligen Sicherstellung wichtiger Funktionen vorgezogen wird. Die Verbände empfehlen daher, neben der Verankerung eines Kooperationsgebotes zur Sicherung einer umfassenden mittelzentralen Versorgung (vgl. Z 81), die Vorgehensweise der interkommunalen Kooperation noch breiter anzulegen. Die vielfältigen Förderprogramme der Stadt- und Ortsentwicklung sollten zum Anreiz dort bevorzugt zum Tragen kommen, wo kooperative Lösungswege beschritten werden. Ferner sollte das Land nicht nur das Förderinstrumentarium zum Anreiz nutzen, sondern auch sich selbst als Initiator, als Koordinator und Moderator von informellen Strategien und Prozessen verstehen und aktiv an der Umsetzung und Verwirklichung von demographierelevanten Zielen und Strategien teilnehmen.

#### **4.**

Eine Steuerung der Landesentwicklung erscheint den rheinland-pfälzischen Wohnungsunternehmen insbesondere geboten, wenn die künftige Bevölkerungsentwicklung in quantitativer wie struktureller Hinsicht über den Zeitraum 2015 hinaus mitbetrachtet wird. In dem auf bis 2015 begrenzten Analyse- und Prognosezeitraum liegt deshalb eine große Schwäche des LEP IV-Entwurfs, da sich einschneidende Veränderungen für die Raumordnung und Siedlungsentwicklung erst nach 2015 einstellen werden. Insofern lässt der Entwurf neben dem richtigen konzeptionellen Ansatz einer verstärkten Kooperation einen zweiten notwendigen Ansatz einer verstärkten (auch räumlichen) Konzentration vermissen.

Düsseldorf/Frankfurt, 26. Juni 2007