

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Städtebauliche Erneuerung in Städten, Märkten und Dörfern

Weitere Informationen im Internet unter www.staedtebaufoerderung.bayern.de

*Städtebauförderung
für städtebauliche
Erneuerungsmaßnahmen*

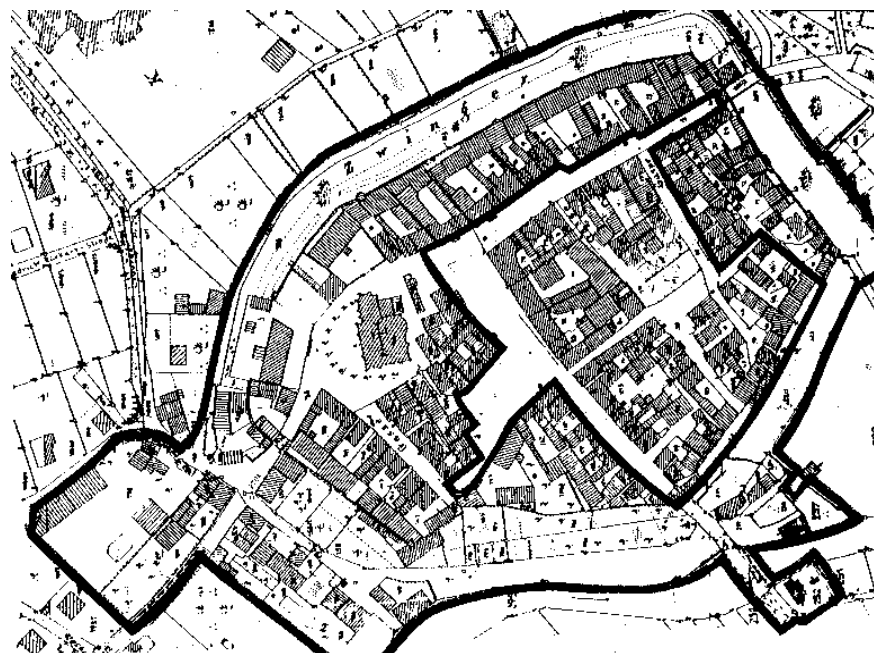
Gegenstand der Städtebauförderung sind städtebauliche **Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen der Sozialen Stadt, des Stadtumbaus, für Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** und der Städtebaulichen Denkmalpflege (für Veränderungen im Bestand) sowie städtebauliche **Entwicklungsmaßnahmen** (vor allem für neue Gebiete) nach dem Baugesetzbuch -BauGB-. Gefördert werden entweder gebietsbezogene Gesamtmaßnahmen oder städtebauliche Einzelvorhaben.

... in Stadt und Land

Die Städtebauförderung nach dem BauGB ist keineswegs auf die Städte beschränkt, sondern hat städtebauliche Maßnahmen **in Städten, Märkten und Dörfern** grundsätzlich aller Größen zum Gegenstand. Ein vergleichbares Förderprogramm mit einem ähnlich umfassenden Ansatz ist die Dorferneuerung nach dem Flurbereinigungsgesetz. Diese ist grundsätzlich auf Ortsteile bis zu 2000 Einwohnern beschränkt.

*Leitziel der
Landesplanung*

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) sollen **in allen Landesteilen gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen** geschaffen und erhalten werden ... Die Städtebauförderung zählt zu den strukturpolitisch besonders bedeutsamen und wirkungsvollen Investitionsbereichen bei der Umsetzung dieses Leitziels.



Handlungsschwerpunkte der Städtebauförderung

Das Haupttätigkeitsfeld der Städtebauförderung lag anfangs fast ausschließlich in den **historischen Altstädten und Ortskernen**, deren Erneuerung zweifellos eine Daueraufgabe darstellt. Im Laufe der Jahre wurden verstärkt ältere Stadtrand-siedlungen und kleinere Ortsteile einbezogen. Im Programm „Soziale Stadt“ werden inzwischen **sogar Wohnquartiere aus der Mitte des 20. Jahrhunderts** gefördert. Im Programmschwerpunkt Stadtbau rücken zunehmend **Brachflächen und Nutzungsleerstände** in den Vordergrund.

Stärkung der Innenstädte und Ortszentren

Trotz der unbestreitbaren Erfolge der Städtebauförderung bei der baulichen Sanierung bedarf die **ökonomische, ökologische und soziale Stärkung der Zentren** des städtischen und des ländlichen Raumes weiterhin größter Anstrengungen. Nach dem Verlust von Produktionsstätten und Wohnungen droht nun den Zentren durch die **Konkurrenz großflächiger, nicht integrierter Handelsbetriebe** mit immer neuen Vertriebsformen (z.B. FOC) ein weiteres wirtschaftliches Standbein weg zu brechen. Diese negative Entwicklung wird durch den **Rückgang der Wohnbevölkerung** zusätzlich verschärft. Die Folge ist oft eine weitreichende **sozialräumliche Polarisierung** zu Lasten der Innenstädte.

Diese Probleme müssen mit einem noch breiter angelegten **interdisziplinären Handlungsrahmen** angegangen werden. Ziel der Maßnahmen in diesem Programmschwerpunkt ist es, insbesondere durch die Sanierung und den Ausbau der kommunalen Infrastruktur, durch die Modernisierung und das zweckentsprechende Wiedernutzbarmachen des Altbaubestandes sowie durch städtebauliche Ertüchtigungsmaßnahmen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine **attraktive und vitale Nutzungsvielfalt** in den Innenstädten und Ortskernen erhalten bleibt (z.B. Handel und Handwerk, Dienstleistungen, Wohnen, Gemeinbedarf, Kultur).

Soziale Stadt

Im Handlungsschwerpunkt "Soziale Stadt" gilt es, in besonders benachteiligten und von der allgemeinen Entwicklung der Städte abgekoppelten Quartieren vor allem auch durch städtebauliche Maßnahmen eine **soziale Aufwärtsentwicklung** einzuleiten oder zumindest präventiv einer weiteren Abwärtsentwicklung vorzubeugen. Die Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ will durch eine **besondere Organisation** der Maßnahmen vor Ort und eine **weitreichende Bündelung** mit anderen Förderbereichen - mit der **Städtebauförderung als Leitprogramm** - eine **ganzheitliche Erneuerung und Stabi-**

lisierung der Quartiere erreichen (integriertes Handlungskonzept).

Stadtumbau / Konversion

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen **städtebaulichen Funktionsverlusten** betroffenen Gebieten Anpassungen zur **Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen** vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere dann vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen (z.B. Wohnen, Gewerbe, Militär) besteht. Stadtumbau hat zum Ziel, vor allem auf **Veränderungen in Demografie und Wirtschaft** und auf die damit verbundenen **städtebaulichen Auswirkungen** zu reagieren. Diese Aufgabe **erfordert neue Ideen und Strategien**. Ziel ist es, die Anpassung an gewandelte Nutzungsansprüche und die Konsequenzen ungünstiger Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklungen stadträumlich und baulich umzusetzen. In Bayern steht vor allem die **Revitalisierung von Brachflächen des Gewerbes, der Bahn und des Militärs** im Vordergrund. Vereinzelt zeichnet sich aber auch der Rückbau von Wohnungen ab.

Querschnittsaufgaben

Als Querschnittsaufgaben genießen bei allen Aufgabenschwerpunkten zum Beispiel Belange der **Beschäftigung** in der Bauwirtschaft, der **Denkmalpflege**, der **Ökologie** bei der Bestandserneuerung und im Städtebau (z.B. umweltverträglicher Verkehr) sowie der **Behinderten** einen hohen Stellenwert. Auch die **Schaffung und Erhaltung von Wohnraum** hat bei der Städtebauförderung eine durchgehende Priorität: z.B. die Nutzung von Brachflächen für den Wohnungsneubau, die Wiedernutzung leer stehender Gebäude, die Modernisierung und der Ausbau gefährdeter Bausubstanz.

Gesamtentwicklungsstrategie wichtig

Wichtig in allen Handlungsschwerpunkten ist es, dass die geförderten **Maßnahmen im Kontext einer abgestimmten kommunalen Gesamtentwicklungsstrategie** stehen und so ihr Erfolg gesichert wird. Zum Beispiel macht es keinen Sinn, einerseits die Innenstadt stärken zu wollen und andererseits durch eine großzügige Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment außerhalb dem Handel in der Innenstadt die wirtschaftliche Basis zu entziehen. Gleichfalls wird eine Revitalisierung von Brachflächen für das Gewerbe grundsätzlich zum Scheitern verurteilt sein, wenn gleichzeitig Gewerbeflächen außerhalb in großem Umfang zu günstigsten Bedingungen und ohne wesentliche baurechtliche Einschränkungen angeboten werden, weil auch hier die Nachfrage endlich ist.

Förderprogramme

Jahresprogramme

Die Regierungen stellen jährlich aufgrund der vom Staatsministerium des Innern vorgegebenen **Prioritätensetzungen und Mittelkontingente nach sachlichen und räumlichen Schwerpunkten** maßnahmenbezogene Städtebauförderungsprogramme auf. Nach der Herkunft der Finanzhilfen werden folgende Programme unterschieden:

Bund-Länder-Programme:

nur Gesamtmaßnahmen förderfähig

Der Bund gewährt die Mittel auf der Grundlage von **Art. 104 b Grundgesetz** (für besonders bedeutsame Investitionen). Zweckbestimmung und Verteilung der Bundesmittel auf die Länder werden **jährlich durch eine Verwaltungsvereinbarung** zwischen dem Bund und den Ländern geregelt. In den Bund-Länder-Programmen werden nur städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs-, Soziale-Stadt-, Stadtumbau-, Aktive-Zentren- und Städtebauliche Denkmalschutz-Maßnahmen gefördert (= Gesamtmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch). Der Fördersatz (= Anteil der Finanzhilfen an den förderfähigen Kosten) beträgt in Bayern grundsätzlich 60 %.

a) Grundprogramm

klassische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

In diesem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm, das seit 1971 vom Bund und vom Freistaat gemeinsam finanziert wird, werden **vorwiegend klassische Maßnahmen zur Sanierung von Altstädten und Ortskernen** gefördert.

b) Soziale Stadt

Maßnahmen der Sozialen Stadt

Im Rahmen dieses Programms, das 1999 neu aufgelegt wurde, sollen **Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf** gefördert werden, um dort der sozial-räumlichen Polarisierung Einhalt zu gebieten und eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung einzuleiten und zu sichern.

c) Stadtumbau

Maßnahmen des Stadtumbaus

Dieses Programm wurde 2004 erstmals aufgelegt. Stadtumbaumaßnahmen zielen vor allem auf **negative Veränderungen in Demografie und Wirtschaft** und auf die damit verbundenen **städtebaulichen Auswirkungen**. Dabei geht es vielfach darum, quantitative Nutzungsverluste durch qualitative Aufwertungen auszugleichen.

d) Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

Dieses Programm wurde 2008 neu eingeführt. Mit der Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die **Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen** beabsichtigt, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Erreicht werden sollen damit insbesondere **Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung**. Eine Besonderheit sind das Citymanagement und die Teilfinanzierung von Verfügungsfonds. Das Programm baut auf dem bayerischen **Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“** auf.

e) Städtebaulicher Denkmalschutz

Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes

Dieses Programm ist 2009 gestartet. Der Städtebauliche Denkmalschutz hat zum Ziel, **bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- und Ortskerne auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten**. Die Bewahrung der denkmalwerten Bausubstanz steht dabei im Vordergrund.

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm:

offen für alle Maßnahmenarten, auch für städtebauliche Einzelvorhaben

Dieses seit 1974 bestehende Programm umfasst ausschließlich Landesfinanzhilfen. Grundlage für die Förderung ist das Haushaltsgesetz. Im Bayerischen Programm können **alle Arten von Gesamtmaßnahmen** (Sanierungs-, Entwicklungs-, Soziale Stadt-, Stadtumbau- und Aktive-Zentren-Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch) **auch städtebauliche Einzelvorhaben** gefördert werden, mit denen bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Sanierung oder Entwicklung erreicht werden können. Der Fördersatz beträgt auch hier in der Regel 60 %. Das Bayerische Städtebauförderungsprogramm ist wegen seiner einfacheren Konditionen als ergänzendes landeseigenes Programm **vor allem für kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum** konzipiert.

EU-Strukturfondsförderung:

in der Regel Einzelvorhaben, die den programmatischen Vorgaben der EU entsprechen

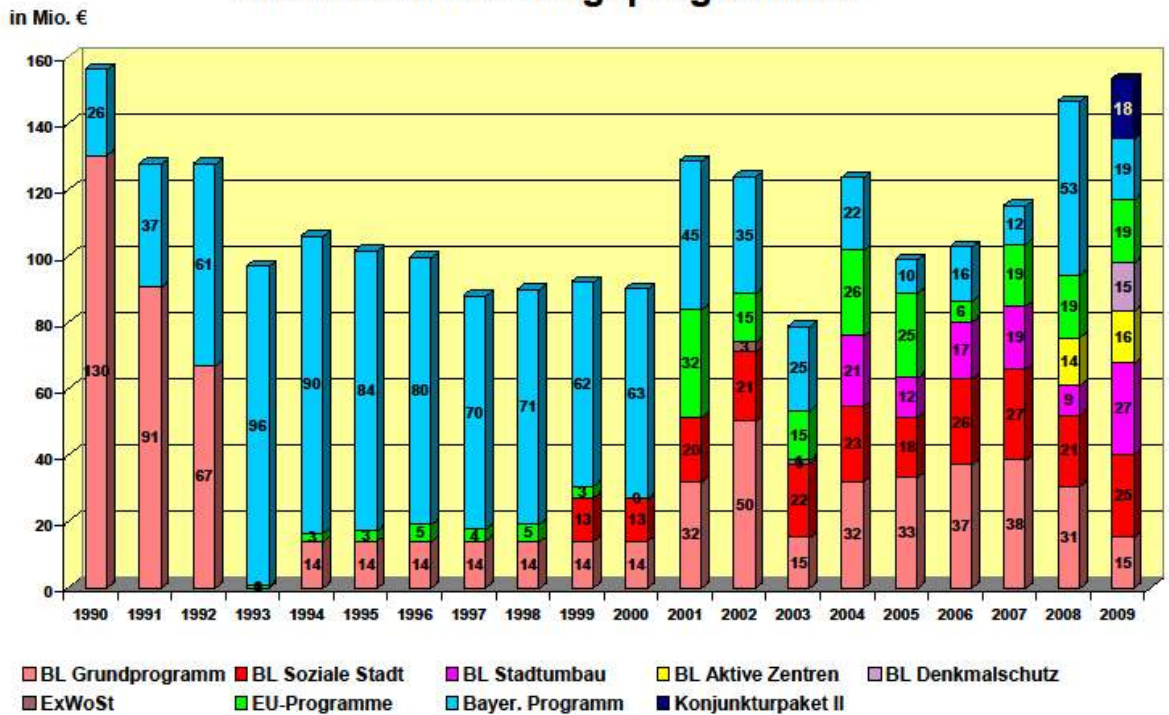
Auch die nicht immer leicht handhabbare Strukturfondsförderung der EU spielt zunehmend eine Rolle bei der Städtebauförderung. Nach einem marginalen Einstieg 1993 in die Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften wurde ab 1994 die Städtebauförderung auch für die Entwicklung des ländlichen Raums (Ziel 5b-Gebiete) genutzt. Seit 2000 werden auch in den Ziel-2-Gebieten sowie in den auslaufenden Fördergebieten ("phasing out") städtebauliche Maßnahmen gefördert. In der Förderperiode 2007-2013 ist die „**Nachhaltige Stadtentwicklung**“ als eigener Schwerpunkt ausgewiesen; die bisherigen Gebietskulissen wurden durch **gestufte regionale Förderprioritäten** ersetzt.

Experimenteller Städtebau:

*wechselnde
Forschungsvorhaben*

Dieses **Programm der angewandten Ressortforschung** wird vom Bund - teils auch mit Hilfe Bayerns - finanziert. Auf Bayern entfallen jährlich unterschiedliche Beträge, je nach aktuellem Forschungsinteresse des Bundes. Gefördert werden jeweils nur die forschungsbedingten Kosten. Die Grundfinanzierung vor allem für Investitionen erfolgt meist in einem der vorstehenden Programme. Der Fördersatz wird im Einzelfall jeweils gesondert festgelegt.

Finanzhilfen seit 1990 in den einzelnen Städtebauförderungsprogrammen



Förderverfahren und -prinzipien

Städtebauförderungsrichtlinien

Die Abwicklung der Städtebauförderungsprogramme erfolgt vor allem nach den **Städtebauförderungsrichtlinien** - StBauFR 2007 (Bek. vom 08.12.2006, AllMBl S. 687). Das allgemeine Haushaltsrecht findet hier weitgehend Anwendung (insbesondere Art. 44 BayHO und zugehörige Verwaltungsvorschriften).

zweistufiges Verfahren

Die Städtebauförderung läuft in einem sogenannten zweistufigen Verfahren ab. Die auf der Grundlage **vorliegender Bewilligungsanträge und überschlägiger Bedarfsmittelungen** der Gemeinden ermittelten Bedarfe werden zunächst auf ihre Dringlichkeit und Bedeutung für die städtebauliche Erneuerung hin überprüft. Dann erfolgt entsprechend den verfügbaren Fördermitteln eine Vorauswahl durch die Einplanung der hierfür erforderlichen Finanzhilfen in den Jahresprogrammen (**Förderrahmen/Rahmenbewilligung**). Bei der Programmaufstellung wird auch über die **Aufnahme neuer (Gesamt-)Maßnahmen** entschieden.

Die Rahmenbewilligung gibt der Gemeinde einen Rahmen vor, bis zu dessen Höhe sie bei der Vorlage bewilligungsreifer Anträge mit der Gewährung von Städtebauförderungsmitteln rechnen kann. Dadurch wird unnötiger Planungsaufwand für viele Maßnahmen vermieden, die mangels verfügbarer Mittel doch nicht durchführbar sind. Auf der Grundlage der Rahmenbewilligung arbeiten viele Gemeinden meist erst die detaillierten **Bewilligungsanträge für die Einzelmaßnahmen** aus. Nach deren Abschluss legen sie jeweils einen **Verwendungsnachweis** vor.

Erst nach Abschluss der Sanierung in einem ganzen Gebiet ist im umfassenden Sanierungsverfahren die **Gesamtabrechnung** wegen der bis dahin offenen **Ausgleichsbeträge** zuverlässig zu erstellen. Das kann eventuell Jahrzehnte dauern. Durch die Verwendungsnachweise für Einzelmaßnahmen gewinnt die Gemeinde aber schon **frühzeitig** für wesentliche Teile der Maßnahme **Finanzierungssicherheit** (Abrechnung ebenfalls in zwei Stufen). Vor allem im vereinfachten Sanierungsverfahren kann die Gesamtabrechnung auch in zeitlichen und räumlichen Abschnitten erfolgen.

Bewilligungsstelle

Bewilligungsstelle und damit grundsätzlich Förderpartner der Kommunen ist die jeweilige **Regierung** (Sachgebiet 34). Diese berät bei Bedarf auch bei der Antragstellung und bei der

Abwicklung der Städtebauförderungsmaßnahmen. Die Auszahlung der Städtebauförderungsmittel an die Kommunen erfolgt auf Anweisung der Regierung durch die Staatsoberkasse.

Subsidiaritätsprinzip

Soweit eine **andere Stelle als die Gemeinde** Kosten für bestimmte durch die städtebauliche Erneuerung bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahmen auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder aus anderen als Sanierungsförderungsmitteln trägt oder derartige Maßnahmen fördert (vgl. § 164a BauGB), werden hierfür Städtebauförderungsmittel grundsätzlich nicht eingesetzt. Die Städtebauförderung springt also nicht ein, wenn ein Dritter zur Kostentragung verpflichtet ist (z.B. bei einem zumutbaren Modernisierungsgebot) oder wenn für bestimmte Maßnahmen einschlägige Fachprogramme bestehen (z.B. bei einer Ortsumgehungsstraße).

*Mittelbündelung
und -verzahnung*

Als **ganzheitliches und fachübergreifendes Leitprogramm** ist die Städtebauförderung darauf angelegt, den Mitteleinsatz aus anderen einschlägigen Programmen zu fördern und so zu bündeln und aufeinander abzustimmen, dass die notwendigen Maßnahmen sinnvoll durchgeführt werden können. Sie übernimmt dabei vielfach das **Fördermanagement** und sichert in Einzelfällen durch eine Spitzenfinanzierung die Gesamtfinanzierung.

*volkswirtschaftliche
Bedeutung*

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Städtebauförderung wird durch die Sicherung der Beschäftigung in der örtlichen und mittelständischen Bauwirtschaft besonders deutlich: **Mehr als 90 % der Bauleistungen** mit handwerklicher Lohnarbeit werden von Firmen aus der Gemeinde oder der unmittelbaren Umgebung durchgeführt.

Multiplikatorwirkung

Multiplikatorwirkung der Finanzhilfen: Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) von 2004 kommen auf einen Euro Städtebauförderungsmittel **etwa acht Euro aus anderen Geldquellen**, die in die städtebauliche Erneuerung einfließen.

Refinanzierungseffekt

Refinanzierungseffekt: Nach einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) von 1999 stehen den finanziellen Aufwendungen der öffentlichen Hände durch die Erneuerungstätigkeit Einnahmen aus Steuern und Abgaben sowie ersparte Sozialversicherungsaufwendungen gegenüber, die sogar um **rund 14 % höher** sind als die Aufwendungen selbst.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Mit der Städtebauförderung werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen **rechtlich, organisatorisch, fachlich** und **finanziell** unterstützt.

städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung in öffentlichem Interesse** liegen, werden nach den Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts (§ 136 ff. BauGB) vorbereitet und durchgeführt.

Sanieren heißt heilen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet (Gesamtmaßnahme) zur Behebung städtebaulicher Missstände **wesentlich verbessert oder umgestaltet** wird.

städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände liegen insbesondere vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwächen) oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsschwächen).

typische Probleme

Typische Probleme, die auf städtebauliche Mißstände hinweisen, sind:

- mangelhafte Bausubstanz (Instandhaltungsmängel und Bauschäden) sowie Ausstattungsdefizite der Wohnungen
- Attraktivitätsverluste von Gebieten und Wohnumfeldmängel
- Ortsbildprobleme und Gefährdung erhaltungswürdiger und denkmalwerter Ortsstrukturen und Bausubstanz
- Bevölkerungsabwanderung, problematische Sozialstrukturen und Überalterung
- gewerbliche/industrielle Nutzungsbrachen und Altlasten
- leerstehende, erhaltenswerte Gebäude
- Mischung unverträglicher Nutzungen
- unzureichende Grün- und Freiflächen, Störungen in Natur und Landschaft
- Probleme der Ver- und Entsorgung
- Verkehrsprobleme (Stellplatzmangel, Lärm usw.)
- falsche Nutzung im Verhältnis zu den Zielen der Ortsentwicklung (z.B. Baustofflager statt Wohnungen).

Finanzierungsquellen

Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände werden u.a.

- mit privatem Kapital,
- mit anderen öffentlichen Finanzhilfen und
- vor allem mit Hilfe der Städtebauförderung

Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

förderfähige Maßnahmen

Förderfähige Maßnahmen sind dabei:

- **vorbereitende Untersuchungen** (Bestandserhebung, Mängelfeststellung, erste Neuordnungskonzepte, Fachpläne zum Beispiel für Denkmalpflege, Gutachten zu Ökologie, Verkehr, Bodenschutz, Einzelhandel usw.),
- **weitere Vorbereitungen** (städtebauliche Rahmenpläne, Wettbewerbe, Bebauungsplanentwürfe, Zeit- und Maßnahmenpläne, Kosten- und Finanzierungsübersichten, Sozialplan, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung, Stadtmarketing usw.)
- **Grunderwerb** (mit den dazugehörigen Nebenkosten), soweit für die Sanierung zwingend erforderlich
- **Ordnungsmaßnahmen** (Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, insbesondere der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, der Parkhäuser, Tiefgaragen und Parkplätze, von Spielplätzen und Grünanlagen sowie von leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Herstellung von ökologischen Ausgleichsflächen usw.)
- **Baumaßnahmen** (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- und Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben)
- **sonstige Kosten** (Honorare für Sanierungsträger, Projektsteuerung, Quartiersmanagement usw.).

Fördergegenstände

Das öffentliche Interesse an Sanierungsmaßnahmen begründet ein **räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht**. Sanierungsmaßnahmen sind deshalb zügig durchzuführen. Fördergegenstand ist die **Sanierungsmaßnahme als Einheit**, das heißt: ein bestimmtes Gebiet. Man spricht in diesem Zusammenhang von einer **gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme**.

Innerhalb dieses Gebiets werden dann im Rahmen der verfügbaren öffentlichen Mittel und der privaten Finanzkraft diejenigen Maßnahmen durchgeführt und gefördert, die zur Erreichung des Sanierungsziels erforderlich sind (= Einzelmaßnahmen). Im landeseigenen Bayerischen Städtebauförderungsprogramm können auch städtebaulich bedeutende einzelne

Maßnahmen gefördert werden (= städtebauliche Einzelvorhaben), wenn mit ihnen alleine wesentliche städtebauliche Sanierungsziele erreicht werden können, z.B. die Neugestaltung eines bestimmten Platzes oder der Umbau einer ehemaligen Schule zu einem Gemeinschaftshaus.

*Gemeinde als
Mittelpfänger*

Die staatlichen Finanzhilfen (EU-, Bundes- und Landesmittel) erhalten **zunächst ausschließlich Gemeinden**. Diese müssen sich mit einem bestimmten Eigenanteil an der Finanzierung der förderfähigen Kosten beteiligen (in der Regel mindestens 40 % der förderfähigen Kosten). In Hochfranken und den Grenzlandkreisen kann der Fördersatz für bestimmte Maßnahmen auf bis zu 80 % angehoben werden. Insgesamt dürfen die Finanzhilfen **maximal 50 % der Gesamtkosten** der städtebaulichen Gesamtmaßnahme betragen. Gemeinden können die Finanzhilfen zusammen mit ihrem Eigenanteil **auch an private Dritte** weitergeben. Grundlage hierfür sind meist Verträge (Modernisierungsvereinbarung für die Beteiligung an den Kosten einer privaten Modernisierung oder Ordnungsmaßnahmenvertrag für die Beseitigung einer störenden Hinterhofbebauung durch den Eigentümer selbst). Ergänzend gewährt die öffentliche Hand Steuervergünstigungen.

Fördersatz 60 %

Art der Förderung

Die Städtebauförderungsmittel werden nur als **Zuschüsse** gewährt (früher meist Vorauszahlungen, d.h. zunächst zins- und tilgungsfreie Darlehen, die erst später in Zuschüsse oder Darlehen umgewandelt werden).

Gemeindeaufgabe

Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist ein **originäre Aufgabe der Gemeinde** (= Ausfluss der Planungshoheit der Gemeinden). Diese ist auch **Herin des Verfahrens**. Dabei kann sie sich jedoch der Hilfe geeigneter Fachkräfte (Architekten, Ingenieure, Sanierungsträger, sonstige Beauftragte) bedienen.

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

*vorbereitende
Untersuchungen*

Die Gemeinde vermutet oder stellt fest, dass **in einem bestimmten Gebiet städtebauliche Missstände** vorliegen. Sie beschließt, **vorbereitende Untersuchungen** durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen (§ 141 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat in dieser Phase die **Ziele und Zwecke der Sanierung** zu bestimmen und die förmliche Festlegung vorzubereiten. Schon

vorher kann sie bereits einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen durchführen.

Der **Beschluss über den Beginn** der Vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei sind Eigentümer, Mieter und Pächter oder sonstige zur Nutzung Berechtigte auf die **Auskunftspflicht** nach § 138 BauGB hinzuweisen (§ 141 Abs. 3 BauGB).

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann sie auch ein in städtebaulichen Fragen qualifiziertes Planungsbüro oder einen Sanierungsträger beauftragen.

weitere Vorbereitungen

Diese können auch die **sonstigen Planungen** (Wettbewerbe, Rahmenpläne, Bebauungspläne usw.) übernehmen sowie eine **Kosten- und Finanzierungsübersicht** nach § 149 BauGB erstellen.

Betroffene und öffentliche Aufgabenträger

Außerdem sind die **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (vgl. § 137) und der öffentliche Aufgabenträger (vgl. § 139)** sicherzustellen. Dieser Verpflichtung kommt bei der Städtebauförderung eine ganz **zentrale Bedeutung** bei, da sich hierbei auch entscheidet, in welchem Umfang privates und öffentliches Kapital und Engagement für die Sanierung nutzbar gemacht werden kann.

förmliche Festlegung

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als **Sanierungsgebiet** fest (Sanierungssatzung). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Sanierungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Verfahrenswahl

Die Gemeinde hat beim Satzungsbeschluss zwischen zwei Sanierungsverfahren zu wählen. Beim **umfassenden Verfahren** finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 - 156a BauGB Anwendung (insbesondere: Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Wegfall von Erschließungsbeiträgen, Preis- bzw. Wertbegrenzung). Im **vereinfachten Verfahren** sind diese dagegen ausgeschlossen (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Entscheidung für das eine oder andere Verfahren liegt nicht im freien Ermessen der Gemeinde.

Genehmigungspflichten

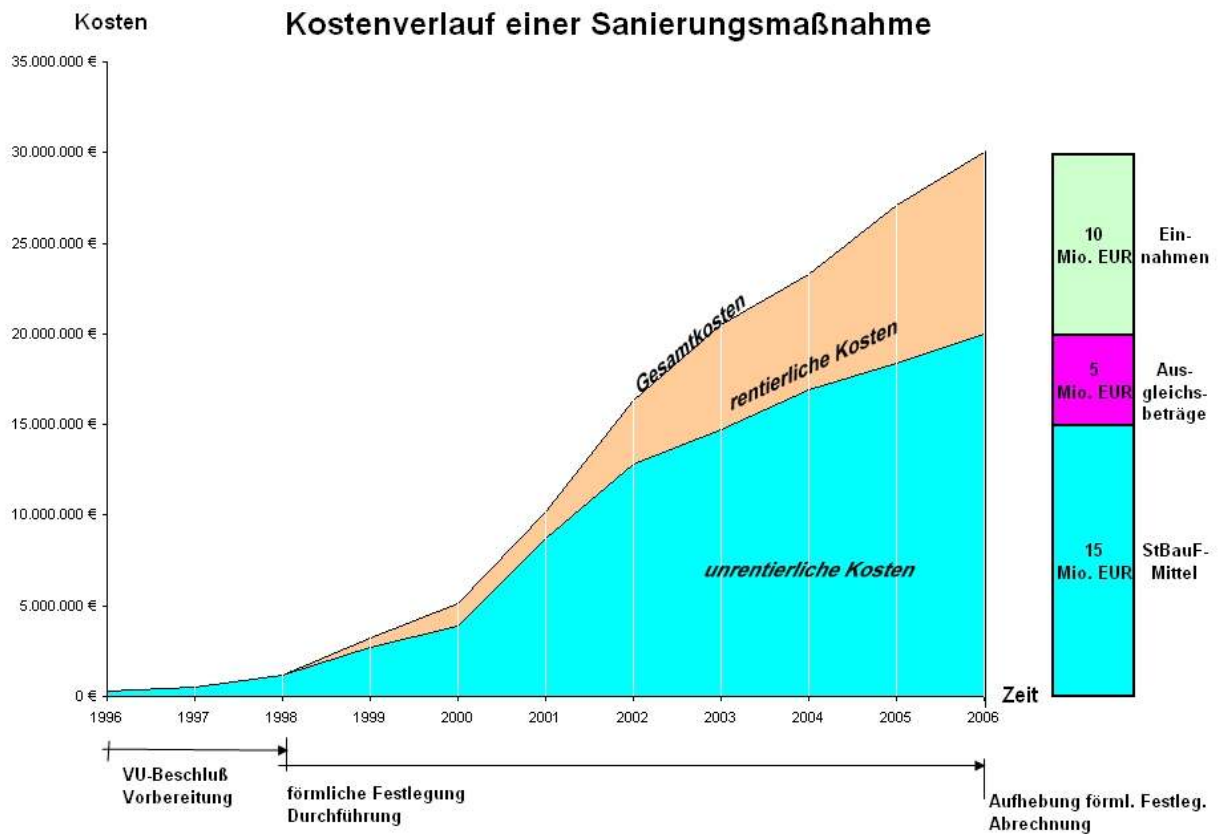
In der Sanierungssatzung kann auch die **Genehmigungspflicht nach § 144** insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

Durchführung

Mit der förmlichen Festlegung **beginnt die Durchführung der Sanierung**. Die Durchführung umfasst die **Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb** des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind (§ 146 BauGB). Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen können auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen, wenn sie durch die Sanierung bedingt sind (vor allem Erschließungsanlagen nach § 147 und Gemeinbedarfseinrichtungen nach § 148 Abs. 1 BauGB).

Abschluss

Nach Durchführung der Sanierung ist die **Sanierungssatzung aufzuheben**, sind ggf. Ausgleichsbeträge zu erheben und muss die Maßnahme insgesamt abgerechnet werden (**Gesamtabrechnung**).



Soziale Stadt

Aufgabenstellung und Ziel

Mit dem Programm Soziale Stadt reagieren Staat und Kommunen auf zunehmende Tendenzen zu sozialräumlicher Spaltung und Ausgrenzung. Es soll **sozialen und wirtschaftlichen Abwärtsentwicklungen entgegenwirken**, die Lebenssituation und -chancen von **Menschen in benachteiligten Quartieren** verbessern, das Verwaltungshandeln wirksamer gestalten und bürgerschaftliche Potenziale aktivieren.

Sanierungsrecht anwendbar

Das **Recht der Sanierungsmaßnahmen** ist auch bei Soziale-Stadt-Maßnahmen **grundsätzlich anwendbar**. Die Fördergebiete können aber auch durch einen **Gemeinderatsbeschluss** festgelegt werden (vgl. § 171e BauGB). Grundlage muss stets ein von der Gemeinde beschlossenes **Entwicklungskonzept / Integriertes Handlungskonzept** sein.

Soziale-Stadt-Gebiete

Die Programmgebiete weisen neben baulich-städtebaulichen Missständen häufig auch soziale Besonderheiten auf. Das Programm hat zum Ziel, die Quartiere so zu stärken, dass sie **mit tragfähigen Strukturen und selbst formulierten Zielen dauerhaft selbständig agieren** können und den anderen Stadtteilen gleichgestellt sind. Dem oft vorhandenen – nicht aber zwangsweise gerechtfertigten – Negativ-Image des Stadtteiles muss gegengesteuert werden, damit die **Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil** und eine engere Vernetzung mit dem Gesamtgefüge der Stadt wieder möglich werden.

komplexe Aufgaben - integrierte Strategien

Der gemeinschaftliche Charakter ist eine tragende Idee der Initiative, um Mittel, Ressourcen und Programme in einem Stadtteil zu bündeln und damit effektiver einsetzen zu können. Den komplexen Aufgaben wird dabei **mit ganzheitlichen Konzepten und integrierten Ansätzen** begegnet. Das ‚Integrierte Handlungskonzept‘ fasst neben den Zielen und Maßnahmen auch die erforderlichen **Umsetzungsstrategien** zusammen. Es behandelt gleichberechtigt die für das Programmgebiet wesentlichen Aspekte wie Städte- und Wohnungsbau, Ökonomie, Soziales, Bildung, Kultur, Ökologie.... Ressortübergreifende Lenkungsgruppen gewährleisten dies.

Integriertes Handlungskonzept

lernendes Programm, Eva- luation / Wirkungskontrolle

Die Soziale Stadt ist **als ‚lernendes Programm‘ diskursiv und dynamisch angelegt**. Die gemachten Erfahrungen müssen auf unterschiedlichen Ebenen ausgetauscht und diskutiert werden und fließen wieder in das Integrierte Handlungskonzept und in die laufende Programmumsetzung ein. Die Programmgebiete werden in diesem Prozess durch **Projektsteuerung und Quartiersmanagement** vor Ort unterstützt. Arbeitskreise auf den verschiedenen Ebenen gewährleisten die Koordination und den Informationsaustausch. Zur **Qualitätssicherung, Wirkungskontrolle und Weiterentwicklung** des Programms dienen begleitende Evaluationen der Kommunen,

des Landes und des Bundes.

Bauliche Projekte

Die baulichen Projekte sind Grundlage für die Aufwertung der **Lebensqualität in den Quartieren**. Neben zahlreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum wird in die soziale und kommunikative Infrastruktur (Stadtteiltreff, Quartiersbüro) genauso investiert wie in die Nahversorgung (Läden, Dienstleistungen) und auch die Wohnungsmodernisierung.

*Stadtteiltreff als
Kommunikationszentrum*

*Potenziale aktivieren –
begleitende, nicht-investive
Maßnahmen*

Ein wesentlicher Grundzug des Programms ist es, die vor Ort vorhandenen Potenziale zu aktivieren und alle **Bewohnergruppen in die lokalen Projekte, Planungsprozesse und Entscheidungen aktiv einzubinden**. Maßnahmen der Motivation, der Qualifizierung und der Integration spielen dabei eine besondere Rolle. Förderfähig sind daher neben den baulich-investiven Maßnahmen **auch begleitende nicht-investive Maßnahmen**.

Quartiersmanagement

Das vor Ort einzurichtende **Quartiersmanagement** ist eine tragende **Säule zur Einbindung der Bürger** in die Projekte und Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner. Auch in der **Wahl von Bürger- oder Quartiersbeiräten**, in denen alle Bewohnergruppen vertreten sind, wird diese Grundforderung umgesetzt. Die Einbeziehung der lokalen Akteure wie Kirchen und Religionsgemeinschaften, Vereine und Initiativen, lokale Wirtschaft und örtliche Polizei/Kontaktbeamten in die Arbeitsgruppen ist der Regelfall.

*Bürger- und
Quartiersbeiräte*

*Vernetzung mit den lokalen
Akteuren*

Qualifizierungsangebote

Neben den grundlegenden Angeboten wie Sprachkursen tragen **vielfältige Projekte** zur Aus- und Weiterbildung, zur Qualifizierung und zum (Wieder-)Einstieg von Jugendlichen oder Erwachsenen in das Berufsleben bei.

*Integration von Ausländern
und Aussiedlern*

Auch Sport-, Kultur- und Kunstprojekte oder **niederschwellige Aktivitäten** wie gemeinsame Feste schaffen die Basis einer Integration von Menschen mit Migrationshintergrund zunächst auf Quartiersebene. Ort dieser Maßnahmen ist der fast überall eingerichtete Stadtteiltreff, der als kommunikatives Zentrum für die Bewohnergruppen dient. **Integration** aber findet auch in umgekehrter Richtung statt. Einheimischen Bewohnern werden mit vielfältigen Projekten die Kultur und die Lebenswelten der Migranten näher gebracht.

*Kommunikation
- Kulturaustausch*

lokale Ökonomie

Im **Bereich der lokalen Ökonomie** stärken Projekte aus Nahversorgung und Dienstleistung auch das Wirtschaftsleben und die Eigenständigkeit des Quartiers.

Stadtumbau

Stadtumbaumaßnahmen waren auch bisher schon in Teilbereichen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen möglich. Neu ist hier aber der umfassende Ansatz.

*Demografie und
Wirtschaft*

Stadtumbau hat zum Ziel, auf negative **Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft** und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen zu reagieren. Diese Aufgabe erfordert neue Ideen und Strategien. Das 2004 erstmals aufgelegte Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau‘ schafft die finanzielle Grundlage für eine aktivierende Stadtentwicklungspolitik, die die Anpassung an gewandelte Nutzungsansprüche und die **Konsequenzen ungünstiger Bevölkerungsentwicklung** stadträumlich und baulich umsetzt.

*umfassender
Erneuerungsprozess*

Mit Mitteln des Stadtumbaus sollen folglich Städte und Gemeinden begleitet werden, die den besonderen strukturellen Herausforderungen mit einem **umfassenden Erneuerungsprozess** begegnen, neue Perspektiven entwickeln und durch ein **Bündel von Aufwertungsmaßnahmen** gemeinsam mit ihren Bürgern und der örtlichen Wirtschaft neue Impulse in ihrer Gemeinde oder in Teilgebieten setzen. Dabei sollen die **örtlichen Standortpotenziale** weiterentwickelt und neue Qualitäten geschaffen werden, die einen Gewinn an Lebensqualität und örtlicher Attraktivität bedeuten.

Leerstände

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von **erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten** betroffenen Gebieten Anpassungen zur **Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen** vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere dann vor, wenn ein **dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen** besteht oder zu erwarten ist.

Die Maßnahmen im neuen Programm ‚Stadtumbau‘ müssen besondere Anforderungen erfüllen. Die **Auswahl von Maßnahmen** geschieht anhand folgender Kriterien:

- a. der besonderen Belastung der Kommune durch den Strukturwandel (z.B. Rückgang von Arbeitsplätzen und Einwohnern),
- b. einer ausgesprochen stadtumbaugeprägten Aufgabenstellung. Die notwendige Anpassung der städtebaulichen Nutzungsstrukturen im gesamtörtlichen Kontext steht dabei im Vordergrund.

*Stadtumbau-Strategie
und städtebauliches
Entwicklungskonzept*

Diese besondere Aufgabe muss sich widerspiegeln in einer **innovativen Stadtumbau-Strategie** und einem **integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept mit gesamtörtlichen Bezügen**, das sowohl funktionale wie auch räumliche

Aspekte und Anforderungen durch die konkreten Einzelmaßnahmen umgesetzt. Stadtumbau bedarf auch neuer Beteiligungsformen, damit Bürger, private Investoren und die örtliche Wirtschaft motiviert werden, aktiv am Stadtumbauprozess mitzuwirken.

*Konversionen
Brachflächen*

In Bayern sollen in diesem Programm vor allem **städtebauliche Maßnahmen zur Konversion** (Militär-, Industrie-, Gewerbe-, Bahn- und Postflächen, etc.) sowie **Brachflächenentwicklungen und -umstrukturierungen** gefördert werden. Auch der gezielte Um- und Rückbau baulicher Strukturen in Gebieten mit ungünstiger Entwicklung ist möglich.

Das **Recht der Sanierungsmaßnahmen** ist bei Stadtumbaumaßnahmen ebenfalls **grundsätzlich anwendbar**. Die Fördergebiete können hier aber auch auf der **Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts** durch einen **Gemeinderatsbeschluss** festgelegt werden (vgl. § 171b BauGB). Zur Sicherung der Durchführung kann die Gemeinde auch ein Stadtumbaugebiet durch Satzung bezeichnen und so eine Genehmigungspflicht für die in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben und Maßnahmen begründen.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Aktive-Zentren-Maßnahmen waren auch bisher schon in weiten Teilbereichen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen möglich. Neu ist aber der umfassende Ansatz.

*Stärkung von zentralen
Versorgungsbereichen*

Die Finanzhilfen zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ sind nach der Verwaltungsvereinbarung 2008 bestimmt für die **Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen**, die durch **Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand**, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Der **Begriff „Zentrale Versorgungsbereiche“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen**, also insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen auch von kleineren Gemeinden (vgl. Abschnitt 2.3.2.1 des Muster-Einführungserlasses zur BauGB-Novelle 2006).

*Konzeptionelle Voraussetzungen
bzw. Fachkonzepte*

Gesamtörtlich wird ein **integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept** mit Aussagen zum Einzelhandel (u.a. Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche) erwartet. Gebietsbezogen sind vorbereitende Untersuchungen bzw. ein

städtebauliches Entwicklungskonzept erforderlich.

*Programmlaufzeit
Projektlaufzeit*

Die Programmlaufzeit beträgt laut Vorgaben der VV 2008 insgesamt 8 Jahre. Die Projektlaufzeit in den Gemeinden beträgt zunächst 4 Jahre mit einer Evaluation nach 3 Jahren und der Möglichkeit der Verlängerung um 2 bzw. 4 Jahre.

förderfähige Maßnahmen

Die Fördermittel können eingesetzt werden für **Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung**, insbesondere für

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- das Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- die Teilfinanzierung von Verfügungsfonds im Sinne von Artikel 12 der VV 2008,
- die Leistungen Beauftragter.

Die Mittel können - im Benehmen mit dem Staatsministerium des Innern - ausnahmsweise auch eingesetzt werden für innenstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadt- oder stadtteilverträgliches Gewerbe (vgl. Nr. 16 StBauFR 2008).

*Verfügungsfonds
anzustreben*

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen kann die Gemeinde einen Fonds einrichten, dessen Mittel ein lokales Gremium ausreicht (**Verfügungsfonds**). Der Fonds finanziert sich bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde, mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Die Mittel werden für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen nach Artikel 11 Abs. 3 der VV 2008 verwendet. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden.

*öffentlich-private
Organisationsstruktur*

In der Konsequenz ist hierfür eine **öffentlich-private Organisationsstruktur erforderlich** (Lenkungs- und Steuerungsgruppe öffentlich-privat, Projektmanagement, Formalisierung der Kooperationsstruktur z.B. durch IG, Verein, GbR, GmbH).

Aktive-Zentren-Maßnahmen sind bisher noch nicht im Bauge-

auf Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts

verschiedene Fördergebietsfestlegungen denkbar

setzbuch verankert. Die Fördergebiete sollen **auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts** durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt werden (vgl. § 171b Abs. 2 BauGB). Das **Recht der Sanierungsmaßnahmen** ist hier aber **grundsätzlich zu bevorzugen** (insbesondere wenn steuerliche Erleichterungen wichtig sind). In Ausnahmefällen kommt auch ein städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB oder ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB in Betracht.

Zur erfolgreichen Umsetzung des kooperativen Ansatzes ist eine **überschaubare Gebietsgröße zu empfehlen**, die eine effektive Einbindung von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden zulässt.

Städtebaulicher Denkmalschutz

Aufgabenstellungen und Zielsetzungen

Die Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes sind klassische Aufgabenstellungen der Städtebauförderung. Das neue Programm setzt einen Schwerpunkt bei der Förderung nachhaltiger Entwicklungen in historischen Altstädten und Ortskernen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen.

Mit dem Programmjahr 2009 ist das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auch in Bayern gestartet. Das Städtebauförderungsprogramm hat zum Ziel, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- oder Ortskerne auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Neben der **Revitalisierung von historischen und denkmalwerten Einzelgebäuden** stehen auch die Stadtreparatur und der **Erhalt historischer Ortsstrukturen** im Vordergrund.

Neben der **funktionalen Stärkung der Programmgebiete** sind **Klimaschutz und Energieeffizienz** ökologische Querschnittsaufgaben der Städtebauförderung, deren Umsetzung im historischen Bestand eine besondere Herausforderung darstellen. Mit Unterstützung des Programms können Wege für energieeffiziente Altbausanierungen auch im städtebaulichen Kontext aufgezeigt werden.

mögliche Fördergebiete und Maßnahmen

Mögliche Fördergebiete, die als **Gesamtmaßnahmen** durchzuführen sind, können insbesondere sein:

- historische Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz,
- bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- und Ortsstrukturen.

Gemäß Art. 4 der VV Städtebauförderung 2009 können die Finanzhilfen des Städtebaulichen Denkmalschutzes insbesondere für folgende **Maßnahmen** eingesetzt werden:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen beständigen Beauftragten zur Beratung von Eigentümern oder Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen; Aufwendungen für den Wissenstransfer.

In Ausnahmefällen ist auch die bauliche Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles förderungsfähig.

Rechtsinstrumente

Die räumliche Festlegung der Fördergebiete erfolgt als **Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB**. Sie kann auch erfolgen als **Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB**, zu dessen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört.

Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen sind i. d. Regel vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB insbesondere mit dem Schwerpunkt Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz. **Bestehende Planungskonzepte sind** zu überprüfen und **gegebenenfalls zu aktualisieren**.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Da der Beitrag des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung zur **Baulandaktivierung** unbestritten ist, wurde die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in veränderter Form wiedereingeführt und im Baugesetzbuch verankert (§§ 165 bis 171 BauGB). Im Gegensatz zum früheren Entwicklungsrecht erfolgt die **förmliche Festlegung nun durch eine kommunale Satzung** und muss nicht mehr ganze Ortsteile umfassen. Das Entwicklungsmaßnahmenrecht ist damit kommunalfreundlicher und praxistauglicher geworden.

Ziel und Zweck

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen **Ortsteile** und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der ange-

strebten Entwicklung ... **erstmalig entwickelt oder** im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung **einer neuen Entwicklung** **zugeführt** werden. Die Maßnahmen **sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen** (§ 165 Abs. 3 BauGB).

weitere Voraussetzungen

Die förmliche Festlegung setzt voraus, dass die **einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung** der Entwicklungsmaßnahme **im öffentlichen Interesse** liegt (§ 165 Abs. 1 BauGB). Deren rechtliche Möglichkeiten müssen wirklich erforderlich sein und **kein anderes vertretbares Instrument** darf zur Verfügung stehen (z.B. städtebaulicher Vertrag). Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Grunderwerbs- und Erschließungspflicht

Besonderes Kennzeichen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist die **Grunderwerbs- und Erschließungspflicht der Gemeinde** (vgl. § 166 Abs. 3 BauGB). Zu deren Unterstützung dienen

- das allgemeine und das besondere Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB),
- die Genehmigungspflichten nach den §§ 144 und 145 BauGB,
- die Abschöpfung der entwicklungsbedingten Werterhöhungen (§ 166 Abs. 3 i.V.m. §§ 154 und 155 BauGB),
- die erleichterte Enteignung (§ 169 Abs. 3 BauGB).

Einleitung

Die Gemeinde hat zunächst **vorbereitende Untersuchungen** durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Voraussetzungen einer förmlichen Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich zu gewinnen. Der Beschluß zur Vorbereitung einer Entwicklungsmaßnahme (sog. **Einleitungsbeschluss**) ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 165 Abs. 4 BauGB).

förmliche Festlegung

Liegen die Voraussetzungen vor, beschließt die Gemeinde die förmliche **Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung**.

Durchführung

Für die Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gelten die Bestimmungen für Sanierungsmaßnahmen in weiten Teilen entsprechend. Hier besteht allerdings nicht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren zu wählen. **Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff BauGB) finden hier immer Anwendung.**

kein vereinfachtes Verfahren

Ausgleichsbetrag

Insbesondere sind Eigentümer, deren Grundstücke die Gemeinde nicht erwirbt, verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihrer Grundstücke entspricht (Unterschied zwischen dem Bodenwert ohne Aussicht auf Entwicklung - Anfangswert - und dem Wert aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Entwicklung - Endwert -). Bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken ist aber zumindest der Wert für begünstigtes Agrarland als Anfangswert anzusetzen (§ 169 Abs. 4 BauGB).

keine Erschließungsbeiträge

In städtebaulichen Entwicklungsbereichen finden die **Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen** im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB und von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3 BauGB **keine Anwendung** (vgl. § 154 Abs. 1).

Finanzierung

Bei der Finanzierung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gilt - wie bei der Sanierung - der **Grundsatz der Subsidiarität** (vorrangiger Einsatz vor allem der Ausgleichsbeträge und der Erlöse aus der entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung bei der Wiederveräußerung der von der Gemeinde zwischenerworbenen Grundstücke). Eine **Subvention des Grundstückswertes ist ausgeschlossen** (Veräußerung zum Verkehrswert). Auch bei Entwicklungsmaßnahmen ist die Gemeinde zur Sicherung der Finanzierung verpflichtet, nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und auch fortzuschreiben (§ 149 BauGB). Die Förderung ist **auf die unrentierlichen Kosten beschränkt**. Für die planerische Vorbereitung werden gegebenenfalls auch Planungszuschüsse des Landes eingesetzt. Begleitend kommt für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Interesse einer Mittelbündelung auch der Einsatz von anderen einschlägigen Fachprogrammen in Betracht. Wie für Sanierungsmaßnahmen gelten beim Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die Städtebauförderungsrichtlinien.

auf Konsens ausgerichtet

Es zeichnet sich ab, dass die Einleitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen **häufig erst den Weg für den Abschluß städtebaulicher Verträge** ebnet. Sie schafft damit die Voraussetzungen für eine **auf Konsens ausgerichtete Baulandpolitik**, ohne dass dieses Instrument formal tatsächlich als "ultima ratio" zum Einsatz kommt. Wird eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, so werden auch dort vermehrt vertragliche Lösungen bevorzugt, so dass z.B. das Enteignungsrecht praktisch keine Anwendung findet. Wegen der hohen Finanzierungskosten durch die Erwerbspflicht suchen die

Gemeinden vermehrt nach Vertragslösungen mit Eigentümern und Investoren ohne einen kommunalen Zwischenerwerb.

Steuervergünstigungen, Abgaben- und Auslagenbefreiung

*steuerliche
Vergünstigungen*

Für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **in förmlich festgelegten Gebieten** ist eine erhöhte Absetzung von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten sowie eine Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand entsprechend den "Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)" möglich (Bek. vom 21.08.1998, AII/MBI S. 719).

Bescheinigungsrichtlinien

Demnach kann beispielsweise ein Eigentümer 8 Jahre lang je 9 % und 4 Jahre lang je 4 % seiner Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet steuerlich geltend machen, sofern ihm die Gemeinde bescheinigt, in welcher Höhe Aufwendungen für Maßnahmen im Sinne des § 7h Abs. 1 EStG angefallen sind, die **nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gedeckt** sind. Allerdings müssen auch die weiteren steuerrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, die durch das zuständige Finanzamt geprüft werden.

Veräußerungsgewinne

Steuerliche Vergünstigungen sind nach § 6b EStG aber auch bei einem Gewinn aus der Veräußerung bestimmter Anlagegüter möglich.

*Abgaben- und
Auslagenbefreiung*

Nach § 151 BauGB sind **frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen** unter anderem Geschäfte und Verhandlungen

- zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen,
- zur Durchführung von Erwerbsvorgängen,
- zur Gründung oder Auflösung eines Unternehmens, dessen Geschäftszweck ausschließlich darauf gerichtet ist, als Sanierungsträger tätig zu werden.

Allerdings bleiben **Regelungen nach landesrechtlichen (und gemeindlichen) Vorschriften unberührt**, weshalb diese Befreiung in der Praxis **keine große Bedeutung** erlangt.