



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Städtebauförderung 2017

Bürgerinformation

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat SW I 4 · 11055 Berlin
E-Mail: SWI4@bmub.bund.de · Internet: www.bmub.bund.de

Redaktion

BMUB, Referat SW I 4

Gestaltung

PROFORMA, Gesellschaft für Unternehmenskommunikation mbH & Co. KG, Berlin

Bildnachweise

Siehe Seite 45.

Stand

Juli 2017

Download dieser Publikation

www.bmub.bund.de/publikationen

Hinweis

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

Inhalt

Die Städtebauförderung des Bundes	4
-----------------------------------	---

I. Die Programme der Städtebauförderung 9

1. Soziale Stadt	10
2. Stadtumbau	14
3. Städtebaulicher Denkmalschutz	18
4. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	22
5. Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke	25
6. Zukunft Stadtgrün	28
7. Investitionspakt Soziale Integration im Quartier	30

II. Verfahren der Städtebauförderung 33

1. Fördergrundsätze der Städtebauförderung	34
2. Umsetzung der Städtebauförderung	38
3. Städtebauliche Maßnahmen und private Akteure	41

Bildnachweise 45



Die Städtebauförderung des Bundes

Die Städtebauförderung gehört seit 1971 zum Kernbereich der Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Die Investitionen in die städtische Infrastruktur sind zu einem vielseitigen Instrument einer ganzheitlichen und integrierten Stadtentwicklungspolitik geworden. Die Städtebauförderung ist eine wesentliche innen- und kommunalpolitische Aufgabe und eine wichtige Finanzierungsgrundlage der städtischen Erneuerung. Sie basiert auf einem breiten politischen und fachlichen Konsens, besonders aber auf dem Engagement, der Initiative und der Kreativität der Menschen vor Ort. Bund, Länder und Kommunen messen der Städtebauförderung große kulturelle, wirtschaftliche und soziale Bedeutung bei und finanzieren sie in partnerschaftlicher Verantwortung.

Zu den Kernüberlegungen der Städtebauförderung gehört die Erkenntnis, dass die Städte und Gemeinden viele Herausforderungen nicht aus eigener Kraft meistern können. Viele städtebauliche, funktionale und soziale Missstände können aufgrund ihrer absoluten Größe oder ihrer Komplexität nur in gesamtstaatlicher Verantwortung beseitigt werden. Der Bund und die Länder stellen sich dieser Verantwortung und unterstützen die Städte und Gemeinden mit einem differenzierten Förderspektrum. Das Grundgesetz räumt dem Bund mit Artikel 104 b Grundgesetz die Möglichkeit ein, Finanzhilfen für besonders

bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden zu gewähren, und bietet damit die Grundlage für die Städtebauförderung.

Eines der Hauptanliegen der Städtebauförderung ist die Behebung von städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten. Der schlechte Zustand des baulichen Bestands und der öffentlichen Räume in einzelnen Stadtteilen kann den gesamten städtischen Organismus schwächen. In Quartieren mit städtebaulichen Missständen kann es zusätzlich zu ökonomischen und sozialen Spannungen kommen. Um diesen Problemen zu begegnen, können Städte und Gemeinden die Städtebauförderung entsprechend den Regelungen im Baugesetzbuch einsetzen. So werden bestimmte Stadtteile sowie Stadt- und Ortskerne gezielt unterstützt.

Ein wichtiges Ziel der Städtebauförderung ist der nachhaltige Einsatz der Fördermittel. Vor der Umsetzung ist es daher notwendig, die Fördermaßnahmen auf eine nachhaltige Wirkung der Investitionen zu prüfen. Bei der Umsetzung der konkreten Fördermaßnahmen sollen die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der Familien beziehungsweise der Haushalte mit Kindern und der älteren Menschen, berücksichtigt werden. Das umfasst auch die Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Nachbarschaftstreffs, Spielplätzen und Sportstätten im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung.

Bund und Länder unterstreichen die Bedeutung von Grün- und Freiräumen für den Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz in den Städten und Gemeinden, die biologische Vielfalt, die Gesundheit und den sozialen Zusammenhalt in Stadtquartieren. Deshalb wird die Städtebauförderung 2017 um das neu aufgelegte Programm **Zukunft Stadtgrün** erweitert, um quartiersbezogene Stadtgrünmaßnahmen durchführen zu können. Sie bekräftigen das Ziel der energetischen Erneuerung in den Quartieren sowie die besonderen Möglichkeiten der Städtebauförderung, öffentliche Räume und Gebäude sowie das Wohnumfeld barrierefrei beziehungsweise barrierearm zu gestalten, Infrastrukturen bedarfsgerecht anzupassen und damit die Städte und Gemeinden für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert und nutzbar zu erhalten. Bund und Länder stimmen darin überein, dass die Impulse der Städtebauförderung sich positiv auf den sozialen Zusammenhalt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen in den Städten auswirken. Dies schließt auch die notwendige Integration von Flüchtlingen ein.

Insbesondere der neue „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ schafft wesentlich verbesserte Fördermöglichkeiten zur Sanierung und zum Ausbau der sozialen Infrastruktur in den Kommunen. Vor allem geht es darum, den sozialen Zusammenhalt und die Integration vor Ort zu unterstützen, wie zum Beispiel durch den Umbau von Bildungseinrichtungen wie Schulen, Bibliotheken und Kindergärten oder auch Quartiertreffs. Bis zum Jahr 2020 sind dafür jährliche Bundesmittel in Höhe von 200 Millionen Euro vorgesehen.

Die Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit ist ein Ziel, auf das sich Bund und Länder verpflichtet haben. Daher ist es notwendig, dass alle Maßnahmen der Städtebauförderung so durchgeführt werden, dass sie sowohl unterschiedliche Ausgangsbedingungen von Frauen und Männern als auch ihre unterschiedlichen Auswirkungen auf beide Geschlechter in der Art berücksichtigen, dass Ungleichbehandlungen verhindert beziehungsweise abgebaut werden.

Bund und Länder stimmen darin überein, dass die Aspekte der Baukultur bei der Umsetzung der Städtebauförderprogramme zu berücksichtigen sind. Dazu gehören die Steigerung von Planungs- und Bauqualitäten sowie die Verbesserung der Vermittlung von qualitativem Bauen und Stadtgestaltung in der Öffentlichkeit.

Die Sicherung von Altbauten und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden kann ab 2017 in allen Städtebauförderungsprogrammen mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil von zehn Prozent gefördert werden. Damit setzen sich Bund und Länder noch stärker als bisher für die Bestands- und Innenentwicklung und den Erhalt des baukulturellen Erbes ein.

Der Bund wird Erleichterungen im Rahmen der Verwaltungsvereinbarung für Kommunen in Haushaltsnotlagen gewähren. Für 12,5 Prozent der Bundesmittel kann der Bundesanteil der Förderung gleichzeitig mit dem Landesanteil auf bis zu jeweils 45 Prozent erhöht werden. Der kommunale Eigenanteil kann in diesen Fällen auf bis zu 10 Prozent abgesenkt werden. Dies soll es besonders betroffenen Kommunen erleichtern, Städtebauförderungsmittel in Anspruch zu nehmen.

Der Einsatz der Städtebaufördermittel des Bundes und der Länder hat zudem hohe Anstoßwirkungen. Aktuelle Ergebnisse eines Forschungsprojekts bestätigen die finanziellen Anstoßwirkungen der Städtebauförderung. Danach stoßen die Städtebaufördermittel von Bund und Ländern das Siebenfache an privaten und



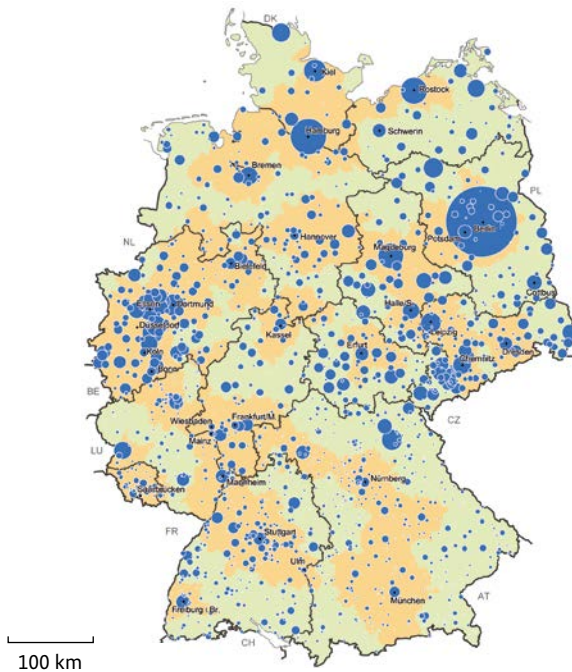
Herzogenaurach, Altstadt

öffentlichen Investitionen an. Die Untersuchung erlaubt zudem eine Schätzung der volkswirtschaftlichen Wirkungen: Sie lassen Investitionen in Höhe von rund 12 Milliarden Euro erwarten. Die Beschäftigungswirkung wird auf rund 266.560 Erwerbstätige für ein Jahr geschätzt. Hervorzuheben sind die Effekte der Wirtschaftsförderung vor Ort, die sich insbesondere für kleine und mittelständische Betriebe bemerkbar machen.

Mit dem Bundesprogramm zur Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus werden Mittel in Höhe von 75 Millionen Euro zur Förderung von national bedeutsamen städtebaulichen Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Förderschwerpunkte 2017 sind hierbei insbesondere die Konversion von Militärfächen, interkommunale städtebauliche Kooperationen sowie barrierefreier und demografiegerechter Umbau der Städte und Gemeinden.

Aktuelle Informationen zur Städtebauförderung des Bundes und zu den einzelnen Programmen erhalten Sie auch unter: www.staedtebaufoerderung.info

Bund-Länder-Städtebauförderung

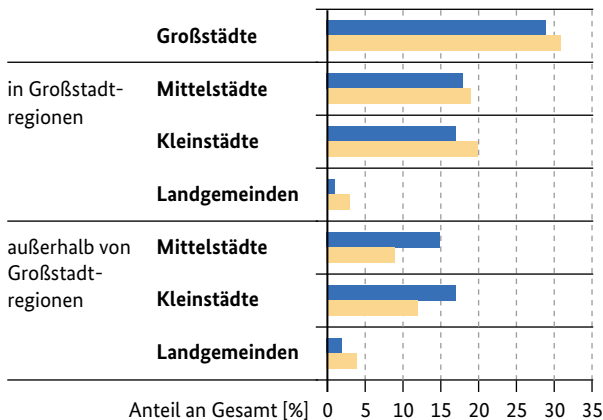


Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung 2016 je Stadt/Gemeinde in Euro



- Großstadtregionen
- Gebiete außerhalb von Großstadtregionen

Städtebauförderung nach Stadt- und Gemeindetyp



- Bundesfinanzhilfen 2016
- Bevölkerung 2015

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Geometrische Grundlage: Gemeinden, Länder (generalisiert), 31.12.2015
© GeoBasis-DE / BKG

I. DIE PROGRAMME DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG





1. Soziale Stadt

Profil:

- Stabilisierung und Aufwertung benachteiligter Stadt- und Ortsteile
- Integrierter Ansatz und Ressourcenbündelung
- Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft
- Quartiersmanagement

Laufzeit: seit 1999

Volumen der Städtebaufördermittel des Bundes:

- 2013: rund 40 Millionen Euro
- 2014: rund 150 Millionen Euro
- 2015: rund 150 Millionen Euro
- 2016: rund 140 Millionen Euro
- 2017: rund 190 Millionen Euro

Geförderte Städte und Gemeinden: rund 440

Gesamtmaßnahmen: rund 780

Finanzierungsanteil des Bundes: 33,3 Prozent

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel wirkt sich in den Städten und Gemeinden Deutschlands sehr unterschiedlich aus. Neben prosperierenden Stadtteilen von hoher Qualität gibt es auch Quartiere, in denen sich städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Probleme konzentrieren. Bauliche Mängel an Gebäuden und im Wohnumfeld gehen oft einher mit unzureichender sozialer Infrastruktur, Arbeitslosigkeit, niedrigem Einkommen und fehlenden Schul- und Bildungsabschlüssen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützen Bund und Länder die Kommunen bei der Stabilisierung und Aufwertung von benachteiligten Quartieren. Ziel ist es, mit einem integrierten Ansatz die Lebensbedingungen der Bewohnerinnen und Bewohner insgesamt zu verbessern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken. Insbesondere geht es darum, durch städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens für mehr Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit zu sorgen und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu verbessern.

Die Probleme dieser Stadt- und Ortsteile sind oft sehr vielschichtig. Deshalb wird mit dem Programm „Soziale Stadt“ ein integrierter Ansatz verfolgt, bei dem die Bewohnerschaft, die relevanten Fachbereiche und weitere lokale Akteure in den Prozess der Stadtentwicklung eingebunden werden. So werden integrierte Entwicklungskonzepte gemeinsam aufgestellt und der weiteren Arbeit in den Programmgebieten zugrunde gelegt, fachliche und finanzielle Ressourcen im Quartier gebündelt sowie fachübergreifende Kooperationen gebildet und gelebt. Wichtige Partner für die soziale Stadtentwicklung sind andere Fachressorts, Unternehmen, (Bürger-) Stiftungen, Vereine, Verbände und Ehrenamtliche. Wichtig ist vor allem auch, die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers frühzeitig zu beteiligen und in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen einzubinden. Das verbessert die Akzeptanz und Qualität der Projekte und unterstützt auch die langfristige Identifikation mit dem Wohnumfeld. Ein aktives Quartiersmanagement koordiniert die Maßnahmen, unterstützt die Prozesse und fördert die Netzwerkarbeit vor Ort.

Mit dem Programm werden insbesondere folgende Maßnahmen gefördert:

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums, um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten, die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern, die Bildungschancen und die Wirtschaftskraft im Quartier zu verbessern und die Sicherheit und Umweltgerechtigkeit zu erhöhen
- Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter sowie weiterer sozialer Infrastrukturen, um die Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu erhöhen und den Zusammenhalt zu stärken
- Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund
- Maßnahmen zur Barrierearmut beziehungsweise -freiheit
- Koordinierung der Vorbereitung, Planung und Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet sowie Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger (auch „Tag der Städtebauförderung“) und Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements, Quartiersmanagement, Erarbeitung und Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Ergänzendes ESF-Bundesprogramm BIWAQ

Das Programm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ“ verbessert mit Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) die Chancen von Bewohnerinnen und Bewohnern in benachteiligten Quartieren. Es fördert Projekte zur Integration in Arbeit und zur Stärkung der lokalen Ökonomie. Als Partnerprogramm des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ liegt der Schwerpunkt bewusst auf benachteiligten Stadt- und Ortsteilen. Eine Besonderheit sind die Sozialraumorientierung und die Verzahnung von Instrumenten der Städtebauförderung mit Maßnahmen der Arbeitsförderung. Sie verbessern die Qualifikation und soziale Situation der Stadtteilbewohnerinnen und Stadtteilbewohner und damit auch ihre Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt.

Handlungsfelder – Schwerpunkte von BIWAQ:

Unterstützt werden Projekte, die

- die nachhaltige Integration von (langzeit-)arbeitslosen Frauen und Männern ab 27 Jahren in Beschäftigung fördern,
- zu einer Stärkung der lokalen Ökonomie beitragen,
- über die Verknüpfung mit weiteren Handlungsfeldern der integrierten Stadtentwicklung die Nachbarschaften im Quartier stärken und den sozialen Zusammenhalt verbessern.

Auch in der aktuellen ESF-Förderperiode 2014 bis 2020 läuft das Bundesprogramm BIWAQ weiter. Die neue, im November 2014 ausgeschriebene Förderrunde umfasst die Jahre 2015 bis 2018.

Aus dem Europäischen Sozialfonds stehen für BIWAQ in der gesamten Förderperiode 2014 bis 2020 bis zu 90 Millionen Euro bereit. Durch die Kofinanzierung aus dem Haushalt des BMUB (bis zu rund 64,5 Millionen Euro) kann der erforderliche Eigenanteil der Projektträger auf zehn Prozent gesenkt werden.



Unterstützung junger benachteiligter Menschen in der Ausbildung

Ein Novum in der aktuellen ESF-Förderperiode ist die Zusammenarbeit zweier Ministerien, des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) und des BMUB: Das gemeinsame Programm „JUGEND STÄRKEN im Quartier“ unterstützt benachteiligte junge Menschen bis 26 Jahre in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf beim Übergang von der Schule in den Beruf. Zugleich leisten die umgesetzten Projekte einen Beitrag zur Quartiersentwicklung.

Nähere Informationen auch unter www.biwaq.de



2. Stadtumbau

Profil:

- Unterstützung von schrumpfenden und wachsenden Kommunen bei Stadtumbauprozessen
- Stärkung der Innenstädte
- Aufwertung innerstädtischer Altbauten und zukunftsfähiger Stadtquartiere
- Aufwertung von Quartieren, die von wirtschaftlichem oder militärischem Strukturwandel betroffen sind
- Anpassung von Wohngebieten an den aktuellen Bedarf

Laufzeit:

- Stadtumbau Ost seit 2002
- Stadtumbau West seit 2004
- Neues gemeinsames Stadtumbauprogramm ab 2017

Volumen der Städtebaufördermittel des Bundes:

- Stadtumbau Ost:
2013: rund 84 Millionen Euro
2014: rund 105 Millionen Euro
2015: rund 105 Millionen Euro
2016: rund 98 Millionen Euro

- Stadtbau West:
2013: rund 83 Millionen Euro
2014: rund 105 Millionen Euro
2015: rund 105 Millionen Euro
2016: rund 98 Millionen Euro

Stadtbau:

2017: rund 260 Millionen Euro

Geförderte Städte und Gemeinden:

- Stadtbau Ost: 490
- Stadtbau West: 530

Gesamtmaßnahmen:

- Stadtbau Ost: rund 1.190 Maßnahmen
- Stadtbau West: rund 650 Maßnahmen

Finanzierungsanteil des Bundes:

von 33,3 bis zu 50 Prozent

Die Programme „Stadtbau Ost“ (seit 2002) und „Stadtbau West“ (seit 2004) wurden im Jahr 2017 zu einem gemeinsamen Stadtbauprogramm zusammengeführt. Grundlage dafür ist die gemeinsame Evaluierung der Stadtbauprogramme gewesen.

Das Programm „Stadtbau“ unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung und Vermeidung städtebaulicher Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels. Es hilft bei der Aufwertung von Innenstädten und Ortskernen, der Revitalisierung von Brachen, der Qualifizierung von Wohnquartieren und der Anpassung städtischer Infrastrukturen. Durch die Stärkung der Innen- und Bestandsentwicklung kann der Flächenverbrauch reduziert werden.

Das neue Stadtbauprogramm knüpft an die bereits eingeleiteten Stadtbauprozesse in vielen Städten und Gemeinden an und reagiert zielgerichtet auf die zukünftigen Herausforderungen. Städte mit Zuwanderung brauchen Unterstützung bei Integrationsprozessen in Stadtbaugebieten, davon sind viele westdeutsche Städte betroffen. Durch die finanzielle Aufstockung des Programms können nun auch mehr westdeutsche Städte und Gemeinden das Programm nutzen. Andererseits ist bereits jetzt absehbar, dass der Wohnungs-

leerstand in den meisten Städten in Ostdeutschland hoch bleibt. Deshalb werden die Förderkonditionen für die ostdeutschen Städte und Gemeinden fortgeführt, wie zum Beispiel der Rückbau von leer stehenden und dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungen und die Sanierung und Sicherung von baukulturell wertvollen Altbauten ohne kommunalen Eigenanteil. Das erfolgreiche Instrument der Sicherung für Altbauten wurde im Ergebnis der Evaluierung der Stadtumbauprogramme für alle Städtebauförderungsprogramme mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil eingeführt. Das neue Stadtumbauprogramm wird künftig in Städten und Gemeinden bundesweit einen wirksamen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und sozialen Stabilität leisten.

Gefördert werden insbesondere:

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung
- Städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Verkehrs-, Industrie- oder Militärbrachen
- Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen

Fahrradstraße in Freiburg



- Aufwertung von Stadtquartieren einschließlich des Gebäudebestands
- Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung
- Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen
- Maßnahmen zur Barrierearmut beziehungsweise -freiheit
- Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind
- Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder der dazugehörigen Infrastruktur
- Erhalt von baukulturell wertvollen Altbauten und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden
- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in den Handlungsfeldern Gebäude, Freiraum und Infrastruktur
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“), Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten

Abenteuerspielplatz mit Kletterturm





3. Städtebaulicher Denkmalschutz

Profil:

- Erhalt und Weiterentwicklung bau- und kulturhistorisch wertvoller Stadtkerne und -bereiche über die jeweiligen Einzeldenkmale hinaus, Stärkung der Vitalität und Funktionsvielfalt
- Beratungsleistungen für Kommunen, Eigentümerinnen und Eigentümer und Investoren

Laufzeit:

seit 1991 für die neuen Länder/seit 2009 in den alten Ländern

Volumen der Städtebaufördermittel des Bundes:

- 2013: rund 96 Millionen Euro
- 2014: rund 110 Millionen Euro
- 2015: rund 110 Millionen Euro
- 2016: rund 102 Millionen Euro
- 2017: rund 110 Millionen Euro

Geförderte Städte und Gemeinden:

rund 530 (rund 240 in den neuen Ländern/rund 290 in den alten Ländern)

Gesamtmaßnahmen:

rund 630 (rund 330 in den neuen Ländern/rund 300 in den alten Ländern)

Maßnahmen zum Erhalt ortsbildprägender Gebäude:

mehr als 90 in den neuen Ländern

Finanzierungsanteil des Bundes:

in den neuen Ländern 40 Prozent, in den alten Ländern 33,3 Prozent,
bei Sicherungsmaßnahmen 45 Prozent

Anliegen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist es, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze hinaus in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Seit 2009 liegt der Fokus des Programms auch auf stadtbildprägenden Stadterweiterungs- und Gründerzeitgebieten sowie Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre.

Das Programm steht für eine ganzheitliche denkmalgerechte Erneuerung von bedeutenden Stadträumen – es verbindet Denkmalschutz und Stadtentwicklung. Dieser integrierte Ansatz bildete von Beginn an die Basis für eine nachhaltige Innenentwicklung. Aufgabe ist es, die Gesamtheit historischer Stadtkerne, Straßenzüge und Plätze mit ihrem besonderen Charakter zu erhalten und mit Leben zu füllen. Gefördert werden die Sicherung, Modernisierung, Instandsetzung, Erhaltung und Umgestaltung historischer Ensembles, aber auch Beratungsleistungen für Eigentümer und Investoren.

Mit dem Programm wurde die Sensibilität für den Erhalt und für den baukulturellen Wert historischer Stadtquartiere aufgebaut, das Geschichtsverständnis gefördert und das Image von Städten verbessert. Gleichzeitig stärken die Maßnahmen die örtliche mittelständische Wirtschaft, speziell das Handwerk. Durch den geringeren kommunalen Finanzierungsanteil in den neuen Ländern konnten sich vor allem Klein- und Mittelstädte zu lebendigen Orten entwickeln. Baukulturell wertvolle Stadtkerne und -quartiere ziehen nicht nur Touristen an, sie werden auch von Unternehmen bei der Standortwahl bevorzugt.

Gefördert werden insbesondere:

- Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Modernisierung und Instandsetzung sowie der Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude oder Ensembles
- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- Innenstadtbedingter Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe
- Maßnahmen zur Barrierearmut beziehungsweise -freiheit
- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und integrierten Entwicklungskonzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern sowie Sanierungs- und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Regelungen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen
- Quartiersmanagement, Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“) und Aufwendungen für den Wissenstransfer

Bundesmittel, welche die neuen Länder nicht für die Fördergebiete des städtebaulichen Denkmalschutzes in Anspruch nehmen, können auch für den Erhalt ortsbildprägender Gebäude eingesetzt werden. Das Gleiche gilt für Mittel, die von anderen Ländern ungenutzt bleiben, wodurch eine Umverteilung auf die neuen Länder möglich wird. Damit ist es in den neuen Ländern möglich, die Erhaltung von ortsbildprägenden Einzelobjekten, wie zum Beispiel Dorfkirchen, zu fördern.

Expertengruppe

Bei der Umsetzung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird der Bund durch eine von ihm berufene Expertengruppe „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beraten, die regelmäßig in den Programmkommunen tagt. Zur Organisation des Wissenstransfers zwischen Bund, Ländern und Kommunen hat der Bund eine Bundestransferstelle „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eingerichtet. Sie soll helfen, den Erfahrungsaustausch zu Themen des Programms und seiner Umsetzung zu vertiefen.

Bautzen, Altstadt





4. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Profil:

- Stärkung der Funktionsvielfalt in Zentren
- Integriertes Handeln
- Aktivierung von Kooperationen und privatem Engagement
- Kombination von Baumaßnahmen mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen

Laufzeit: seit 2008

Volumen der Städtebaufördermittel des Bundes:

- 2013: rund 97 Millionen Euro
- 2014: rund 110 Millionen Euro
- 2015: rund 110 Millionen Euro
- 2016: rund 102 Millionen Euro
- 2017: rund 110 Millionen Euro

Geförderte Städte und Gemeinden: rund 600

Gesamtmaßnahmen: 690

Finanzierungsanteil des Bundes: 33,3 Prozent

Das Zentrenprogramm mit seinem integrierten Ansatz unterstützt die Vielfalt der Zentren und verfolgt ihre Stärkung als Orte für Wirtschaft und Kultur, zum Arbeiten und Wohnen sowie für Versorgung und Freizeit, aber auch als Identifikationsorte der Gesellschaft und Kristallisationspunkte für das Alltagsleben. Die Kombination und die Bündelung von Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern erhalten und stärken die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum der Stadt- und Ortsteilzentren.

Das Programm fördert die Sicherung und den Ausbau der Angebots- und Funktionsvielfalt in Innenstädten und Ortszentren, die Gestaltung der öffentlichen Räume, Initiativen für den Umgang mit Leerständen sowie Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung. Es zielt ab auf den Anstoß positiver Wirkungen durch gemeinsames Handeln von Bürgerschaft, Wirtschaft und öffentlicher Hand sowie die Initiierung neuer Formen privat-öffentlicher Kooperationen. Mit dem Verfügungsfonds wurde die Städtebauförderung um ein Instrument ergänzt, das private Finanzressourcen und zivilgesellschaftliches Engagement aktiviert.

Die Ausrichtung des Programms mit seinen Instrumenten und den integrierten Handlungsansätzen fördert eine kooperative und aktivierende Stadtentwicklung. Innovative Lösungen für nachhaltige Entwicklungsprozesse ermöglichen neue Wege der Stadtentwicklung – auch vor dem Hintergrund knapper Ressourcen.

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

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte
- Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität)
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung

- Quartiers- beziehungsweise Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 Baugesetzbuch (BauGB) sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Maßnahmen zur Barrierearmut beziehungsweise -freiheit
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“), Leistungen Beauftragter

Durch barrierefreie Zugänge bleiben Menschen mit körperlichen Einschränkungen unabhängig.





5. Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke

Profil:

- Stärkung kleinerer Städte und Gemeinden in ländlichen Räumen
- Unterstützung aktiver interkommunaler und überörtlicher Kooperationen
- Anpassung und zukunftsfähige Gestaltung der Infrastruktur
- Integriert handeln, finanzieren und fördern

Laufzeit: seit 2010

Volumen der Städtebaufördermittel des Bundes:

- 2013: rund 55 Millionen Euro
- 2014: rund 70 Millionen Euro
- 2015: rund 70 Millionen Euro
- 2016: rund 65 Millionen Euro
- 2017: rund 70 Millionen Euro

Geförderte Gesamtmaßnahmen:

rund 540, insbesondere interkommunale Kooperationen

Finanzierungsanteil des Bundes: 33,3 Prozent

Als Baustein der Initiative „Ländliche Infrastruktur“ wurde im Jahr 2010 das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgelegt, das sich als Kooperationsoffensive der Kommunen in ländlichen Räumen versteht. Vor allem Klein- und Mittelstädte in ländlichen Räumen sind wichtige wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren und Ankerpunkte für die Sicherung der Daseinsvorsorge in der Region. Da sich die Nachfrage im Zuge des demografischen und wirtschaftlichen Wandels verändert, ist die Tragfähigkeit vieler Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten oder von Angeboten der Nahversorgung jedoch bedroht. Wird die Infrastruktur reduziert, hat dies unmittelbare Folgen für die Wohn- und Lebensqualität in den Kommunen und in der Region.

Mit dem Programm unterstützen Bund und Länder kleinere Städte und Gemeinden in ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demografischen Wandel betroffenen Räumen darin, ihre Funktion als Standorte zum Wohnen, zum Arbeiten und der Versorgung langfristig für die Bevölkerung in der Region zu sichern. Für eine zukunftsfähige Entwicklung der Infrastruktur ist eine aktive Zusammenarbeit der Kommunen unerlässlich.

Vorrangig gefördert werden deshalb Kommunen, die Kooperationen mit Nachbargemeinden eingehen und gemeinsam Lösungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Lebensqualität umsetzen. Grundlage hierfür sind überörtliche integrierte Entwicklungskonzepte, die Aussagen zu gemeinsamen Entwicklungszielen und Handlungsschwerpunkten enthalten. Auf Basis der abgestimmten Konzepte können die Kommunen Zuschüsse für Investitionen zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne, zum Umgang mit Leerständen sowie zur Anpassung und bedarfsgerechten Gestaltung der Infrastruktur erhalten. Die Bevölkerung und weitere Partner vor Ort werden aktiv in die Entwicklung einbezogen.

Gefördert werden insbesondere:

- Erarbeitung und Fortschreibung interkommunaler beziehungsweise überörtlicher integrierter Entwicklungskonzepte zur Festlegung von Strategien und Schwerpunkten zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge
- Aufbau strategischer Netzwerke zur überörtlichen Kooperation einschließlich Kooperationsmanagement

- Investitionsbegleitende Maßnahmen zur Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements und der Öffentlichkeitsarbeit
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“)
- Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände und zur Anpassung der Infrastruktur der Daseinsvorsorge, die im überörtlichen Abstimmungsprozess als wichtig erkannt wurde, wie
 - Bauliche Maßnahmen zur Anpassung und Sanierung öffentlicher, sozialer und kultureller Einrichtungen
 - Sanierung und bedarfsorientierter Umbau leer stehender Gebäude (zum Beispiel zu flexibel nutzbaren Multifunktionshäusern für eine wohnortnahe Versorgung)
 - Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie zur Barrierearmut oder -freiheit von Gebäuden und Flächen

Engelgasse, Gengenbach





6. Zukunft Stadtgrün

Profil:

Erneuerung und Entwicklung urbaner Grün- und Freiräume

Laufzeit:

seit 2017

Volumen der Städtebaufördermittel des Bundes:

2017: rund 50 Millionen Euro

Finanzierungsanteil des Bundes:

33,3 Prozent

Die Bundesfinanzhilfen zur Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur sind bestimmt für städtebauliche Maßnahmen der Anlage, Sanierung beziehungsweise Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen im Rahmen der baulichen Erhaltung und Entwicklung von Quartieren als lebenswerte und gesunde Orte.

Die städtebaulichen Maßnahmen dienen der Steigerung der Lebens- und Wohnqualität, der gesellschaftlichen Teilhabe, der Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit, insbesondere durch eine gerechte Verteilung qualitativ hochwertigen Stadtgrüns, sowie dem Erhalt der biologischen Vielfalt und der Naturerfahrung.

Gefördert werden insbesondere:

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte
- Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes sowie von Grün- und Freiflächen sowie die Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur des Quartiers im Rahmen von quartiersbezogenen Stadtgrünmaßnahmen
- Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiflächen von ökologischer, sozialer und städtebaulicher Bedeutung
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich Nachnutzung beziehungsweise Zwischennutzung als Grün- und Freiflächen
- Maßnahmen zur Barrierearmut beziehungsweise -freiheit
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“), Quartiersmanagement und Leistungen von Beauftragten



7. Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

Profil:

- Quartiere mit besonderen Integrationsanforderungen
- Sanierung sozialer Infrastrukturen zur Stärkung sozialer Integration
- Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerschaft
- Integrationsmanagement

Laufzeit:

seit 2017

Volumen der Bundesmittel:

2017: rund 200 Millionen Euro

Finanzierungsanteil des Bundes:

75 Prozent

Quartiere und Nachbarschaften sind zentrale Orte des Zusammenlebens und der Integration. Hier entscheidet sich, ob Integration gelingt. Auch die Aufgaben und Herausforderungen der Unterbringung und Integration geflüchteter Menschen stellen sich zuerst in Städten und Gemeinden.

Integration in die Gesellschaft bedeutet gleiche Teilhabemöglichkeiten für alle Menschen, unabhängig von ihrer Herkunft, Hautfarbe und Religion. Inwieweit dies gelingt, hängt auch von der Qualität und dem Angebot sozialer Infrastrukturen für die vorhandenen und neuen Bewohnerinnen und Bewohner in der Nachbarschaft ab. Gerade Quartiere mit besonderen Integrationsherausforderungen werden in den kommenden Jahren erhebliche Bedarfe im Hinblick auf den Ausbau und die Ertüchtigung sozialer Infrastrukturen wie Stadtteilzentren, Stadtteilschulen oder Kitas haben.

Daher sind, um den gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalt in Deutschland auch künftig zu gewährleisten, unter anderem mehr Investitionen in Erweiterung, Sanierung und Neubau sozialer Infrastruktur ebenso notwendig wie eine Verbesserung begleitender personeller Ressourcen.

Vor diesem Hintergrund hat der Bund 2017 gemeinsam mit den Ländern das neue Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ aufgelegt. Es geht darum, die Kommunen bei ihren Investitionen in die öffentliche soziale Infrastruktur zu unterstützen, um neue Angebote der quartiersbezogenen Integration und des sozialen Zusammenhalts zu schaffen beziehungsweise bestehende Infrastruktur als „neue“ Orte der Integration zu qualifizieren. Das Programm richtet sich an alle Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier, sowohl Menschen mit als auch ohne Migrationshintergrund.

Gefördert werden können die bauliche Sanierung und Erweiterung sowie im Einzelfall auch der Ersatz- beziehungsweise Neubau von sogenannten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die zur sozialen Integration und zum sozialen Zusammenhalt beitragen. Dies können zum Beispiel öffentliche Bildungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Bürgerhäuser, Stadtteilzentren oder weitere Einrichtungen sein, wenn sie eine besondere Bedeutung für die soziale Integration im Quartier haben. Jeweils zugehörige Anlagen und Grün- und Freiflächen können ebenfalls gefördert werden. Voraussetzung ist, dass die Einrichtungen in den Programmgebieten der Städtebauförderung von Bund und Ländern liegen.

Von dieser Regelung können die Kommunen im Einzelfall abweichen, wenn ein besonderer Bedarf im Sinne der Ziele des Programms besteht.

In Ergänzung zu den investiven Maßnahmen können auch sogenannte investitionsvorbereitende und -begleitende Maßnahmen gefördert werden. Dazu gehört zum Beispiel ein Integrationsmanagement. Dessen Aufgabe ist es, die investiven Maßnahmen zu begleiten, die Bewohnerinnen und Bewohner in den Prozess einzubinden und auch dafür zu sorgen, dass in der geförderten Einrichtung geeignete Angebote im Sinne der Integration und des Zusammenhalts untergebracht werden.

Der Bund setzt sich dafür ein, für eine integrierte soziale Stadtteilentwicklung die Zusammenarbeit seiner Bundesressorts zu verbessern und Förderprogramme stärker zu bündeln. Der neue Investitionspakt soll daher mit dem Bundesprogramm „Sprach-Kitas – Weil Sprache der Schlüssel zur Welt ist“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend verknüpft werden und die Sanierung vor allem solcher Kindertagesstätten unterstützen, die Teil dieses Programms sind.

Wie auch bei den Programmen der Städtebauförderung wird der neue Investitionspakt über die Länder umgesetzt und der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten. Antragsberechtigt ist die Kommune. Sie kann die Fördermittel auch an Dritte weiterleiten.

Quartiersmanagement Vicelinviertel, Neumünster



II. VERFAHREN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG



1. Fördergrundsätze der Städtebauförderung

Rechtsgrundlagen der Städtebauförderung

Rechtsgrundlagen der Städtebauförderung sind gemäß § 164 b Absatz 1 BauGB die jährlichen Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern sowie die konkreten – von Bundesland zu Bundesland mithin unterschiedlichen – Förderrichtlinien der Länder. In den jährlich abgeschlossenen Vereinbarungen einigen sich Bund und Länder über die Schwerpunkte, die Verteilung, den Einsatz und die Abrechnung der Städtebauförderung. Grundlage der städtebaulichen Maßnahmen sind die §§ 136 ff. BauGB.

Bund und Länder sind in der Lage, durch Änderungen und Anpassungen der genannten Normen flexibel und zielgerichtet auf neue Herausforderungen und Problemlagen der Städte und Gemeinden zu reagieren.

Die Verteilung der Bundesmittel auf die Länder erfolgt anhand eines speziellen Verteilerschlüssels, der sich aus verschiedenen Komponenten zusammensetzt. Den Schwerpunkt mit 70 Prozent der Berechnungsgrundlage bildet dabei der Anteil des Bundeslandes an der Gesamtbevölkerung in Deutschland. Die übrigen Parameter sind problemorientiert (zum Beispiel Bevölkerungsverlust, Arbeitslosenquote, Wohnraum älter als Baujahr 1918, Anteil ausländische Bevölkerung, Anteil Bevölkerung über 65 Jahre und so weiter) und je nach Programm und dessen Zielen entsprechend gewichtet.

Gebietszug und räumliche Lenkungswirkung der Städtebauförderung

Die Mittel der Städtebauförderung werden nicht pauschal oder für Einzelprojekte vergeben, sondern beziehen sich auf ein jeweils genau begrenztes Fördergebiet. Umfassende Untersuchungen bereiten die räumliche Abgrenzung eines solchen Gebiets vor. In einer so definierten städtebaulichen Gesamtmaßnahme steht jedes Einzelvorhaben in Bezug zu den Sanierungs- beziehungsweise Entwicklungszielen für das gesamte Quartier. Städte und Gemeinden können so Gebiete festlegen, die langfristig und vorrangig entwickelt werden sollen. Dieses Bekenntnis zum Quartier schafft Vertrauen bei allen Beteiligten und Planungssicherheit für Investitionen.

Einbettung der Förderung in integrierte Planung

Integrierte städtebauliche Planungen und Entwicklungskonzepte sind ein zentraler Bestandteil der Städtebauförderung. Sie sind die Grundlage für die strategische Stadtentwicklung in den Kommunen und dienen dazu, frühzeitig Prioritäten zu setzen. Der Anspruch der integrierten städtebaulichen Konzepte besteht unter anderem in der themen- und ressortübergreifenden Zusammenarbeit innerhalb der kommunalen Verwaltung (Arbeit, Wohnen, Wirtschaft, Kultur, Verkehr und so weiter) sowie in der Bündelung von Finanzmitteln, denn nur so kann den vielschichtigen Problemen vor Ort auch nachhaltig begegnet werden.

Bei ihrer Erarbeitung müssen Kommunen beziehungsweise die von ihnen beauftragten Sanierungsträger oder Planungsbüros die verschiedenen Ämter sowie auch Akteure außerhalb von Politik und Verwaltung (Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner, Vereine und so weiter) einbinden.

Entsprechendes gilt für überörtlich abzustimmende integrierte Entwicklungskonzepte im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“.

Kommunalpolitik und Verwaltung, Bewohnerschaft, Eigentümer, Gewerbetreibende, Initiativen, Vereine und andere Akteure werden somit bei der Formulierung und Abstimmung der Stadtentwicklungskonzepte und der Vorbereitung und Umsetzung von Fördermaßnahmen maßgeblich beteiligt. Durch die umfassende Einbeziehung lokaler Akteure in alle Phasen der Fördermaßnahme, von der Planung bis zur Umsetzung der einzelnen Vorhaben, werden die Ortskenntnis und der Wissensvorsprung der im Quartier Lebenden effizient genutzt. Dies ist auch eine wichtige Voraussetzung für die lokale Netzwerkbildung sowie für eine tragfähige Kooperations- und Planungskultur.

Gewährung der Städtebauförderung als Zuschuss, Unrentierlichkeit der Maßnahmen

Die Städtebauförderung unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Erfüllung ihrer in der Regel unrentablen öffentlichen Aufgaben. Im volkswirtschaftlichen Sinn handelt es sich um die Erstellung öffentlicher Güter, mit denen regelmäßig keine oder keine kostendeckenden Einnahmen erzielt werden können. Deshalb können sie von den Gemeinden nur mit Zuschüssen bewältigt werden.

Städtebaufördermittel werden daher ausschließlich für öffentliche Investitionen und den unrentierlichen Teil privater Investitionen (zum Beispiel Mehraufwand bedingt durch denkmalschutzgerechte Fassadensanierung) gewährt. Sofern jedoch rentierliche Maßnahmen privater Dritter gefördert werden, erfolgt dies regelmäßig in Form von Darlehen.

Bündelung der Förderung

Vor dem Hintergrund angespannter öffentlicher Haushalte ist es notwendig, die einzelnen Städtebauförderprogramme mit anderen Programmen aus dem Bereich der Stadtentwicklung aktiv zu bündeln. Im Fokus stehen dabei die Kombination mit anderen Förderprogrammen und den Maßnahmen der Europäischen Strukturpolitik sowie die Aktivierung privaten Kapitals und die Nutzung alternativer Finanzierungsinstrumente.

Für private Eigentümer bietet sich zudem die Kombination mit den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Förderbank (zum Beispiel „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms) für den Neubau energieeffizienter Wohngebäude und die energetische Sanierung oder mit steuerlichen Vergünstigungen gemäß § 7 h, § 7 i und § 10 f des Einkommensteuergesetzes (EStG) für Investitionen in denkmalgeschützte Bausubstanz beziehungsweise in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten an.

Mit den KfW-Programmen werden aus Bundesmitteln verbilligte Kredite und Zuschüsse im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms bereitgestellt.

Bei der Beantragung dieser Mittel sind jedoch die dort vorgegebenen Kumulierungsregeln für den Einsatz öffentlicher Mittel zu beachten.

Verfügungsfonds

Das Instrument Verfügungsfonds zielt darauf, privates Engagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung der Fördergebiete zu aktivieren. Zugleich bietet der Verfügungsfonds die Möglichkeit, finanzielle Mittel flexibler und auf die Situation vor Ort angepasst einzusetzen.

Die Gemeinde kann einen Verfügungsfonds einrichten. Über die Verwendung von dessen Mitteln entscheidet ein lokales Gremium. Maximal die Hälfte dieses Fonds können Städtebaufördermittel von Bund, Ländern und Gemeinden sein. Mindestens die andere Hälfte des Fonds müssen finanzielle Mittel von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Privaten (zum Beispiel Spenden) oder zusätzliche Mittel der Gemeinde sein. Fonds im Programm „Soziale Stadt“ und in besonderen Ausnahmefällen auch in den anderen Städtebauförderprogrammen können auch bis zu 100 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden gespeist werden.

Die Mittel der Städtebauförderung werden für Investitionen verwendet, im Programm „Soziale Stadt“ zusätzlich für sonstige Maßnahmen gemäß § 171 e BauGB. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht investive Projekte oder Maßnahmen eingesetzt werden.

Aachen, Innenstadt



2. Umsetzung der Städtebauförderung

Die Auswahl der konkreten Fördermaßnahmen, das heißt die Entscheidung über den konkreten Einsatz der Fördermittel, erfolgt durch die Länder. So bestimmen länderspezifische stadtentwicklungspolitische Vorstellungen, strategische Förderansätze und landestypische Erfordernisse die kleinräumige Verteilung der Mittel.

Die Planungshoheit obliegt den Gemeinden. Sie stellen den Förderantrag beim zuständigen Landesministerium, bereiten die städtebaulichen Maßnahmen vor und führen sie durch. Die kommunalen Stadtplanungs- oder Bauämter sind auch Ansprechpartner für Fragen des Sanierungsrechts (Erhebung von Ausgleichsbeträgen von Grundstückseigentümern, Genehmigung bestimmter grundstücksbezogener Veränderungen [§§ 144, 145 BauGB] und so weiter).

Die für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerien/Senatsverwaltungen sind:

Land Baden-Württemberg:

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

Telefon:

0711 / 12 30

Freistaat Bayern:

Bayerisches Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr
Oberste Baubehörde
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Telefon:

089 / 21 920

Land Berlin:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Telefon:

030 / 901 393 000

Land Brandenburg:

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Telefon:

0331 / 86 60

Land Bremen:

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Telefon:

0421 / 36 12 407

Land Hamburg:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon:

040 / 42 84 00

Land Hessen:

Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz
Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

Telefon:

0611 / 81 50

Land Mecklenburg-Vorpommern:

Ministerium für Energie, Infrastruktur
und Digitalisierung
Schloßstraße 6-8
19053 Schwerin

Telefon:

0385 / 58 80

Land Niedersachsen:

Niedersächsisches Ministerium für Soziales,
Gesundheit und Gleichstellung
Hannah-Arendt-Platz 2
30159 Hannover

Telefon:

0511 / 12 00

Land Nordrhein-Westfalen:

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf

Telefon:

0211 / 86 18 50

Land Rheinland-Pfalz: Ministerium des Inneren und für Sport Schillerplatz 3–5 55116 Mainz	Telefon: 06131 / 160
Land Saarland: Ministerium für Inneres und Sport Franz-Josef-Röder-Straße 21 66119 Saarbrücken	Telefon: 0681 / 50 100
Freistaat Sachsen: Sächsisches Staatsministerium des Innern Wilhelm-Buck-Straße 2 01097 Dresden	Telefon: 0351 / 56 40
Land Sachsen-Anhalt: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Turmschanzenstraße 30 39114 Magdeburg	Telefon: 0391 / 56 70
Land Schleswig-Holstein: Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Düsternbrooker Weg 92 24105 Kiel	Telefon: 0431 / 98 80
Freistaat Thüringen: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Werner-Seelenbinder-Straße 8 99096 Erfurt	Telefon: 0361 / 37 900

3. Städtebauliche Maßnahmen und private Akteure

Grundlage der städtebaulichen Erneuerung eines bestimmten Gebiets/Quartiers sind konkrete Einzelmaßnahmen, die oft auch private Eigentümer, Mieter usw. betreffen. Der Erfolg der Stadtentwicklung ist damit wesentlich abhängig von einer guten Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger.

Verantwortlich für die Durchführung der städtebaulichen Sanierung – und daher erster Ansprechpartner bei allen Fragen der Sanierung – ist die Stadt/Gemeinde. Die Stadt/Gemeinde kann sich für die konkrete Durchführung jedoch eines Dritten bedienen, zum Beispiel durch die Beauftragung eines Sanierungsträgers. Dieser ist dann der Ansprechpartner für die Bürgerinnen und Bürger.

Private Sanierungsmaßnahmen und Förderung

Private Eigentümer haben die Möglichkeit, bei der Gemeinde finanzielle Unterstützung für die Sanierung ihrer Gebäude zu beantragen. Auf die Förderung besteht jedoch kein Rechtsanspruch. Die genauen Förderbedingungen sind in den jeweiligen Städtebauförderrichtlinien der Länder festgelegt. Diese können von Land zu Land abweichen, es gelten aber in der Regel folgende Förderbedingungen:

- Gebäude muss im festgelegten Gebiet liegen
- Bauvorhaben entspricht dem Sanierungsziel
- Umfassende Sanierung notwendig, mithin Restmodernisierung (wenn Modernisierung bereits vor Kurzem erfolgt war)
- Förderung eines prozentualen Anteils an den förderfähigen Kosten
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung gemäß § 177 BauGB zwischen Eigentümer und Stadt/Gemeinde (vor Beginn der Baumaßnahmen)

Förderfähige Baumaßnahmen sind zum Beispiel:

- Instandsetzung von Mauern, Dächern, Fassaden, Außenanlagen
- Anpassung von Wohnungsgrundrissen
- Erneuerung von Anlagen innerhalb von Wohnungen
- Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden
- Planungskosten (von Architekten, Ingenieurbüros und Ähnlichem)

Regelmäßig nicht förderfähig sind zum Beispiel:

- Sogenannte „Luxus“-Sanierungen
- Sanierungsmaßnahmen vor Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen

Ansprechpartner für Fragen zu Sanierungsmaßnahmen, zu deren Förderfähigkeit und zur möglichen Höhe der Förderung ist stets die Gemeindeverwaltung beziehungsweise deren Beauftragte (zum Beispiel Sanierungsträger).

Zur Mitfinanzierung der energieeffizienten Sanierung von Wohngebäuden sowie des Neubaus energieeffizienter Wohngebäude können bundesverbilligte Kredite und Zuschüsse aus den KfW-Programmen „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ beantragt werden.

Rechte und Pflichten im Sanierungsverfahren

In Gebieten der Städtebauförderung kann das sogenannte Sanierungsrecht zur Anwendung kommen (§§ 136 ff. BauGB). Das ist dann der Fall, wenn sich die Stadt/Gemeinde für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets entscheidet. Für andere Festlegungen, wie zum Beispiel als Stadtumbaugebiet (§ 171 b BauGB), Soziale-Stadt-Gebiet (§ 171 e BauGB) oder „einfache“ Gebietsabgrenzung aufgrund eines Ratsbeschlusses, gelten die Folgen des förmlichen Sanierungsrechts nicht. Die Entscheidung der Auswahl des Gebietstyps obliegt der jeweiligen Gemeinde.

Aus der Anwendung des Sanierungsrechts ergeben sich für anliegende Eigentümer, Pächter und Mieter verschiedene spezielle Rechte und Pflichten. Unterschiede resultieren dabei aus der Entscheidung der Stadt oder Gemeinde, die Gebietssanierung im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

In jedem Fall, das heißt in beiden Verfahrensformen, gilt Folgendes:

- Besondere Auskunftspflichten, Beteiligungsrechte
- Vorbereitende städtebauliche Untersuchung durch die Gemeinde
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung
- Vorkaufsrecht der Gemeinde, enteignungsrechtliche Sonderbestimmungen
- Mögliche Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde: Bodenneuordnung, Herstellung/Sanierung von Erschließungsmaßnahmen, Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Mögliche Durchführungsmaßnahmen durch private Eigentümer: Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden, Bodenuntersuchungen, Altlastenbeseitigung
- Steuerliche Vergünstigungen für Eigentümer gemäß § 7 h, gegebenenfalls § 7 i und § 10 f des Einkommensteuergesetzes (EStG)

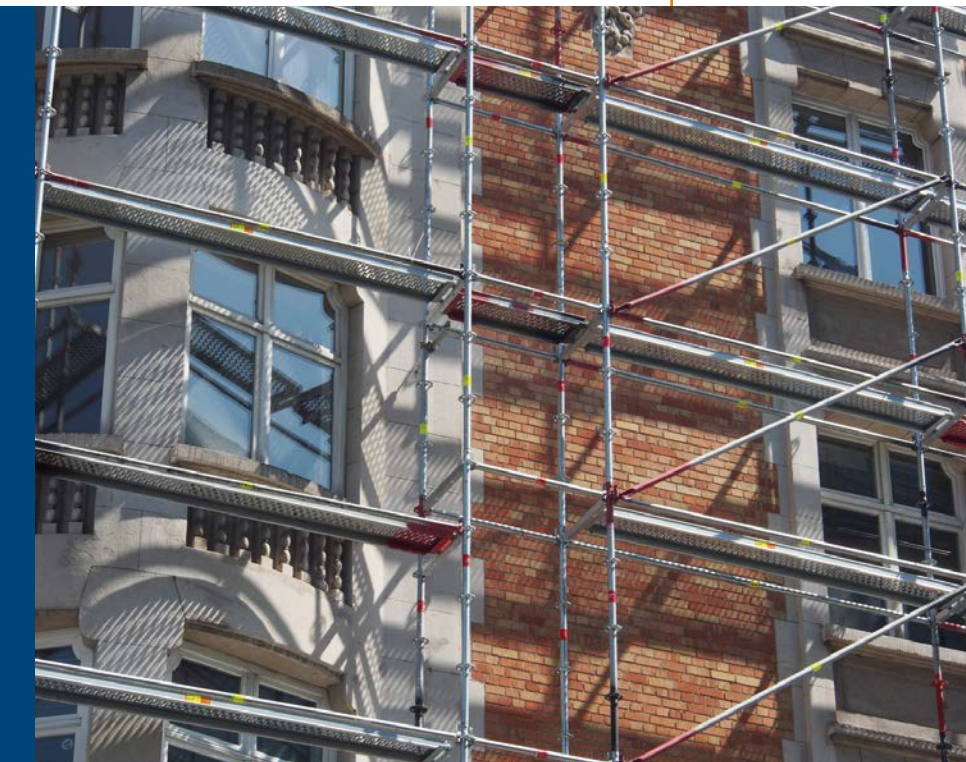
Im umfassenden Verfahren gelten unter anderem zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Genehmigungspflicht bestimmter Vorgänge von Eigentümern (§§ 144, 145 BauGB, für zum Beispiel Veränderung baulicher Anlagen und Grundstücksbelastungen)
- Eintragung eines Sanierungsvermerks ins Grundbuch für die Dauer der Geltung der Sanierungssatzung (danach Löschung des Vermerks)
- Erhebung eines Ausgleichsbetrags für sanierungsbedingte Bodenwert erhöhungen vom Eigentümer (Erschließungs- und Kommunalabgabengesetz-Beiträge damit abgegolten)

Die besonderen Belange von Mietern, Pächtern, Nutzern und Ähnlichen werden im Sanierungsrecht ebenfalls berücksichtigt (§§ 180, 181 BauGB). Die Stadt- beziehungsweise Gemeindeverwaltung unterstützt diese Betroffenen bei nachteiligen Auswirkungen durch Sanierungsmaßnahmen durch Beratung und Betreuung. Dazu können zum Beispiel gehören:

- Sicherung der Bewohnbarkeit der Wohnungen (auch während der Baumaßnahmen)
- Inanspruchnahme von Zwischen- oder Ersatzwohnungen
- Beantragung von Wohngeld, Härteausgleichen und Ähnlichem
- Betreuung von Mieter-Vermieter-Vereinbarungen
- Aufzeigen der Miethöhe nach der Sanierung/Modernisierung (das heißt nach anteiliger Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete entsprechend § 559 Bürgerliches Gesetzbuch)

Fassadensanierung beim Altbau



Bildnachweise

Titelseite: marcus_hofman / Fotolia
Seite 4: LALSSTOCK / Fotolia
Seite 7: schulzfoto / Fotolia
Seite 9: marcus_hofman / Fotolia
Seite 10: mhfotodesign / Fotolia
Seite 13: industrieblick / Fotolia
Seite 14: ArTo / Fotolia
Seite 16: azureus70 / Fotolia
Seite 17: schulzfoto / Fotolia
Seite 18: Henry-Martin Klemt / Fotolia
Seite 21: manfredXY / Fotolia
Seite 22: ArTo / Fotolia
Seite 24: Minverva Studio / Fotolia
Seite 25: pure-life-pictures / Fotolia
Seite 27: Jürgen Wackenhut / Fotolia
Seite 28: farbkombinat / Fotolia
Seite 30: RioPatuca Images / Fotolia
Seite 32: Alexander Kühn, Quartiersmanagement Vicelinviertel
Seite 33: Bacho Foto / Fotolia
Seite 37: ArTo / Fotolia
Seite 44: finecki / Fotolia

