

AGENDA 21 Münsing – Arbeitskreis Kultur

EU-Strukturförderung - Bayern + Bund
"Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung"

EU und Freistaat Bayern: **Mehr als 18 Millionen Euro für nachhaltige Stadtentwicklung**

„EU und Freistaat Bayern investieren ab 2011 wieder mehr als 18 Millionen Euro jährlich in eine nachhaltige Stadtentwicklung. **Die Mittel kommen nahezu vollständig dem ländlichen Raum zu Gute**“, teilte Innenminister Joachim Herrmann mit.

In der EU-Strukturfondsförderung sind für das Ziel „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“ in 2007 bis 2013 insgesamt 93 Millionen Euro für eine nachhaltige Stadtentwicklung vorgesehen, davon 14 Millionen Euro in 2011. Der Freistaat Bayern stellt im Rahmen der Städtebauförderung heuer 4,2 Mio. Euro zur Kofinanzierung bereit: „Damit können in 35 Kommunen städtebauliche Investitionen in Höhe von 28 Millionen Euro getätigt werden.“ Die „nachhaltige Stadtentwicklung“ eröffnet Fördermöglichkeiten bei der Revitalisierung von Konversions- und Brachflächen, der Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem wirtschaftlichen, ökologischen oder sozialen Entwicklungsbedarf und für die **Bewahrung und Erschließung des historischen und kulturellen Erbes**.

Gefördert werden kommunale Projekte, die zu einer nachhaltigen Entwicklung in strukturschwachen Gebieten beitragen. Dazu gehören z.B. der Umbau eines ehemaligen Industriebereichs zum kommunalen Radlerhotel in Erbdorf (Oberpfalz), weiter Aufwertungen des öffentlichen Raums bei der Altlastensanierung im Umfeld des Sattler-Areals in Schonungen (Unterfranken) und die baulich-wirtschaftliche Aktivierung der historischen Fabrik Gilardi-Haus Allersberg (Mittelfranken).

Der Freistaat leistet Zuschüsse von über 3 Mrd. Euro zur städtebaulichen Erneuerung der bayerischen Städte, **Märkte und Dörfer**. Finanzhilfen des Bundes und Bayerns aktivieren Privatkapital in mehrfacher Höhe und tragen

AGENDA

KULTUR MÜNSING

nachhaltig zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei. **Handlungsschwerpunkte** sind die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten, die Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialem, ökonomischem und ökologischem Entwicklungsbedarf, ferner die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen bei Funktionsverlusten. Übergreifende Handlungsfelder sind insbesondere: Wohnraumversorgung, Wirtschaft/ Beschäftigung, Ökologie, Denkmalpflege, **Kultur und Kunst, Bildung und Soziales** sowie die Gleichstellung in allen Lebensbereichen.

Städtebauförderung

Städtebauliche Erneuerung in Städten, Märkten und Dörfern

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. 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. 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 Investitionsbereichen bei der Umsetzung dieses Leitziels.

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. ... 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

AGENDA

KULTUR MÜNSING

und das zweckentsprechende Wiedernutzbarmachen des Altbaubestandes, ferner 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**).

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

Wichtig in allen Handlungsschwerpunkten ist, dass die Fördermaßnahmen im Kontext einer abgestimmten kommunalen Gesamtentwicklungsstrategie stehen und so ihr Erfolg gesichert wird. Gleichfalls wird eine Revitalisierung von Brachflächen für Gewerbe 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: Nur Gesamtmaßnahmen

Förderfähig: Klassische Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Maßnahmen der Sozialen Stadt - Maßnahmen des Stadtumbaus

Die Regierungen stellen jährlich nach vorgegebenen Prioritäten und Mitteln nach sachlichen und räumlichen Schwerpunkten maßnahmenbezogene Städtebauförderungsprogramme auf. Nach der Herkunft der Finanzhilfen werden folgende Programme unterschieden:

Bund-Länder-Programme

Der **Bund** gewährt Mittel nach **Art. 104 b Grundgesetz** (für besonders bedeutsame Investitionen). Zweckbestimmung und Verteilung der Bundesmittel auf die Länder werden jährlich durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern geregelt. In den Bund-Länder-Programmen werden nur städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs-, Soziale-Stadt-,

AGENDA

KULTUR MÜNSING

Stadtumbau-, **Aktivzentren-** 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

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

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

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.

Maßnahmen zur Stärkung

der zentralen Versorgungsbereiche

*Städtebaulicher Denkmalschutz, offen für alle Maßnahmenarten,
auch für städtebauliche Einzelvorhaben*

d) **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**

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

e) Städtebaulicher Denkmalschutz

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.

f) Bayerisches Städtebauförderungsprogramm

Dieses 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 erreichbar scheinen. Der Fördersatz beträgt auch hier i.d. Regel 60 %. Das Bayer. Städtebauförderungsprogramm ist wegen seiner einfacheren Konditionen als ergänzendes landeseigenes Programm vor allem für kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum konzipiert.

g) EU-Strukturfondsförderung

Auch die nicht immer leicht handhabbare Strukturfondsförderung der EU spielt zunehmend eine Rolle bei der Städtebauförderung. Nach marginalem 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.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

*Stärkung zentraler Versorgungsbereichen
Konzeptionelle Voraussetzungen bzw. Fachkonzepte*

Aktive-Zentren-Maßnahmen waren bisher schon in weiten Teilbereichen in Sanierungsmaßnahmen möglich. Neu ist aber der umfassende Ansatz. Die Finanzhilfen zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteil-zentren“ sind nach der Verwaltungsvereinbarung 2008 bestimmt für die Stärkung von

AGENDA

KULTUR MÜNSING

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).

Dafür wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zum Einzelhandel (u.a. Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche) erwartet. Gebietsbezogen sind vorbereitende Untersuchungen bzw. ein städtebauliches Entwicklungskonzept erforderlich. Die Laufzeit 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. 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 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 von Beauftragten

Die Mittel können ausnahmsweise auch eingesetzt werden für zentral- oder stadtteilbedingten Mehraufwand zum Bau oder zur Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfelds für Handel, Dienstleistungen und city- oder stadtteilverträgliches Gewerbe (vgl. Nr. 16 StBauFR 2008).

AGENDA

KULTUR MÜNSING

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Bürger kann die Gemeinde Fonds einrichten, deren Mittel ein lokales Gremium vergibt (Verfügungsfonds). Ein solcher Fond 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.

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 Baugesetzbuch 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.

Förderverfahren und -prinzipien

Städtebauförderungsrichtlinien

Zweistufiges Verfahren - Bewilligungsstelle

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).

Die Städtebauförderung läuft in einem 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

AGENDA

KULTUR MÜNSING

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 Städtebau-förderungsmitteln rechnen kann. Dadurch wird unnötiger Planungsaufwand für viele Maßnahmen vermieden, die mangels verfügbarer Mittel doch nicht durchführbar sind.

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 Sanierungs-verfahren kann die Gesamtabrechnung auch in zeitlichen und räumlichen Abschnitten erfolgen.

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.

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).

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

AGENDA

KULTUR MÜNSING

Maßnahmen sinnvoll durchgeführt werden können. Sie übernimmt dabei vielfach das Fördermanagement und sichert in Einzelfällen durch eine Spitzenfinanzierung die Gesamtfinanzierung. 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 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: 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.

Quelle: Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern