



Großsiedlung Tenever in Bremen



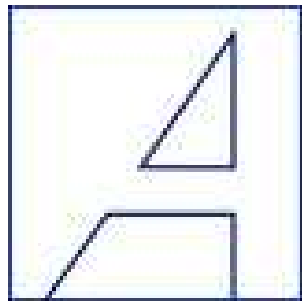
Großsiedlung Tenever in Bremen



Schrumpfende Städte – eine große Aufgabe für die Planung im Bestand

Schrumpfende Städte – eine große Aufgabe für die Planung im Bestand

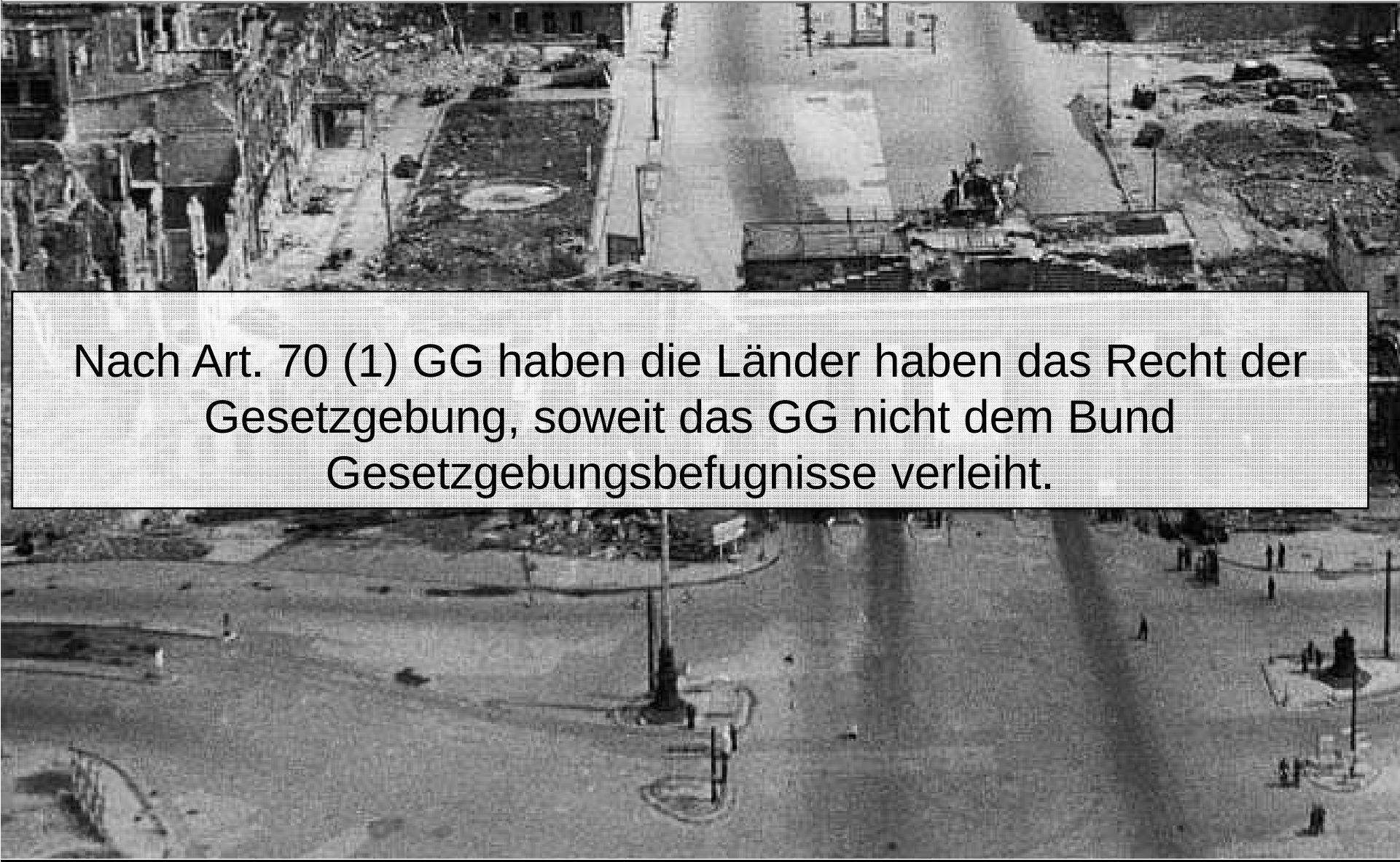
Kommunalpolitisches Themenseminar der
Konrad-Adenauer-Stiftung



Konrad
-Adenauer-
Stiftung

20. Juni 2013

Die Städtebauförderung. Auf welcher rechtlichen Grundlage gibt es Geld für Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts?



Nach Art. 70 (1) GG haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das GG nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

Art. 104b GG

(1) Der Bund kann, soweit dieses Grundgesetz ihm Gesetzgebungsbefugnisse verleiht, den Ländern ***Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände)*** gewähren, die

1. zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder
2. zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder
3. zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind.

(2) Das Nähere, insbesondere die Arten der zu fördernden Investitionen, wird durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung geregelt. Die Mittel sind befristet zu gewähren und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. Die Finanzhilfen sind im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeträgen zu gestalten.

(3) Bundestag, Bundesregierung und Bundesrat sind auf Verlangen über die Durchführung der Maßnahmen und die erzielten Verbesserungen zu unterrichten.

**Gesetzliche Regelung der Bereitstellung von
Bund-Länder-Fördermitteln für städtebauliche
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
sowie für andere Maßnahmen des besonderen
Städtebaurechts**

§ 164a BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

- (1) Zur Deckung der Kosten ... der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ... werden Finanzierungs- und Förderungsmittel (Städtebauförderungsmittel) eingesetzt...
- (2) Städtebauförderungsmittel können eingesetzt werden für
1. die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen ([§ 140](#) BauGB),
 2. die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach [§ 147](#) BauGB einschließlich Entschädigungen, ...,
 3. die Durchführung von Baumaßnahmen nach [§ 148](#) BauGB,
 4. die Gewährung einer angemessenen Vergütung von ... beauftragten Dritten,
 5. die Verwirklichung des Sozialplans nach [§ 180](#) BauGB sowie die Gewährung eines Härteausgleichs nach [§ 181](#) BauGB.
- (3) Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des [§ 177](#) BauGB eingesetzt werden...
-

§ 164b BauGB Verwaltungsvereinbarung

- (1) Der Bund kann zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach Artikel 104b GG den Ländern nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsgesetzes Finanzhilfen für Investitionen der Gemeinden und Gemeindeverbände ... gewähren. Der Maßstab und das Nähere für den Einsatz der Finanzhilfen werden durch Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern festgelegt.
- (2) Schwerpunkt für den Einsatz solcher Finanzhilfen sind
 1. die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren ... sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
 2. die Wiedernutzung von Flächen ... zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) ...,
 3. städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

Auch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (vgl. § 169 Abs. 1 Nr. 9), **Stadtumbaumaßnahmen (vgl. § 171b Abs. 4)** oder Maßnahmen der sozialen Stadt (vgl. § 171e Abs. 6) lassen sich entsprechend durch Bundesmittel fördern.

§ 171 b Abs. 4 BauGB:
**Die §§ 164a und 164b sind im Stadtumbaugebiet
entsprechend anzuwenden.**

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des GG zur Förderung stbl. Maßnahmen)

2011	
1. Sanier. u. Entwickl. O.	25,207 Mio €
2. San. u. Entwickl. W.	25,207 Mio €
3. Stadtumbau O.	83,046 Mio €
4. Stadtumbau W.	75,257 Mio €
5. Stbl. Denkmalsch. O.	62,062 Mio €
6. Stbl. Denkmalsch. W.	30,212 Mio €
7. Soziale Stadt	28,520 Mio €
8. Akt. Stadt- u. Ortsteilz.	90,272 Mio €
9. <u>Kleinere Städte u. Gem.</u>	<u>35,217 Mio €</u>
Gesamt:	455,00 Mio €

2013	
1. Stadtumbau O.	84,000 Mio €
2. Stadtumbau W.	83,000 Mio €
3. Stbl. Denkmalsch. O.	64,000 Mio €
4. Stbl. Denkmalsch. W.	32,000 Mio €
5. Soziale Stadt	40,000 Mio €
6. Akt. Stadt- u. Ortsteilz.	97,000 Mio €
7. <u>Kleinere Städte u. Gem.</u>	<u>55,000 Mio €</u>
Gesamt:	455,00 Mio €



LAND BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

erweiterte Suche

[Landesregierung](#) [Serviceportal](#) [↔](#)

» MIL » Presse

Ministerium

- » Ziele & Aufgaben
- » Organisation & Akteure
- » Kontakt
- » Impressum

Themen

- » Agrarbildung & -forschung
- » Forst & Jagd
- » Landesplanung
- » Ländliche Entwicklung
- » Landwirtschaft & Fischerei
- » Planen & Bauen
- » Stadtentwicklung
- » Verkehr
- » Wohnen
- » Überblick A-Z

Service

- » Presse
- » Publikationen
- » Newsletter
- » Förderprogramme
- » Links

12.02.2013 | Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Land zur Fortführung der Städtebauförderung abgeschlossen

Pressemitteilung

Bauminister Jörg Vogelsänger kann für das laufende Haushaltsjahr Grünes Licht für die Fortführung der Städtebauförderung in Brandenburg geben. Für eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung, nach der Brandenburg 2013 32,7 Millionen Euro, die in gleicher Höhe durch Mittel aus dem Landeshaushalt kofinanziert werden, liegen nun alle notwendigen Unterschriften vom Bund und vom Land vor.

Die Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2013) hat für alle Bundesländer einen Gesamtumfang von 455 Millionen Euro. Zwar bleiben die VV-Mittel des Bundes für 2013 damit in etwa auf Höhe des Jahres 2012, allerdings stehen für das Land Brandenburg im Vergleich zum Vorjahr rund 1,6 Millionen Euro Bundesmittel weniger zur Verfügung. Im Einzelnen werden die vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel in Brandenburg wie folgt eingesetzt:

Förderprogramm	2012 in T€	2013 in T€
Sanierung und Entwicklung	2.721	
Stadtumbau	14.375	14.702
Städtebaulicher Denkmalschutz	10.619	10.872
Soziale Stadt	1.296	1.290

Auswahl

Jahr

Rubrik

Terminvorschau

Hier finden Sie Termine der kommenden Woche von Minister Jörg Vogelsänger und Staatssekretärin Kathrin Schneider.

» [Terminvorschau](#)

Kontakt



Insgesamt erfordern Maßnahmen der Stadterneuerung in der Regel, dass sich alle drei Ebenen der öffentlichen Haushalte, also Bund, Länder und Gemeinden, an der Finanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen beteiligen.

Da insbesondere die Eigentümer zu den Nutznießern solcher Maßnahmen gehören, sollen Eigentümer, soweit der Einsatz öffentlicher Mittel zu monetär messbaren Vorteilen für die Eigentümer führt, diesen Vorteil – ganz oder teilweise – rückerstatten müssen.

⇒ Prinzip der Ausgleichspflicht

Doch gilt dieses Prinzip immer und uneingeschränkt?

Das Prinzip der Ausgleichspflicht nach § 154 BauGB gilt ...

- Für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nur, wenn sie im Normalverfahren und nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 aufgestellt wird, sowie
- für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Aber: Es gilt nicht für Maßnahmen des Stadtumbaus oder der Sozialen Stadt !

Die Länder sind für die Städtebauförderung verantwortlich

Fragen zur Umsetzung der Förderung haben die Landesministerien bzw. von ihnen beauftragte Behörden zu klären.

Jedes Bundesland hat eigene Förderrichtlinien – daraus ergeben sich die konkreten Inhalte der förderfähigen Maßnahmen.

Z.B.:

Brandenburg, Städtebauförderungsrichtlinien des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft , (StBauFR) (2009/2012), www.lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebaufoerd/1_Fortschreibung_der_StBauFR_09_AL_2-Schlusszeichnung_07_09_2012.pdf

Nordrhein-Westfalen, Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008), www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/_pdf_container/Foerderrichtlinien_Stadterneuerung_2008.pdf

Die Landesministerien bzw. von ihnen beauftragte Behörden haben über die Anträge zu entscheiden. Antragsberechtigt sind ausschließlich die Städte und Gemeinden

Land Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon: (0211) 3843-0

Land Sachsen – Anhalt

Ministerium für Landesentwicklung und
Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg
Telefon: (0391) 567-0

Land Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und
Umwelt
Württembergische Straße 6-10
10707 Berlin
Telefon: (030) 90139-0

Land Hessen

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung
Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden
Telefon: (0611) 815-0

Der Stadtumbau im BauGB – das Regelinstrument für schrumpfende Städte und Gemeinden

§§ 171a – 171d BauGB Stadtumbau



Stadtumbau als Bestandteil des besonderen Städtebaurechts

Das Besondere Städtebaurecht besteht aus fünf Maßnahmenpaketen:

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 – 164b BauGB)
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 – 171 BauGB)
- **Stadtumbau (§§ 171a-d BauGB)** / Soziale Stadt (§§ 171e BauGB) / Private Initiativen (§§ 171f BauGB)
- Erhaltungssatzung (§§ 172 – 174 BauGB)
- Städtebauliche Gebote (§§ 175 – 179 BauGB)

Der Stadtumbau

Das Maßnahmenpaket Nr. 3 mit den Vorschriften zum Stadtumbau ist durch das EAG Bau 2004 in das BauGB aufgenommen worden. Die Regelungen zum Stadtumbau sind viergeteilt:

- | | |
|---------|--------------------------------------|
| § 171a | Definition Stadtumbau |
| § 171 b | Gebietsfestlegung durch Beschluss |
| § 171 c | Stadtumbauvertrag |
| § 171 d | Stadtumbaumaßnahmensicherungssatzung |

Das erste Bund-Länder-Programm zum Stadtumbau Ost wurde 2002 aufgelegt. 2004 ist das Programm Stadtumbau West dazugestoßen.

Typische Anwendungsfälle im Stadtumbau

Leitziele im Stadtumbau:

- Stadtrückbau aufgrund gesunkener Nachfrage nach Immobilien - Stabilisierung der Wohnungswirtschaft - Rettung der Innenstädte (und der europäischen Stadt) durch Rückbau von außen nach Innen	Reaktion auf Quantitäts- probleme
- Geordneter Umbau von Problembeständen (z.B. Umbau alter, in Folge des Strukturwandels nicht mehr benötigter Industriebestände) - Sicherung der Sozialverträglichkeit (durch Quartiersmanagement)	Reaktion auf Qualitäts- probleme

Begriff der Stadtumbaumaßnahmen?

§ 171a Abs. 2 BauGB definiert Stadtumbaumaßnahmen und beschreibt die wesentliche Zielsetzung:

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 vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.

Vgl. hierzu § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB!



„Einheitlich“ = unkoordinierte Einzelmaßnahmen von Eigentümern genügen nicht und sollen durch hoheitliche Steuerung ersetzt werden.

„Zügig“ = Stetige (ununterbrochene) Durchführung der Maßnahmen

Stadtumbaumaßnahmen

Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden (§ 171a Abs. 1 BauGB).

Stadtumbaumaßnahmen können sich, müssen sich aber nicht auf das gesamte Stadt-/Gemeindegebiet beziehen.

Stadtumbaumaßnahmen lassen sich mit den anderen Instrumenten (stbl. Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme) kombinieren. Also kann ein Stadtumbaugebiet kumulativ in ein Sanierungsgebiet „hineingelegt“ werden. Für den umgekehrten Fall besteht noch häufiger Anlass. Wenn die Versuche zum Einsatz des eher kooperativen, auf Einigung (mit den Eigentümern und Wohnungsbaugesellschaften) angelegten Instruments des Stadtumbaus ins Stocken geraten, kann es Sinn machen, dasselbe Gebiet als Sanierungs-/Entwicklungsgebiet festzulegen.

Stadtumbaumaßnahmen

Typischer Fall: Stadtumbaurecht als „Basis“ und ergänzender Einsatz spezieller Instrumente und Verfahren (vor allem aus dem Sanierungsrecht) für bestimmte Teile der Gesamtmaßnahme:

- Stbl. Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme (§§ 136 ff., §§ 165 ff. BauGB)
- Umstrukturierungssatzungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne (§ 12 BauGB)
- Städtebauliche Gebote (§§ 175 ff. BauGB)

Stadtumbaumaßnahmen

Solange sich ein Gebiet noch aus eigener Kraft retten kann, sollte sich die öffentliche Hand mit ihren knappen Mitteln und ihrem hoheitlichen Eingriffsinstrumentarium zurückhalten. Handlungsbedarf besteht aber, wenn ohne kommunales Eingreifen zu befürchten ist, dass die bereits bestehenden oder zu erwartenden Funktionsverluste zu einem vollständigen und irreparablen Niedergang des Gebietes führen würden oder wenn „Ansteckungsgefahr“ für benachbarte Quartiere besteht.

Kennzeichen entsprechender Entwicklungen: Zunahme an Kriminalität, Leerstand (insbesondere von Wohnungen), Zunahme an Vandalismus, Außerkraftsetzung der immobilienwirtschaftlichen Marktmechanismen, Ghettobildungstendenzen, Verfall von Gebäuden, Vernachlässigungstendenzen im öffentlichen Raum (Müll, Dreck ...).



Im Unterschied zur stbl. Sanierungsmaßnahme müssen keine stbl. Missstände vorliegen / es genügen Funktionsverluste

Kennzeichen eines städtebaulichen Funktionsverlustes im Zusammenhang mit Leerstand

Bei Wohnungen wird ein Leerstand von 5% gerade noch als Normalzustand (und Folge von Umzugsprozessen) angesehen. Jenseits dieser Grenze ist Leerstand jedoch unerwünscht. Die Gefahrenzone der Nicht-Rentierlichkeit beginnt bei einer Leerstandsquote ab 15 % (bis 40% - im Einzelfall also große Unterschiede).

Die 15%-Marke gilt in vielen Verwaltungsvorschriften zum Stadtumbau als Kriterium für die Antragsberechtigung für die Gewährung von Fördermitteln zum Gebäudeabriss.

Anwendungsfelder von Stadtumbaumaßnahmen (§ 171a Abs. 3 BauGB)

- (3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass
1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
 2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
 3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
 4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
 5. einer anderen Nutzung nicht zufühnbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
 6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen (und klimagerechten) städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
 7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes müssen die Betroffenen möglichst weitgehend beteiligt werden.

§ 171a BauGB – Stadtumbaumaßnahmen

- (3) ... Stadtumbaumaßnahmen sollen dazu beitragen, dass
1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird, ...
 2. ...
 6. **brachliegende oder** freigelegte Flächen einer nachhaltigen, **insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden** oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden.

Alte Fassung vor 2011:

6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden.

Förderung von Rückbau setzt einige Tatbestände voraus, z.B.:

- Nach- und Umnutzungsmöglichkeiten sind mittelfristig nicht realisierbar
- Die Kosten für die Nach- oder Umnutzung liegen über denen eines Neubaus einschließlich den Rückbaukosten
- das Gebäude hat keine baukulturelle, stadtbildprägende Bedeutung
- die stbl. Situation wäre bei Fortbestand wesentlich beeinträchtigt

Zwischennutzungen im Stadtumbau

Zwischennutzungen können über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB genehmigt werden.

Wenn die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung nicht vorliegen, kommt noch eine befristete Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 2 BauGB in Frage. Es bedarf also eines B-Plans.

Wichtig: Von vornherein sollte Sicherheit hergestellt werden über den Vollzug der Beendigung der Zwischennutzung und die Übernahme der Beseitigungskosten (z.B. durch Hinterlegung eines Geldbetrages oder durch Bürgschaftserklärung).

Die Kernvorschrift: § 171b

(1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch **Beschluss** als Stadtumbaugebiet fest. ²Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Dieser Beschluss bedarf der Vorbereitung. Die Gemeinde muss auf fundierter Grundlage diesen Beschluss fassen können. Daher muss ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Darin sind Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen.

Außerdem sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Für diese Zwecke ist eine Beteiligung nach §§137 und 139 BauGB erforderlich.

Ablauf

Aufstellungsbeschluss für ein städtebauliches Entwicklungskonzept

Konsens suchen, Sozialplan aufstellen

Beschluss über / Billigung des städtebaulichen Entwicklungskonzept(es) / Festlegung des Stadtumbaugebietes durch Beschluss (evtl. Aufst.beschluss f. Stadtumbausicherungssatzg.)

Stadtumbauverträge abschließen / Maßnahmen durchführen / (falls doch noch erforderlich: Aufstellungsbeschluss für Stadtumbausicherungssatzung)

Ist die Stadtumbaumaßnahme abgeschlossen, ist der Beschluss über die Festlegung des Stadtumbaugebietes aufzuheben – wiederum durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung. Gleichzeitig ist – falls vorhanden – die Stadtumbausicherungssatzung aufzuheben (andernfalls tritt sie automatisch außer Kraft).

Sollte das kooperative Instrument nach §§ 171a ff. BauGB nicht zum Erfolg führen, muss ergänzend geprüft werden, ob andere Instrumente (stbl. Sanierungs-/stbl. Entwicklungsmaßnahme) kumulativ hinzutreten sollen.

Inhalte des stbl. Entwicklungskonzeptes

- Städtebauliche Leitvorstellungen auf der Grundlage von Aussagen über die zu erwartende Entwicklung einer Gemeinde (inkl. Verflechtungsbereich einer Gemeinde mit ihrem Umland / interkommunale Bezüge).
- Einzelne Handlungsbereiche sollen umsetzungsorientiert eingegrenzt werden (inkl. Aussagen zur Finanzierbarkeit und zur zeitlichen Durchführung der Einzelmaßnahmen).
- In anderen Entwicklungskonzepten vorhandene Ziele und Leitbilder müssen überprüft und ggf. neujustiert werden.

Inhalte des stbl. Entwicklungskonzeptes

Je nach räumlicher Ausdehnung des Stadtumbaugebietes wird das städtebauliche Entwicklungskonzept unterschiedlich ausfallen.

Regelmäßig sollte das Konzept einen gesamtstädtischen Teil enthalten sowie einen oder mehrere gebietsbezogene Teile.

Gesamtstädtischer Teil

- Daten zur Einwohnerentwicklung und zur Entwicklung der Haushalte;
- Daten zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung sowie Finanzausstattung der Gemeinde;
- Erfassung und Prognose der Wohnungsnachfrage, des Wohnungsbestandes, des Wohnungsleerstandes und des Eigenheimbaus;
- quantitative und qualitative Aussagen zu Planungen und Beständen an technischer/sozialer Infrastruktur und Gewerbe;
- Einschätzung der Kooperationspotenziale in der Kommune mit z. B. anderen Stadtteilen;
- regionale Einordnung der Kommune und interkommunale Kooperationspotenziale;
- Darstellung weiterer im Einzelfall für die Entwicklung in der Kommune wichtiger Bedingungen und Faktoren;
- Darlegungen zur Beteiligung aller relevanten Akteure und der Umlandgemeinden an der Erarbeitung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes;
- Beschreibung der Ziele für die gesamtstädtische Entwicklung unter Berücksichtigung von Prognosen;
- Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau (Gebiets-typologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten.

Gebietsbezogene/r Teile

- Erarbeitung städtebaulicher Konzepte für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus;
- Überprüfung und ggf. Anpassung bestehender teilträumlicher Planungen, Konzepte und Projekte;
- Erarbeitung von Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzepten für Gebiete;
- Darstellung der erwarteten und beabsichtigten Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt.

Der gebietsbezogene Teil muss ein umsetzungsorientiertes, integriertes Handlungsprogramm enthalten. Für das Stadtumbaugebiet sind die Ziele und vorgesehenen Maßnahmen einschließlich geschätzter Kosten und Finanzierungsquellen darzustellen (Erarbeitung in enger Abstimmung mit den Betroffenen und TÖBs erforderlich).

Förderfähigkeit von Stadtumbaumaßnahmen

Einzelheiten zur Frage der Förderfähigkeit regeln die Förderrichtlinien der Länder und ergeben sich aus den Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern. Insbesondere folgende Aktivitäten sind förderfähig:

- Vorbereitungsmaßnahmen zu Stadtumbaumaßnahmen (erforderliche Planungen, Maßnahmen und Beteiligungsverfahren einschließlich deren Dokumentation als notwendige Grundlagen für Stadtumbauinvestitionen) – aber nur, wenn sie von Dritten (durch externe Planungsbüros) erbracht werden;
- Verbesserung der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes;
- Anpassung der städtischen Infrastruktur;
- Umbau und Rückbau des Gebäudebestands;
- Organisation von Zwischennutzungen auf freigelegten Flächen (allerdings müssen die Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zur Nutzungsdauer stehen);
- Wertermittlungen;
- Bodenordnungsmaßnahmen und sonstige Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB (allerdings begrenzt sich die Förderfähigkeit auf den unrentierlichen Kostenanteil der Maßnahme).

Der Stadtumbau hat viele Facetten

Stadtumbau in einem Quartier der 1950er Jahre

Anforderung älterer Menschen an das Wohnen	Situation in 50er Jahre Quartieren	Anpassungsstrategien
barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen	mangelnde Barrierefreiheit in den Gebäuden mangelnde Barrierefreiheit in der Wohnung aufgrund enger Grundriss (fehlende Bewe- gungsräume vor allem im Bad) enge Treppenhäuser/ Stufen zu Wohngebäuden	Anpassung durch bauliche Um- und Ausbauten Grundrissänderungen/ Zusammen- legungen von Wohnungen Neubau/Nachverdichtung mit barrierefreiem Wohnangebot rückwärtige, ebenerdige Erschließung der Bestandswohnungen im Erdgeschoss
angemessene Wohnungsgröße	durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 60 m ² ist als angemessen zu betrachten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen	2-Personen-Haushalte sollten über Drei- zimmerwohnung verfügen Neubau/Nachverdichtung mit alten- gerechten Wohnformen Grundrissänderungen/ Zusammenlegung von Wohnungen

Wohnungsbezogene Anpassungsstrategien

Stadtumbau in einem Quartier der 1950er Jahre

Anforderung älterer Menschen an das Wohnen	Situation in 50er Jahre Quartieren	Anpassungsstrategien
differenzierte Hilfs-, Betreuungs- und Pflegedienste	einseitiges Wohnangebot	Kooperation der Wohnungsunternehmen mit ambulanten Pflegedienstleistern
	Eigentum gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften	Neubau/ Nachverdichtung mit altengerechten Wohnformen mit unterschiedlicher Pflegeintensität
	Leerstand	Umnutzung/ Umbau von Bestandsgebäuden zu altengerechten Wohnformen mit unterschiedlicher Pflegeintensität
	Nachverdichtungspotenzial	Einrichtung eines Quartiermanagement/ sozialer Anlaufstelle mit sozialkompetenten Personal
Aktivierung von Potenzialen und Selbsthilfe	nachbarschaftliche Strukturen und soziale Bindungen	Betreuung durch sozialkompetente Personen der Wohnungsgesellschaften
	Eigentum gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften	Einrichtung von Nachbarschaftstreffs, Tauschringen, etc. Partizipation an Planungen innerhalb der Quartiere

Soziale Anpassungsstrategien

Film: Autofahrt durch Aschersleben





Stadtumbauvertrag

§ 171c BauGB

Die Gemeinde soll soweit erforderlich zur Umsetzung ihres städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage **von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB** insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände der Verträge können insbesondere auch sein

1. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau;
2. der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB;
3. der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.

Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

§ 171d Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde kann durch Satzung für ein festgelegtes Stadtumbaugebiet oder Teile davon zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen eine Genehmigungspflicht einführen für Vorhaben und Maßnahmen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauGB:

1. Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (gilt auch für die Beseitigung);
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen (normalerweise) nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Wann Stadtumbau, wann Sanierungsgebiet?

Stadtumbau	Stbl. Sanierungsmaßnahme
Wenn es möglichst einfach gehen soll und keine großen Widerstände zu erwarten sind. Wenn im Laufe der Durchführung unerwünschte Vorhaben drohen, genügt der Beschluss über die Sicherungssatzung.	Wenn Zahlungen von Grundeigentümern an die Gemeinde fließen sollen und/oder wenn sich Eigentümer heftig gegen die Maßnahmenziele sperren.

Sonstige Instrumente im Zusammenhang mit Stadtumbaumaßnahmen

Vorkaufsrechts im Stadtumbau

Nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus zu.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt werden können.

Nach § 28 Abs. 2 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt ggü. dem Verkäufer ausgeübt werden.

Wonach richtet sich der Kaufwert?

Kaufwert bei Anwendung der Vorkaufsrechts

§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB verweist u.a. auf § 464 Abs. 2 BGB:

„Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zu Stande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat.“

Wenn der Kaufwert den Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) erkennbar deutlich überschreitet, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen.

Enteignung zu Zwecken des Stadtumbaus

Im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus darf ein Grundstück enteignet werden, um eine bauliche Anlage entweder zu erhalten oder aber zu beseitigen.

Weitere Voraussetzung (neben der Durchführungssicherungssatzung):

Mit der Enteignung muss der Zweck verbunden sein, den Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des stbl. Entwicklungskonzepts oder eines Sozialplans so abzusichern, dass er den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung trägt.