

## **Merkblatt zum Programm Stadtumbau West 2004 des Landes Schleswig-Holstein**

### **A. INFORMATIONEN ZUM PROGRAMM UND ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG**

#### **(1) Förderungsgegenstand**

Gefördert wird die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt (vgl. § 171 a BauGB). Förderungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (vgl. § 171 b Absatz 2 BauGB).

#### **(2) Antragsteller und Zuwendungsempfänger**

sind die Gemeinden. Auf Grund bisheriger Erfahrungen wird den geförderten Gemeinden dringend empfohlen, sich bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme eines Sanierungsträgers bzw. anderer Beauftragter zu bedienen, die ihre Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde erfüllen.

#### **(3) Programmadressaten und Förderungsprioritäten**

Zur Antragstellung sind in erster Linie die Oberzentren und Mittelzentren aufgefordert. Priorität genießen die Städte mit dem nach Antragslage dringendsten Stadtumbaubedarf (Dringlichkeit des Verdachts auf erhebliche städtebauliche Funktionsverluste). Ein von einer breiten politischen Mehrheit getragener Beschluss der kommunalen Selbstverwaltung zum Antrag auf Programmaufnahme ist erforderlich. In Anbetracht der besonderen Kurzfristigkeit des Programmangebots wird ein entwickelter konzeptioneller und planerischer Vorbereitungsstand nicht erwartet. Allerdings sollen Städte, die bereits aus eigener Initiative Vorbereitungen zur Stadtumbauproblematik getroffen haben, bei der Förderung besonders berücksichtigt werden.

#### **(4) Programmvolumen und Finanzierung**

Das Programm wird je zu einem Drittel von Bund, Land und Gemeinden finanziert. Auf der Basis von 2,16 Mio. € Bundesfinanzhilfen für Schleswig-Holstein ergibt sich für 2004 ein Programmvolumen (Verpflichtungsrahmen) von insgesamt **6,48 Mio. €**. Die Städtebauförderungsmittel werden in diesem Programm als Zuschüsse gewährt. Die Auszahlung der Bundesfinanzhilfen erfolgt im Zeitraum 2004 bis 2008 in fünf unterschiedlichen Jahrestanchen. Die komplementären Landesmittel werden im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms Schleswig-Holstein (ZIP 2004) in den Jahren 2004 bis 2006 bereitgestellt. Der Bund klärt zur Zeit noch, ob den Gemeinden ausnahmsweise gestattet wird, ihre Eigenmittel erst beginnend mit dem Haushaltsjahr 2005 bis 2008 bereit zu stellen.

### **(5) Programmperspektive**

Der Bund hat seine Absicht erklärt, das Programm Stadtumbau West in den Jahren 2005 ff auf dem Niveau des Jahres 2004 fortzusetzen. Die landesseitige Kofinanzierung des Programms 2005 kann erst im Rahmen eines Nachtragshaushaltes – voraussichtlich im 2.Quartal 2005 - sichergestellt werden.

### **(6) Programmaufstellung und Bewilligung**

Das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West 2004 des Landes Schleswig-Holstein wird auf der Grundlage der bis zum 15.09.2004 zu stellenden kommunalen Anträge im Oktober von der Landesregierung beschlossen. Dieser Beschluss ist die Voraussetzung für die Erstellung der Zuwendungsbescheide der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Die diesjährigen Tranchen der Bundes- und Landesmittel sind bis Anfang Dezember ds. Js. bei der Investitionsbank abzurufen.

### **(7) Städtebauliches Sondervermögen**

Für jede ins Programm aufgenommene Gesamtmaßnahme ist ein städtebauliches Sondervermögen zu bilden. Der Sanierungsträger soll das städtebauliche Sondervermögen verwalten. Für diesen Fall hat die Gemeinde entsprechende Vorkehrungen zur Sicherung des Sondervermögens zu treffen.

### **(8) Gegenstand der Anträge und der Förderung im Programm 2004**

#### **• Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Stadtumbaumaßnahmen sind als Gesamtmaßnahmen nur auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts förderungsfähig, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet schriftlich und zeichnerisch dargestellt sind. Das Konzept umfasst räumlich und sachlich alle Aspekte, welche für die Stadtumbaumaßnahme im Fördergebiet sowie für die Auswirkungen und die Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme auf und für das übrige Stadtgebiet und die Stadtentwicklung insgesamt bedeutsam sind. Da diese städtebaulichen Entwicklungskonzepte zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegen (können), sind sie von jeder am Programm interessierten Gemeinde als Voraussetzung für den weiteren Fördermitteleinsatz schnellst möglich zu erarbeiten, wobei eine Beauftragung an geeignete Planungsbüros (unter Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften) dringend empfohlen wird. Die Kosten sind förderungsfähig. Näheres s. unter A (12) und B (6) dieses Merkblatts.

#### **• Beteiligung der Bürger und der örtlichen Akteure**

Im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen sind Kommunikation und Kooperation von Anfang an gefragt. Die Gemeinden sollten die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Kooperationspartner in ihren Anträgen angemessen berücksichtigen. Dasselbe gilt für ein

#### **• professionelles Projektmanagement**

(vgl. den Hinweis auf Sanierungsträger und andere Beauftragte in den Absätzen (2) und (7).

#### **• Investive Maßnahmen**

Die Städtebauförderung ist ein investives Programm, dies ist bei der Antragstellung der Gemeinden und bei der Programmaufstellung zu berücksichtigen. Sofern sich bereits Ansatzpunkte für städtebauliche Investitionen abzeichnen, sollten die Gemeinden Mittel für erste investive Maßnahmen beantragen. Im Verpflichtungsrahmen und –zeitraum des Programms können und sollen Mittel unter Vorbehalt der späteren Konkretisierung und Abstimmung eines Maßnahmenplans mit dem

Innenministerium (Referat IV 52) bewilligt werden.

Näheres s. unter B (5) dieses Merkblatts.

### **(9) Verwendung der Städtebauförderungsmittel**

Die Städtebauförderungsmittel können eingesetzt werden für

1. die Vorbereitung der Gesamtmaßnahmen - wie die Erarbeitung und Fortschreibung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten - sowie für die Bürgerbeteiligung,
2. die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- und Militärbrachen,
3. die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
4. die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung,
5. die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,
6. den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude und Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur,
7. die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,
8. sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind,
9. Leistungen von Beauftragten.

Anmerkung: Die Förderung des kommunalen Grunderwerbs zur Vorbereitung des Rückbaus wird in der zwischen Bund und Ländern kurzfristig noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung zum Programm Stadtumbau West 2004 voraussichtlich ausgeschlossen bzw. auf die Fälle von Zwangsversteigerungsmaßnahmen begrenzt, um die zu erwartenden erheblichen Entschädigungsansprüche für Gebäudewerte zu vermeiden. Voraussetzung für die Förderung des Abrisses ist der Verzicht auf Planungsschadensausgleich.

### **(10) Förderungsrichtlinien**

Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR) in der jeweils geltenden Fassung sind anzuwenden.

### **(11) Lernendes Programm**

Die aktuellen Aufgaben des Stadtumbaus deuten den anstehenden Paradigmenwechsel in städtebaulicher Planung und Städtebau an: Unter den sich vollziehenden Strukturveränderungen in Demographie und Wirtschaft wird das **qualitative** Wachstum unserer Städte voraussichtlich der wichtigste Entwicklungsmotor sein. Diese Aufgabe erfordert neue Ideen und Strategien, die heute erst ansatzweise bekannt sind und sich mit zunehmender Erfahrung im Diskurs aller Beteiligten weiter entwickeln werden. Erster Schritt: Im Rahmen der Bauministerkonferenz wird derzeit ein Leitfaden für das Programm Stadtumbau West erarbeitet, das besonders den Gemeinden und ihren Stadtentwicklungspartnern als Arbeitshilfe dienen und noch in diesem Jahr veröffentlicht werden soll. In ihm werden das inhaltliche Profil des Programms geschärft, Ziele, Handlungsfelder und Instrumente weiter konkretisiert.

## **(12) Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Integrierte – d.h. von allen Fachbereichen getragene – städtebauliche Entwicklungskonzepte sollen die verschiedenen Maßnahmen des Stadtumbaus aufeinander abstimmen. Unter Führung der Gemeinden ist eine Gemeinschaftsarbeit der Fachbereiche auf Verwaltungsebene mit privaten Akteuren (z.B. Wohnungsunternehmen, Investoren, Banken, Immobilienwirtschaft) anzustreben. Das gemeinsame Handeln beginnt bei der Problemanalyse mit Blick auf die Zukunft sowie dem Bestimmen vorrangiger Ziele und führt zu gemeinsamen Umsetzungsstrategien. Städtebauliche Entwicklungskonzepte können auch in interkommunaler Zusammenarbeit mit Nachbarstädten und/oder –gemeinden des Stadt-Umland-Bereichs aufgestellt werden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist eine informelle Planung und umfasst insbesondere

- die Überprüfung und Neubestimmung von Stadtentwicklungszielen,
- die Entwicklung neuer Leitbilder für die Stadtentwicklung,
- die Festlegung von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten,
- die Planung, Abstimmung und zeitliche Einordnung konkreter Stadtumbaumaßnahmen,
- die Ausgestaltung der öffentlich-privaten Partnerschaft, z.B. Maßnahmen zur Wohnungsmarktstabilisierung.

Inhalt und Umfang der Arbeiten am städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie der erforderliche Aufwand sind abhängig von

- der Größe der Stadt und ihres Stadt-Umland-Bereichs,
- der Qualität und Aktualität der vorhandenen Bauleitplanung, Entwicklungsgutachten und -konzepte,
- der aktuellen Einwohner- und Wirtschaftsstrukturentwicklung,
- dem Umfang der betroffenen Belange und Interessen sowie der Anzahl der mitwirkungsbereiten Beteiligten,
- Art und Umfang der städtebaulichen Funktionsverluste.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist Grundlage für die im Weiteren erforderlichen formellen Planungsverfahren der Bauleitplanung. Es besteht aus einem gesamtstädtischen Konzept, ggf. in Kooperation mit den Nachbargemeinden, und den daraus abgeleiteten teilräumlichen Konzepten:

- Das gesamtstädtische Konzept ermittelt die wichtigsten Ausgangsdaten für die Gesamtstadt, zeigt die Entwicklungsperspektiven der Stadt im regionalen Kontext auf und bestimmt das Stadtumbaugebiet / die Stadtumbaugebiete, in denen Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen. Hierzu gehört auch ein Wohnraumversorgungskonzept, das als Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts förderungsfähig ist.
- Das teilräumliche Konzept enthält – bezogen auf das jeweilige Stadtumbaugebiet - das städtebauliche Planungs-, Handlungs-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzept für die Stadtumbaumaßnahme.

## **B. INHALT UND FORM DER ANTRAGSTELLUNG**

Der Antrag zur Aufnahme in das Schleswig-Holsteinische Programm Stadtumbau West 2004 soll unter Verwendung der nachfolgenden Gliederung folgende Aussagen und Angaben enthalten:

### **(1) Anschreiben**

In dem Anschreiben der Gemeinde zum Förderungsantrag ist die Summe der beantragten Städtebauförderungsmittel in ihrer Gesamtheit (Bundes-, Landes- und Kommunalanteil) anzugeben.

### **(2) Gemeindebezogenes Datenblatt**

mit folgenden Angaben:

- Name der Gemeinde
- Name des Kreises
- Einwohnerzahl
- Zentralörtliche Bedeutung gem. Verordnung vom 16. Dezember 1997
- Funktionen und Entwicklungsziele gem. Landesraumordnungsplan von 1998 und dem jeweiligen Regionalplan
- ggf. Aussagen aus Stadt-Umland-Konzepten (GEP).

### **(3) Absichtserklärung zur Aufbringung des kommunalen Eigenanteils**

### **(4) Darstellung des Stadtumbaubedarfs**

#### **(4.1) Stadtentwicklungsrelevante Strukturveränderungen**

Anhand aussagekräftiger Indikatoren sollen die maßgeblichen Strukturveränderungen in Demographie und Wirtschaft qualitativ und quantitativ umrissen werden. Wenn möglich sollten die Entwicklung der letzten 10-15 Jahre, der Status quo und die Zukunftserwartung für einen 10-15-jährigen Prognosezeitraum dargestellt werden. Zu allen Indikatorenblocks (4.1.1 bis 4.1.4) werden Angaben erbeten. Dabei sollten nur Angaben zu den beispielhaft genannten Indikatoren gemacht werden, bei denen in der jeweilige Gemeinde besonders signifikante Daten und Entwicklungen zu verzeichnen sind.

#### **(4.1.1) Demographische und soziale Indikatoren**

- Einwohnerentwicklung /-verluste
- Altersstruktur
- Anzahl und Größe privater Haushalte
- Arbeitslosen- und HZL-Empfänger-Zahlen
- Menschen mit Migrationshintergrund
- sonstige....

Obligatorisch: Zusammenfassende Darstellung der besonderen Chancen und Probleme.

#### **(4.1.2) Wirtschaftsstrukturelle Indikatoren**

- Arbeitsplatzentwicklung insgesamt und nach Wirtschaftszweigen
- Arbeitsplatzdichte (Arbeitnehmer pro Einwohner)
- Branchenentwicklung (Wirtschaft- und Erwerbsbereiche mit signifikanten Zuwachs- und Schrumpfungsraten)
- Kaufkraftentwicklung, Kaufkräfteeigenbindung, Zentralitätsgewinne / -verluste

- Pendlerentwicklung
- Sonstige...

Obligatorisch: Zusammenfassende Darstellung der besonderen Chancen und Probleme.

#### **(4.1.3) Wohnungswirtschaftliche Indikatoren**

- Strukturelle Wohnungsleerstände
- Angebotsüberhänge
- Nachfrageengpässe
- Eigentümerstruktur
- Verhältnis Mietwohnungen / selbst genutztes Wohneigentum
- Sonstige...

Obligatorisch: Zusammenfassende Darstellung der besonderen Chancen und Probleme.

#### **(4.1.4) Städtebauliche Indikatoren**

- Bestehendes oder zu erwartendes dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen ( Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen, Industrie/Gewerbe, sonstige)
- Brachflächen ohne Option auf marktfähige Anschlussnutzung
- Technische und soziale kommunale Infrastruktur ( Defizite, Überhänge, Anpassungsbedarfe)
- Sonstige...

Obligatorisch: Zusammenfassende Darstellung der besonderen Chancen und Probleme.

### **(4.2) Ansatzpunkte für Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 a ff. BauGB**

#### **(4.2.1) Übersichtsplan**

In einem Übersichtsplan ist zu kennzeichnen, welcher Stadt- oder Ortsteil bzw. welche Stadt- oder Ortsteile nach derzeitigem Kenntnisstand auf Grund der zuvor dargestellten Strukturveränderungen von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind bzw. voraussichtlich in naher Zukunft betroffen sein werden.

#### **(4.2.2) Städtebaulicher Handlungsbedarf**

Für jeden gekennzeichneten Stadt- oder Ortsteil sind die voraussichtlich vorrangigen städtebaulichen Handlungsbedarfe anzugeben, z.B.

- Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umweltbedingungen;
- Stärkung innerörtlicher Quartiere,
- Erhaltung innerörtlicher Altbaubestände,
- Neu- und Umnutzung von nicht mehr bedarfsgerechten baulichen Anlagen,
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung von freigelegten Flächen oder verträgliche Zwischennutzung,
- Rückbau von baulichen Anlagen, die keiner neuen Nutzung zugeführt werden können.

Falls mehrere Stadt- oder Ortsteile benannt werden, ist eine inhaltliche und zeitliche Prioritätenfolge zu benennen.

Ergänzend ist zu vermerken, wie die räumliche Festlegung der potenziellen Stadtumbaumaßnahme(n) nach heutiger Einschätzung erfolgen sollte: Als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

#### **(5) Vorläufiger Maßnahmenplan**

Die Antragssumme zum Programm Stadtumbau West 2004 ist unter Benennung der bisher vorgesehenen Einzelmaßnahmen nach folgenden Kostenarten zu splitten:

1. Kosten der Vorbereitung

- Städtebauliche Planung (städtebauliches Entwicklungskonzept)
- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der örtlichen Wirtschaft
- Sanierungsträger / Stadtteilmanagement

2. Kosten für Ordnungs- und Baumaßnahmen

- Als Ordnungsmaßnahmen kommen hier zunächst in Betracht: Grunderwerb für kommunale Maßnahmen, Abbruchkosten, Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen.
- Als Baumaßnahmen kommen hier zunächst in Betracht: Herstellung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

#### **(6) Leistungskatalog für das städtebauliche Entwicklungskonzept**

Da das städtebauliche Entwicklungskonzept bei Programmaufnahme unverzüglich in Auftrag gegeben werden sollte, sind seine wichtigsten Elemente mit Inhalt und Umfang unter Berücksichtigung von Absatz A (12) dieses Merkblatts aufzulisten.

#### **(7) Überlegungen für eine kommunales Steuerungsgremium und bisher vorgesehene Kooperationspartner**

zur Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme(n).

---

*Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das*

*Innenministerium Schleswig-Holstein  
Abteilung Städtebauförderung und Wohnungswesen  
Referat IV 52 (Städtebauförderung)  
Bärbel Pook*

*Tel. 0431 /988-2754, E-Mail: baerbel.pook@im.landsh.de*