

# Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“

## Inhalt

1. Einführung
2. Kurzcharakteristik
  - 2.1 Veränderte Rahmenbedingungen und die Folgen
  - 2.2 Die Strategie des Programms „Stadtumbau West“
  - 2.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte
3. Handlungsfelder und Fördergegenstände
  - 3.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme
  - 3.2 Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzten Flächen
  - 3.3 Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen
  - 3.4 Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung
    - 3.4.1 Leitungsgebundene technische Infrastruktur
    - 3.4.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur
  - 3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes
  - 3.6 Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäude-  
teile oder der dazu gehörigen Infrastruktur
  - 3.7 Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen
  - 3.8 Sonstige Vorhaben analog der Bau- und Ordnungsmaßnahmen
  - 3.9 Leistungen von Beauftragten
4. Wertermittlung im Rahmen des Stadtumbaus
5. Fachübergreifende Umsetzung des Förderprogramms „Stadtumbau West“ in den Kom-  
munen, Ländern und auf Bundesebene
  - 5.1 Allgemeine Grundsätze der Bündelung und Vernetzung
  - 5.2 Handeln in den Kommunen
  - 5.3 Handeln in den Ländern
  - 5.4 Handeln auf Bundesebene

6. Rechtsinstrumente im Bereich des Stadtumbaus

6.1 Erläuterung der im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) eingeführten Regelungen zum Besonderen Städtebaurecht (§§ 171a bis 171d BauGB)

7. Einsatz öffentlicher Mittel

7.1 Komplementärfinanzierung, Finanzierung des kommunalen Eigenanteils

7.2 Einsatz von EU-Strukturfondsmitteln

8. Erfahrungsaustausch, Begleitforschung und Erfolgskontrolle

## 1. Einführung

Die Prognosen über die mittel- und langfristige demografische Entwicklung stellen uns vor neue Herausforderungen. Bis zum Jahr 2050 wird ein Rückgang der Bevölkerung von 82 auf 67 bis 75 Mio. Einwohner in der Bundesrepublik Deutschland erwartet. Der wirtschaftliche Strukturwandel überlagert diese demografischen Entwicklungen; zusammen führen sie zu siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen, die ein Gegensteuern der öffentlichen Hand erfordern.

Die Gestaltungsspielräume für den Umgang mit den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Veränderungen sind vor dem Hintergrund der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklung und der Lage der öffentlichen Haushalte enger geworden. Hinzukommt die „Veränderungsträgheit“ der gebauten Umwelt mit den vorhandenen Infrastrukturen und Gebäuden.

Dennoch gilt es, diese Gestaltungsspielräume offensiv zu nutzen.

Mit dem Programm „Stadtumbau West“ haben wir die Chance, uns bereits frühzeitig den Aufgaben zu stellen. Der Umbau unserer Städte und Gemeinden als Antwort auf diese Herausforderungen gehört schon jetzt zu den wichtigsten städtebaupolitischen Aufgaben. Hierfür gilt es Partner zu finden.

Der vorliegende zwischen Bund und Ländern abgestimmte Leitfaden soll den Rahmen für den Umgang mit der Gesamtproblematik bilden, Anregungen für die Ausgestaltung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte geben und die inhaltlichen Anforderungen mit den förderrechtlichen Aspekten verknüpfen.

## 2. Kurzcharakteristik

### 2.1 Veränderte Rahmenbedingungen und die Folgen

Veränderungen in Demografie und Wirtschaft stellen neue Herausforderungen an den Städtebau. Mit dem Programm „Stadtumbau West“ nehmen Bund, Länder und Gemeinden diese Herausforderung an und zeigen Wege und Strategien zur Auseinandersetzung mit den siedlungsstrukturellen Folgen der Veränderungen in Demografie und Wirtschaft auf.

Die demografischen Veränderungen gründen sich auf vier Hauptkomponenten:

#### quantitativ

- der Bevölkerungsabnahme aufgrund des natürlichen Saldos von Geburten und Sterbefällen,
- der inter- und innerregionalen Wanderung.

#### strukturell

- der Zunahme der Lebenserwartung von Frauen und Männern und dem Älterwerden der Gesellschaft,
- der Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

Der wirtschaftliche Strukturwandel hat insbesondere folgende Trends:

- die Globalisierung nahezu aller Wirtschaftsbereiche,
- der technologisch bedingte Strukturwandel sowie
- die veränderten Verteilungsstrukturen für Waren und Dienstleistungen.

Die Folgen dieser Veränderungen sind insbesondere:

- in ökonomischer Hinsicht:  
Durch den Bevölkerungsrückgang ist auch ein Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen und Konsumgütern zu verzeichnen (Leerstände bei Wohnungen, im Handel aber auch in anderen Dienstleistungen bis hin zum produzierenden Gewerbe).
- in infrastruktureller Hinsicht:  
Durch den Bevölkerungsrückgang wird eine potenzielle Unterauslastung der bestehenden (öffentlichen und privaten) Infrastrukturnetze und Einrichtungen verursacht. Dadurch entstehen erheblich höhere Kosten (z. B. ÖPNV, Ver- und Entsorgung).  
Durch strukturelle, insbesondere altersbedingte Bevölkerungsverschiebungen, entsteht die Notwendigkeit zur Umwandlung und Ergänzung der sozialen Infrastruktur.
- in sozialer Hinsicht:  
Eine weitere Folge ist die Fortsetzung der ohnehin zu beobachtenden räumlichen Entmischung der Bevölkerung. Arme und Reiche, Mobile und Immobile sowie Deutsche und Nichtdeutsche streben räumlich auseinander.
- in immobilien- bzw. wohnungswirtschaftlicher Hinsicht:  
Eine insgesamt rückläufige Nachfrage zieht ein Nachgeben der Marktpreise von Grundstücken und Immobilien bis hin zu Leerständen im gewerblichen Bereich (z. B. Einzelhandel) und im Wohnungssektor nach sich.

- in siedlungsstruktureller Hinsicht:  
Funktionsverluste von Stadtbereichen führen mit dem Entstehen weiträumiger Brachflächen zu Brüchen in der Siedlungsstruktur.

Von zentraler Bedeutung ist, dass alle genannten Phänomene und Folgen regional differenziert und innerregional räumlich konzentriert erscheinen. Schrumpfung und Wachstum können in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft auftreten:

In Regionen mit deutlichem Bevölkerungsrückgang treten sie gehäuft und kombiniert auf (Mengenphänomene).

In anderen Regionen verbindet sich der konsum- und wohnungsbezogene Nachfragerückgang in bestimmten Stadtteilen mit der Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen bzw. von Menschen mit Migrationshintergrund (Strukturphänomene).

### ***Mengenphänomene stellen neue Anforderungen (Schrumpfung)***

In der langen Geschichte der europäischen Stadt war das Mengenwachstum die treibende Kraft für die Stadtentwicklung. Heute müssen sich viele Städte und Gemeinden in den alten Ländern zunehmend mit Problemen der Stagnation, des Nachfragerückgangs und der Schrumpfung als dauerhafte Entwicklung auseinandersetzen.

Das Umdenken von der wachsenden zur schrumpfenden Stadt gilt es in den betroffenen Regionen sowie Städten und Gemeinden offensiv zu vertreten und zu implementieren. Dies erfordert eine Überprüfung und Überarbeitung bisheriger Konzepte der Stadtentwicklung und eine deutlich verstärkte Abstimmungsnotwendigkeit im interkommunalen und regionalen Kontext.

War Wachstum oft gleichgesetzt mit Fortschritt, Wohlstand, Kultur, so scheinen Stagnation und Schrumpfung von Begriffen wie Rückschritt, Sozialabbau und kulturelle Leere gekennzeichnet zu sein. Hierzu gilt es positive Perspektiven zu finden und die Schrumpfung auch als Chance zu begreifen.

### ***Strukturelle Phänomene stellen uns vor veränderte Anforderungen***

Die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels bedürfen auch dort der öffentlichen Aufmerksamkeit, wo durch inter- und innerregionale Zuwanderung die Wohnbevölkerung hinsichtlich ihrer Anzahl stabil bleibt.

Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie das Älterwerden der Gesellschaft, führen hier gleichermaßen zu Handlungsbedarf bei der Infrastruktur, der Wohnungsversorgung etc. Parallel hierzu entstehen durch den wirtschaftlichen Wandel Brachflächen und Leerstände.

Daneben sind die spezifischen Anforderungen der Zuwanderer in den Konzepten und Programmen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

### ***Stadtumbau als marktgesteuerter Anpassungsprozess***

Die Bewältigung der beschriebenen Auswirkungen ist im Kern eine Aufgabe, die der Markt bewältigen muss und kann. Vor allem der Nachfragerückgang auf den verschiedenen Teilmärkten ist als ein „normaler Marktprozess“ zu betrachten.

Es ist nicht Aufgabe von Bund, Ländern und Kommunen, die mit diesem Marktprozess einhergehenden Vermögensverluste auszugleichen. Das betrifft nicht nur die Immobilien- und Wohnungswirtschaft, sondern ebenso die Versorgungswirtschaft, die Kreditwirtschaft, den Handel und weitere Wirtschaftsbranchen.

### ***Was leistet der öffentliche Sektor beim Stadtumbau?***

Gleichwohl gibt es eine öffentliche Verantwortung, der Entstehung städtebaulicher Probleme entgegenzuwirken.

Zur Vermeidung größerer räumlicher, wirtschaftlicher und sozialer Friktionen sind integrierte Entwicklungskonzepte sowie rahmensetzende öffentliche Aktivitäten und räumliche Planungen und oft auch öffentliche Leitinvestitionen erforderlich.

Dabei ergeben sich neue Chancen für Kooperationen der öffentlichen Hand mit den Akteuren des privaten Sektors, insbesondere der Wirtschaft, der Investoren und der Banken, die für stadtentwicklungspolitische Ziele nutzbar gemacht werden müssen. Nicht nur angesichts der kommunalen Finanzlage sollen die Angebote des Programms „Stadtumbau West“ vorrangig durch Anreize privates Kapital für die Stadtumbaumaßnahmen aktivieren und einbinden.

## **2.2 Die Strategie des Programms „Stadtumbau West“**

### ***Ziele/Inhalt***

Mit dem Thema „Stadtentwicklung ohne Wachstum“ betreten die Städte - aber auch Bund und Länder - in gewisser Weise Neuland. Die Bereitschaft von Politik und Verwaltung, sich mit rückläufigen Entwicklungen aktiv und frühzeitig auseinander zu setzen, muss häufig noch geschaffen werden.

Hier kann nur eine Strategie greifen, in der „Rückbau und Aufwertung“ konzeptionell und systematisch miteinander verbunden werden. Neben den Umbau bzw. geordneten Rückbau von Infrastrukturen, Wohnungen und Gewerbeflächen, müssen Aufwertungsangebote in Innenstädten die „Rückgewinnung“ ehemals mindergenutzter Flächen sowie ggf. imageträgende Leitprojekte treten.

Kurz: „Stadtumbau West“ ist kein „Abrissprogramm“, sondern ein Programm für die Zukunft des Stadtteils in der Stadt, der Stadt in der Region. Neben der Anpassung des Bestandes

bietet „Stadtumbau West“ auch die Chance für die Weiterentwicklung von Stadtteilen und Städten („Kein Abriss ohne Perspektive“).

Maßnahmen des Stadtumbaus erfordern integrative und interkommunal abgestimmte Entwicklungskonzepte.

Nachhaltiger Stadtumbau ist auf der Basis gesamtstädtischer Bestandsanalysen und Konzepte sowie eines oder mehrerer teilräumlicher Entwicklungskonzepte zu entwickeln. Der Stadtumbau wird umso erfolgreicher sein, je besser es gelingt, ihn im Rahmen einer interkommunal abgestimmten Strategie zu gestalten. Ein interkommunal koordiniertes Konzept soll zu einer Profilierung der einzelnen Standorte und zu einer Entlastung für alle beteiligten Städte und Gemeinden führen. So können z. B. Einrichtungen gemeinsam betrieben und leergefallene Gebäude rückgebaut werden.

Das Konzept einer Stadtentwicklung ohne Wachstum bietet u. a. die Chance, dass

- durch Rückbau von Gebäuden und Gewinnung neuer Freiräume qualitativere Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse sowie neue Nutzungsmöglichkeiten entstehen.
- wegen der rückläufigen Mieten und Bodenpreise in Innenstädten wieder gewohnt werden kann und sich die Chancen für neue Formen der Selbständigkeit vergrößern.
- wegen verringerter Gewerbe- und Wohnflächennachfrage aus Brachflächen wieder Freiflächen werden können.

Ausgehend von den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird sich die Steuerung insbesondere beziehen auf Maßnahmen

- zur Stabilisierung von Stadtteilen durch Rückbau und Entwicklung.
- zur Stabilisierung der sozialen Infrastruktur. Öffentliche Einrichtungen müssen sich besser vernetzen, neue Kooperationen eingehen.
- zur Bestandserneuerung. In der Wohnungspolitik - aber auch in weiteren Wirtschaftsbranchen - muss die Neuorientierung vom Neubau zur Bestandspflege umgesetzt werden.
- zur Reduzierung der Neuinspruchnahme von Flächen zu Siedlungszwecken.
- zur Unterstützung von Projekten und Initiativen, die die Kinder- bzw. Familienfreundlichkeit von Städten erhöhen. Dazu gehört auch, die Attraktivität zu erhöhen und damit die Rückkehr älterer Menschen aus dem Umland in die Stadt zu fördern.
- zur Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten und damit der Baukultur.
- zur Flächenaktivierung. Die Flächenpotenziale der im großen Maße vorhandenen Brachflächen müssen vorrangig vor Neuausweisungen genutzt werden.

### **2.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Grundlage für diesen Beschluss ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Dabei sind die Maßnahmen im Stadtumbaugebiet aus den Perspektiven und Vorstellungen für die Gemeinde abzuleiten.

Diese städtebaulichen Entwicklungskonzepte bedürfen einer intensiven Vorbereitung sowohl auf gesamtstädtischer wie auch auf teilräumlicher Ebene. Sie sollen auf der Grundlage von Aussagen über die zu erwartende Entwicklung einer Gemeinde i. S. städtebaulicher Leitvorstellungen Stadtumbaugebiete festlegen. Dieses Leitbild soll auch den Verflechtungsbereich bzw. den Kooperationsrahmen einer Gemeinde mit ihrem Umland - also interkommunale Bezüge - einbeziehen. Die Tiefe der Aussagen für das städtebauliche Entwicklungskonzept richtet sich sowohl gesamtstädtisch wie auch für das auszuweisende Stadtumbaugebiet nach der örtlichen Problemlage.

Grundsätzlich sollten die Konzepte die möglichen Entwicklungskorridore in den einzelnen Handlungsbereichen möglichst realistisch, d. h. umsetzungsorientiert, eingrenzen. Dabei ist zu beachten, dass sich die städtischen Teilräume sehr differenziert entwickeln. Neben plausiblen Strategien für die gesamtstädtische Entwicklung und deren Teilräume sind daher auch Aussagen zur Finanzierbarkeit und zur zeitlichen Durchführung insbesondere der Maßnahmen im Stadtumbaugebiet zu treffen.

Die Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte erfordert ein hohes Maß an Legitimation, Verlässlichkeit und Integrationskraft. Hier ist v. a. die Verwaltungsspitze zur Steuerung des Prozesses gefordert. Es empfiehlt sich, für die Begleitung der Konzepterstellung Beiräte, Lenkungsgremien o. ä. einzurichten, in denen alle relevanten Akteure vertreten sind. Über diesen Weg lassen sich gemeinsame Arbeitsformen organisieren, ein regelmäßiger Informationsaustausch gewährleisten, die Lösung von Konflikten erleichtern und ebenso eine gemeinsame Prioritätensetzung vereinbaren.

Aus den bisherigen Erfahrungen im Stadtumbau-Ost und den Modellvorhaben zum „Stadtumbau West“ hat sich gezeigt, dass sich das gestaffelte Vorgehen nach gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene für die städtebaulichen Entwicklungskonzepte bewährt hat.

Zur Erarbeitung der Konzepte empfiehlt es sich, vorhandene Ziele, Leitbilder, Konzepte o. ä. vor dem Hintergrund des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels entsprechend dem veränderten quantitativen und qualitativen Bedarf zu überprüfen und ggf. neu zu justieren.

### ***Gesamtstädtischer Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes***

Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte sind neben den vorhandenen Aussagen und Zielkonzeptionen z. B. auch

- 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 (Gebietstypologie) sowie erster grober teilstädtischer Entwicklungsziele und gebietsbezogener Handlungsprioritäten;
- Aussagen zur Ausweisung von Bauland für alle Nutzungsarten.

### ***Darstellung des gesamtstädtischen Teils***

Der gesamtstädtische Teil ist als zusammenfassender Bericht, den sich daraus ergebenden Handlungserfordernissen und als kartographische Darstellung der künftigen Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus zu erstellen. Darzustellen sind auch geeignete Verfahren zur Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

### ***Gebietsbezogener Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes***

Hierzu gehören insbesondere:

- 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.

### ***Darstellung des gebietsbezogenen Teils***

Der gebietsbezogene Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes muss ein umsetzungsorientiertes, integriertes Handlungsprogramm enthalten. Für das Stadtumbaugebiet sind die Ziele und vorgesehenen Maßnahmen einschließlich geschätzter Kosten und Finanzierungsquellen darzustellen. Die gebietsbezogenen Konzepte sind in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern im Stadtteil, den Trägern öffentlicher Infrastruktur und Anbietern sonstiger Grundversorgung, dem lokalen Gewerbe, den Nutzern und Bewohnern zu erarbeiten. Auch hier sind geeignete Verfahren zur Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung darzustellen.

### 3. Handlungsfelder und Fördergegenstände

Nachstehend werden die in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung benannten Fördergegenstände (vgl. Artikel 7 der VV 2005) erläutert. Die Erläuterung gibt Interessenten allgemeine Hinweise darauf, welche Arten von Projekten und welche Maßnahmen innerhalb der Projekte grundsätzlich förderfähig sein könnten. Es handelt sich um Beispiele zur Erläuterung des jeweiligen Fördergegenstandes, nicht aber um eine abschließende Aufzählung der im Programm förderfähigen Maßnahmen.

Ob bestimmte Projekte und Maßnahmen in dem jeweiligen Bundesland im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ oder ergänzender Landesprogramme grundsätzlich gefördert werden und welche Förderkonditionen dafür gelten, ist im einzelnen den Förderrichtlinien der Länder zu entnehmen bzw. von den in den Ländern benannten Informationsstellen zu erfahren. Diese erteilen auch Auskünfte zu Antragsverfahren, Programm- und Antragsvolumen sowie zur Prioritätensetzung bei der Bewilligung.

#### 3.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

Die zu fördernden Maßnahmen müssen nachhaltige Beiträge zur Bewältigung der mit demografischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lassen. Zur Vorbereitung der räumlichen und sachlichen Festlegung der Stadtumbaumaßnahme müssen deshalb insbesondere

- die zur Gebiets- und Maßnahmenauswahl erforderlichen fachplanerischen Grundlagen aufbereitet bzw. ergänzend erhoben und ausgewertet werden,
- Maßnahmenalternativen erarbeitet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen, stadtökonomischen und stadtökologischen Kosten und Nutzen für das abzugrenzende Stadtumbaugebiet bewertet werden. Gesamtstädtische Belange und regionale Entwicklungen sind, soweit erforderlich, zu berücksichtigen.
- in die Erarbeitung und Erörterung von Gebiets- und Maßnahmenalternativen sollen sowohl die unmittelbar Betroffenen (Grundeigentümer, die Träger öffentlicher Infrastruktur und Anbieter sonstiger Grundversorgung, das lokale Gewerbe, Bewohner und Nutzer des Stadtumbaugebietes und seiner Verflechtungsbereiche) als auch die Öffentlichkeit einbezogen werden.

Neben der fachplanerischen Vorbereitung muss Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein angemessener Stellenwert bei der öffentlichen Kommunikation, Diskussion und Entscheidungsfindung über die zu erarbeitende Gesamtmaßnahme eingeräumt werden. Beteiligungsverfahren sollten in geeigneter Form auch die Information und Beteiligung von Nutzern und Eigentümern einschließen, welche nicht im geplanten Stadtumbaugebiet wohnen. Angebotsüberhänge und Standortkonkurrenzen bzgl. der geplanten Neunutzungen sollen vermieden werden, hierzu ist eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden und der Regional- bzw. Landesplanung soweit erforderlich durchzuführen.

Soweit sie der Vorbereitung von Stadtumbaumaßnahmen dienen, sind erforderliche Planungen, Maßnahmen und Beteiligungsverfahren einschließlich deren Dokumentation als notwendige Grundlagen für Stadtumbauinvestitionen förderfähig. Förderfähig sind nur Kosten für

Leistungen Dritter (wie etwa Aufträge an externe Planungsbüros). Von der Gemeinde mit eigenem Personal und/oder eigenen Sachmitteln erbrachte Leistungen sind weder förderfähig noch Bestandteil des von der Kommune zu tragenden Eigenanteils der Städtebauförderung.

#### Typische Vorbereitungsmaßnahmen:

- Erarbeitung und Fortschreibung gesamtstädtischer und ggf. interkommunaler Entwicklungskonzepte, soweit sie explizit die Prognose und Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels bei der Stadtumbaumaßnahme zum Gegenstand haben,
- Datenerhebungen, -aufbereitungen und -auswertungen zur städtebaulichen, stadtökonomischen und stadtökologischen Struktur- und Funktionserfassung, Stärken- und Schwächen-Bewertung sowie Potenzial- und Entwicklungsprognose der zur Festlegung vorgesehenen Stadtumbaugebiete,
- Vorbereitung, Durchführung, Ergebnisdokumentation und -publikation von Fachplanungen, städtebaulichen Wettbewerben, Ideenwerkstätten und sonstige Verfahren zur Gebietsauswahl, Strategieentwicklung und Maßnahmenkonzeption sowie von Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren,
- Vorbereitung, Durchführung, Ergebnisdokumentation und -publikation der Verfahren zur Festlegung des Stadtumbaugebiets nach § 171b bzw. 142 BauGB.

### **3.2 Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzten Flächen**

Bei bestehenden Brachflächen und mindergenutzten Flächen ist möglichst die dauerhafte Wiedernutzung, Nachnutzung oder Nutzungsausschöpfung - auch von Teilflächen - Hauptziel des Programms. Zwischennutzungen - wie etwa die zeitlich begrenzte Herrichtung/Überlassung als Spiel- und Freizeitsportflächen o. ä. - sind förderfähig, wenn die Aufwendungen dafür in einem angemessenen Verhältnis zur Dauer der beabsichtigten Zwischennutzung stehen. Zudem sollten mit den Zwischennutzern Regelungen über eine von der tatsächlichen Nutzungsdauer abhängige anteilige Rückführung der gewährten Förderung im Falle einer vorzeitigen Aufhebung der Zwischennutzung getroffen werden. Eine rein fachplanerische oder planungsrechtliche Neuordnung des Stadtumbaugebiets ohne konkrete öffentliche oder private Investition ist nicht förderfähig.

In das abzugrenzende Stadtumbaugebiet können analog § 142 Abs. 2 BauGB auch baulich genutzte Flächen und Stadtgebiete einbezogen werden, für die zwar keine Neuordnung vorgesehen ist, die aber mit dem neu zu ordnenden Gebiet in einem funktionalen Zusammenhang stehen.

#### Typische Maßnahmen:

- Bestandsaufnahmen, Erhebungen, Datenauswertungen und Aufbereitungen zu Realnutzung, Altlasten, stadtökologischen Funktionen, Eigentumsverhältnissen, Investitions-, Veräußerungsabsichten bzw. -hemmnissen bei Eigentümern,
- Erstellung, Aufbereitung, Fortschreibung von Grundstückskatastern,

- Entwicklung, fachliche Abstimmung, öffentliche Kommunikation und Festsetzung von Nutzungskonzepten,
- Investorenkonferenzen, Wettbewerbsverfahren, Standortmarketing-Aktivitäten, Ideenwettbewerbe, Aktivierung, Unterstützung von Initiativen, Bürgeraktivitäten und Organisationsformen usw.,
- Verfahren zur Grundstücksneuordnung,
- Grunderwerb für kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.
- Vorhaben analog den Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB einschließlich Maßnahmen zur Altlastenerkundung und -sanierung,
- Maßnahmen zur Herrichtung von Flächen zur Zwischennutzung.

Im Falle der planungsrechtlichen Sicherung von Nutzungszielen durch Bebauungspläne oder fachplanerische Instrumente sollten Planungsschäden möglichst vermieden werden. Der finanzielle Ausgleich von Planungsschäden wird nicht aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ gefördert.

Der Erwerb von Grundstücken zum Zweck des Rückbaus ist nur förderfähig, wenn das Grundstück nicht mit einem allein zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut ist und wenn es sich um einen Zwischenerwerb oder um den Erwerb einer Fläche zwecks künftiger öffentlicher Nutzung handelt. Für den Erwerb muss die Gemeinde die Zustimmung des Landes einholen (siehe Protokollnotiz Nr. 9 der VV Städtebauförderung 2005).

Ein Zwischenerwerb von Grundstücken ist nur unter der Voraussetzung förderfähig, dass die Veräußerung an den Endnutzer im Rahmen des Neuordnungskonzeptes zu einem dem Grundstückswert bei Neuordnung entsprechenden Kaufpreis erfolgt. Der Preis, zu dem die Gemeinde weiterveräußert, darf grundsätzlich nicht unter dem liegen, zu dem die Gemeinde das Grundstück erworben hat. Veräußerungserlöse müssen vorrangig vor dem Einsatz von Fördermitteln, spätestens aber bei der Abrechnung der Gesamtmaßnahme, als Einnahmen angesetzt werden.

Bei gefördertem Grunderwerb bemisst sich der Wert des zu erwerbenden Grundstücks am Zustand und der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt des Grunderwerbs (Grundlage Wertgutachten). Das heißt

- für ungenutzte Grundstücke sind geringere Grundstückswerte in Ansatz zu bringen als für genutzte Grundstücke,
- durch Altlasten, Bebauungen usw. bestehende Belastungen sind beim Grundstückswert in Abzug zu bringen,
- bei der Ermittlung des Grundstückswertes bleiben die aus der Durchführung der Stadtumbaumaßnahme zu erwartenden Verbesserungen der Grundstücksrentierlichkeit unberücksichtigt.

Die Förderfähigkeit von Vorhaben analog den Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB ist auf den unrentierlichen Kostenanteil der Maßnahme begrenzt.

Bei Zwischennutzung sind Maßnahmen zur Herrichtung von Flächen förderfähig, soweit

- a) es sich um unrentierliche Kosten handelt,
- b) der Zwischennutzer die Nutzung für den geplanten Zwischennutzungszeitraum aufrecht erhält,
- c) eine Regelung darüber vorliegt, wer die Bewirtschaftungskosten trägt.

Vorrangig sollten Vereinbarungen angestrebt werden, durch die sich Grundstückseigentümer und Zwischennutzer im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit (insbesondere auch durch Selbsthilfeleistungen) an den Investitions- und Bewirtschaftungskosten beteiligen.

Geprüft werden sollten auch Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsverhältnissen für Beziehende von Arbeitslosengeld II bei der Herrichtung von Flächen zur Zwischennutzung sowie bei deren Bewirtschaftung.

Eine Förderung von Bewirtschaftungskosten aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ ist nicht zulässig.

### **3.3 Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen**

Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen innerhalb eines Stadtumbaugebiets zielen vor allem darauf ab,

- die städtebauliche Attraktivität des gesamten Gebietes oder von Gebietsteilen für die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie für Nutzer und Nutzungsinteressenten von außerhalb zu erhöhen,
- Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums für sämtliche oder bestimmte (z. B. Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen) Nutzergruppen zu verbessern sowie eventuell vorhandene - physische und soziale - Nutzungsbarrieren und Nutzungskonkurrenzen zu mindern und zu beseitigen,
- Wegebeziehungen auszuweiten, besser zu vernetzen, sicherer zu machen sowie Konflikte zwischen unterschiedlichen Mobilitätsformen zu mindern,
- unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips vorhandene öffentliche und private Infrastruktur-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen und -räume attraktiver zu gestalten, an den veränderten Bedarf von Nutzergruppen sowie an die veränderten Rahmenbedingungen ihrer Bewirtschaftung anzupassen,
- die stadtökologische Situation des Gebietes zu verbessern.

Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen sollten insbesondere

- die Beteiligung der Betroffenen am Planungsprozess,
- die vorrangige Finanzierung von Investitionen oder Bewirtschaftungskosten durch Grundeigentümer, Gewerbetreibende,
- das arbeitsplatzschaffende Potenzial sowohl der Investitionsmaßnahmen (z. B. bei Durchführung in Verbindung mit Arbeitsfördermaßnahmen) als auch die Unterhaltung des Angebots,

- Beiträge von Gewerbetreibenden, Anwohnern und Vereinen bei der Unterhaltung und als Sponsoren (z. B. Grünpflegepatenschaften)
- berücksichtigt sowie Lösungen mit möglichst geringen Betriebskosten für die Gemeinde weiterentwickelt werden.

#### Typische Maßnahmen:

- Umgestaltung von Stadtplätzen,
- Verkehrsberuhigung, Verkehrssicherheit,
- Schaffung, Ausbau, Ergänzung und Umgestaltung vernetzter Systeme für Fußgänger-, Radwege- und Grünverbindungen,
- Barrierefreiheit,
- Begrünung und Schaffung von Biotopen,
- Umgestaltung, Neugestaltung, altersgruppengerechtere Differenzierung von Spielplätzen und Sportflächen,
- Angebote für Freizeitsport und Freizeitgestaltung,
- Wohnumfeldgestaltung.

Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen sind

- Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Vorrang für Lösungen, die geeignet sind, die inner- und übergebietsliche Kommunikation und dauerhafte Zusammenarbeit nachhaltig zu stärken,
- vorrangige Finanzierung von Investitionen durch Nutzer und ggf. verfügbare Fachprogramme,
- Regelung der Bewirtschaftungskosten, möglichst unter Beteiligung der Nutzer,

besonders zu beachten.

### **3.4 Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung**

#### **3.4.1 Leitungsgebundene technische Infrastruktur**

Wirtschaftlicher und demografischer Wandel haben zwar massive Auswirkungen auf das gesamtstädtische Angebot technischer Infrastruktur bei der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur, insbesondere der Strom-, Gas-, und Fernwärmeversorgung sowie der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die jeweiligen Träger der Infrastruktur sind jedoch vielfach in der Lage, diese Veränderungen im Rahmen ihrer Fachplanungen zu prognostizieren. Zum ändern können sie die Kosten der Anpassungen über fachspezifische Gebühren- und Beitragsregelungen an die Nutzer weitergeben, soweit diese nicht durch fachspezifische Subventionen und/oder Mitfinanzierungsbeiträge des kommunalen Eigentümers abgedeckt werden und diese nicht dem Beihilferecht der Europäischen Union widersprechen. Für eine direkte Förderung der Anpassungsmaßnahmen des jeweiligen Infrastrukturträgers aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ besteht deshalb nach derzeitigen Erkenntnissen grundsätzlich kein Anlass.

Aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ anteilig förderfähig sind dagegen durch den Stadtumbau bedingte Anpassungskosten, die der Grundeigentümer aufgrund einer entsprechenden Vertragsbestimmung des Ver- oder Entsorgungsunternehmens selbst tragen muss. Dies betrifft insbesondere Kosten der Beseitigung/Veränderung von Hausanschlüssen/Übergabestationen auf dem Grundstück.

### 3.4.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Wirtschaftlicher und demografischer Wandel werden wesentliche Veränderungen bei

- Richt- und Bedarfswerten für soziale Infrastruktureinrichtungen,
- Wettbewerb und Finanzkraft der jeweiligen Träger,
- Alters- und Sozialstruktur sowie wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Nutzer der Einrichtungen,
- Nachfragepräferenzen der Nutzer

bewirken.

Die Erarbeitung entsprechender fachlicher Antworten auf die genannten Herausforderungen ist und bleibt vorrangig Aufgabe der jeweiligen Fachplanungen und -instanzen. Wegen seines Fachplanungen übergreifenden, integrierenden und abwägenden städtebaulichen Ansatzes kann das Programm „Stadtumbau West“ jedoch modellhafte Lösungen für die städtebauliche Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur im Stadtumbaugebiet leisten.

Förderfähig ist sowohl die Anpassung und Umnutzung im Gebiet vorhandener Infrastruktureinrichtungen als auch die Neuschaffung bisher nicht vorhandener Einrichtungen, sofern sie wesentliche Impulse für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes erwarten lassen. Grundsätzlich sollte bei Infrastruktureinrichtungen mit rückläufiger Nutzung die Suche nach Mehrfachnutzungen oder Nachnutzungen sowie der Teilrückbau Vorrang vor dem vollständigen Rückbau haben.

#### Typische Maßnahmen:

- Umbau von Kindertagesstätten zu Jugendfreizeit- oder Senioreneinrichtungen,
- Umbau und Umnutzung von Gebäuden für soziale und kulturelle Zwecke z. B.:
  - Umnutzung von Wohnungen zu Kindertagesstätten und Pflegeeinrichtungen,
  - Umbau und Umnutzung von Gewerbe- und Fabrikgebäuden für sozio-kulturelle Zwecke.

Die Förderung ist unter vorrangiger Nutzung von Fachprogrammen, eigener Finanzierungsbeiträge und Selbsthilfeleistungen der bisherigen und künftigen Nutzer auf eine Spitzenfinanzierung zu begrenzen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass Betreiber und Finanzierung der Betriebskosten langfristig geklärt sind.

### 3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes

Grundsätzlich sind Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand förderfähig, sofern sie wesentliche Beiträge zum Stadtumbau im Gebiet leisten. Besonders hervorgehoben sind Maßnahmen zum Erhalt von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, soweit sie das Stadtbild prägen.

Förderfähig sind nur unrentierliche Kosten. Der Eigentümer/Erwerber muss vorrangig Eigenmittel, Erträge aus der Gebäudebewirtschaftung sowie ggf. zur Verfügung stehende steuerliche Vergünstigungen und Fördermittel aus Fachprogrammen (insbesondere Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung, Denkmalschutz-, Wirtschaftsförderung, u. U. auch Arbeitsfördermittel) einsetzen.

Empfohlen wird die Konzentration von Aufwertungs- und Umbaufördermaßnahmen auf innovative Lösungen mit Pilotcharakter, wie etwa

- Mehrfachnutzungen von öffentlichen Gebäuden,
- Umnutzung und Bewirtschaftung nicht mehr benötigter Infrastruktureinrichtungen, leerstehender Gewerbegebäude durch Stadtteilinitiativen, Selbsthilfeaktivitäten, Genossenschaftsneugründungen, Starterfirmen, Existenzgründer, gemeinnützige Vereine u. a. m.
- Mehrgenerationen-Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Wohneigentumsinitiativen von Familien mit Kindern, Integrationsprojekte für Migranten,
- Umbau von Gebäuden als Tätigkeitsfeld für Berufsqualifizierung und außerbetriebliche Ausbildung,
- Anpassung von Wohnungsbeständen und Wohngebäuden an die Anforderungen alterngerechten Wohnens, Integration von Betreuungseinrichtungen, altenbezogenen Infrastrukturangeboten und Formen betreuten Wohnens.

### 3.6 Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur

Die Förderung des Rückbaus von Gebäuden oder Gebäudeteilen kommt in Betracht, wenn

- nach intensiver Prüfung alternative Nach- oder Umnutzungsmöglichkeiten mittelfristig nicht realisierbar sind,
- die für Nach- oder Umnutzung anzusetzenden Kosten die Kosten eines Neubaus einschließlich der Rückbaukosten überschreiten,
- das Gebäude keine baukulturelle, das Stadtbild prägende Bedeutung hat,
- der Zustand des abzureißenden Gebäudes die städtebauliche Situation der Umgebung wesentlich beeinträchtigt.

Beim Rückbau handelt es sich nicht um eine Ordnungsmaßnahme i. S. von § 147 BauGB. § 147 BauGB ist in Stadtumbaugebieten nicht anwendbar.

Der Rückbau sollte erst dann gefördert werden, wenn ein verbindliches Zwischen- oder Nachnutzungskonzept für den Rückbaustandort besteht, welches zumindest eine einfache Begrünung der Rückbaufläche beinhaltet. Zudem müssen Verkehrssicherung und Bewirt-

schaftungskosten (einschließlich eventueller Änderungen bei der grundsteuer- und gebührenrechtlichen Bewertung der Rückbaufläche) geregelt sein. Das Rückbaukonzept muss die Untersuchung der Rückbaugrundstücke auf eventuelle Altlasten sowie die Sicherung der umweltverträglichen Verwertung bzw. Entsorgung der Bau- und Reststoffe einschließen.

Bei der Bemessung der förderfähigen Kosten müssen die tatsächlichen Kosten des Rückbaus (einschließlich Baunebenkosten für die Rückbauplanung, Altlastenuntersuchungen, behördliche Genehmigungen und Reststoffentsorgung) in Ansatz gebracht werden. Entschädigungen für Gebäuderestwerte oder Buchwertverluste werden nicht gefördert.

Die förderfähigen Rückbaukosten schließen die Kosten für den Rückbau oder Umbau der dazu gehörigen technischen Infrastruktur mit ein, soweit dieser durch den Rückbau bzw. Umbau bedingt ist und soweit die Rückbau- oder Umbaukosten vom jeweiligen Grundstückseigentümer aufgrund entsprechender, vor Festlegung als Stadtumbaugebiet seit längerem bestehender vertraglicher Regelungen selbst zu tragen sind (siehe Abschnitt 3.4.1).

Ebenfalls förderfähig sind Kosten für die Freimachung der abzureißenden Gebäude, wie etwa Umzugskosten von Wohnungsmietern, oder Kosten für die Umlagerung von Lagermaterialien. Voraussetzung für die Anerkennung als förderfähige Kosten ist, dass zum Zeitpunkt des Rückbaus zwischen dem Eigentümer und dem jeweiligen Mieter ein noch gültiger Mietvertrag besteht und dass die Kosten des Umzugs in einem angemessenen Verhältnis zu den notwendigen Umzugsleistungen stehen. Entschädigungszahlungen für die Aufgabe des bestehenden Mietverhältnisses sind nicht förderfähig.

### **3.7 Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen**

Eine Förderung von Wieder- und Zwischennutzungen aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ kommt dann in Betracht, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die für die städtebauliche Neuordnung des Stadtumbaugebiets (siehe oben 3.2), die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes oder der privaten Freiflächen (siehe oben 3.3) oder für das Angebot sozialer oder kultureller Infrastruktur (siehe oben 3.4.2) von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind. Die Förderung ist in diesen Fällen auf die Förderung von Investitionen einschließlich planungsvorbereitender Maßnahmen und Baunebenkosten begrenzt. Betriebs- oder Bewirtschaftungskosten sind nicht förderfähig (vgl. oben 3.1). Förderfähig sind auch organisatorische Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Zwischennutzungen von Brachen und vertraglichen Gestaltung sowie eine anteilige Förderung von Erstinvestitionen bei nachbarschaftlichen Selbsthilfeinitiativen.

Neubau, Umbau, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Einrichtungen auf privaten Grundstücken sind vorrangig Angelegenheit der jeweiligen Eigentümer. Eine unmittelbare Förderung privater Investitionen aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ selbst sollte angesichts des knappen Programmolumens der Ausnahmefall sein. Eigentümer und Investitionsinteressenten sollten jedoch über Fördermöglichkeiten aus anderen Fachprogrammen - insbesondere Wirtschafts-, Technologie-, Arbeitsmarkt- und Umweltförderprogramme sowie Wohnraumförderung - informiert und bei der Akquisition dieser Mittel durch die Gemeinde unterstützt werden.

Auch sollten die Gemeinden selbst und kommunale Unternehmen die ihnen offen stehenden Förderprogramme nutzen sowie eigenen Investitionen Priorität im Neuordnungsgebiet einräumen, um auf diesem Wege eine möglichst große Bündelung von Investitionen im Stadtumbaugebiet zu erreichen. Möglichkeiten von „public private partnership“-Projekten sollten geprüft und weiterentwickelt werden.

Grundsätzlich ist die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter privater Flächen zwischen Kommune und Grundstückseigentümer vertraglich zu vereinbaren (Stadtumbauvertrag). Der Grundstückseigentümer kann im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen bzw. des mit der Gemeinde Vereinbarten selbst investieren, das Grundstück verpachten oder veräußern.

### **3.8 Sonstige Vorhaben analog der Bau- und Ordnungsmaßnahmen**

Förderfähig sind auch Vorhaben, die den in §§ 136 ff. BauGB genannten Bau- und Ordnungsmaßnahmen entsprechen.

### **3.9 Leistungen von Beauftragten**

Die Städte und Gemeinden können fachlich qualifizierte Institutionen und Einzelpersonen mit Teil- oder Gesamtaufgaben bei der Vorbereitung, Planung, Durchführung und Abrechnung der Stadtumbaumaßnahmen beauftragen. Die Beauftragung Dritter ist insbesondere dann angezeigt, wenn absehbar ist, dass es sich beim Stadtumbauprojekt über ein zeitlich begrenztes Vorhaben handelt, für das die Gemeinde kurzfristig oder befristet kein eigenes Personal bereitstellen kann, oder wenn fachliche Spezialaufgaben zu erledigen sind, die außerhalb des üblichen Arbeitsspektrums der Kommunalverwaltung liegen.

Für die Beauftragung sind die einschlägigen Bestimmungen der Verdingungsordnungen für Lieferungen und Leistungen (VOL), Bauleistungen (VOB) bzw. freiberufliche Leistungen (VOF) zu beachten. Auf das Erfordernis der öffentlichen - ggf. EU-weiten Ausschreibung - von Beauftragten-Leistungen wird besonders hingewiesen. Beauftragtenleistungen werden im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ gefördert, soweit die der Leistung zugrunde liegenden Aufwendungen nach zeitlichem Umfang und Honorarsätzen angemessen sind.

#### **4. Wertermittlung im Rahmen des Stadtumbaus**

Die drohenden Bevölkerungsverluste sowie die enormen wirtschaftsstrukturellen Veränderungen werden mittelfristig auf den regionalen Immobilienmärkten Überkapazitäten im gewerblichen Gebäudebestand, in Infrastruktur sowie im Wohnungsbestand verursachen.

Mangelnde Nachfrage kann zu zunehmenden Leerständen und sinkenden Mieten führen. Diese Entwicklung führt vermutlich zu nachhaltigen Preisreduktionen.

Vor diesem Hintergrund hat die Wertermittlung im Stadtumbau große Bedeutung. Alle Marktteilnehmer benötigen verlässliche Aussagen zu den Bodenwertentwicklungen in den Stadtumbaugebieten.

Daher wird in Stadtumbaugebieten u. a. aus folgenden Gründen eine aktuelle Wertermittlung für notwendig erachtet

- Stadtumbaumaßnahmen, die ggf. den Ankauf, den Verkauf oder den Tausch von Grundstücken vorsehen, setzen in der Regel eine fundierte Wertermittlung voraus.
- Der Erfolg von Stadtumbaumaßnahmen hängt auch davon ab, ob es gelingt von Beginn der Maßnahmen an der Verunsicherung der Betroffenen über die Grundstückswerte und deren Entwicklung entgegenzuwirken.
- Wegen der Unsicherheit über die wirkliche Entwicklung der Werte besteht im Stadtumbau mithin ganz allgemein ein sehr großes Interesse, den wahren Wert einer Bestandsimmobilie zu kennen.
- Falls der Stadtumbau mit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts einhergeht, muss eine dezidierte Wertermittlung unter Berücksichtigung der Sonderbestimmungen der §§ 26 - 28 Wertermittlungsverordnung (WertV) erfolgen.

## **5. Fachübergreifende Umsetzung des Förderprogramms „Stadtumbau West“ in den Kommunen, Ländern und auf Bundesebene**

### **5.1 Allgemeine Grundsätze der Bündelung und Vernetzung**

Die künftigen Anforderungen an den Stadtumbau - insbesondere in Regionen, die besonders von den demografischen und ökonomischen Schrumpfungsprozessen betroffen sind - verlangen eine verstärkte Koordination und Kooperation mit anderen Politikbereichen, um funktionsfähige Stadtteile und Städte mit angemessener technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur für ihre Bewohner zu erhalten und intakte Sozialstrukturen zu gewährleisten.

So betrachtet ist der Stadtumbau ein bedeutender Standortfaktor für eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung.

Daher ist für die Umsetzung des Programms der gebündelte Einsatz aller stadumbaurelevanten Ressourcen und Programme erforderlich.

Die den öffentlichen Handlungsträgern zur Verfügung stehenden Investitionsmittel müssen vor dem Hintergrund zurückgehender Wirtschaftsleistung und verringerter Einkünfte für die öffentlichen Haushalte noch zielgenauer eingesetzt werden. Das bedeutet vor allem eine verbesserte Koordination der verschiedenen Förderprogramme und eine Konzentration auf räumliche Bedarfsschwerpunkte.

Dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau kommt als Investitionsprogramm eine wichtige Bedeutung zu, das neben dem eigenen Aufgabenfeld baulicher und städtebaulicher Erneuerung auch eine bedeutende Klammer- und Anstoßfunktion für die Einbindung anderer Ressourcen und Programme insbesondere aus den Bereichen Wohnraumförderung, Soziales, Wirtschaftsförderung und Verkehrsförderung hat.

Darüber hinaus bietet sich das Programm als Leitprogramm für die Gesamtkoordination an.

Die Stadtentwicklung hat sich bereits in Zeiten der Steuerung des Wachstums von der hoheitlichen Angebotsplanung zu konsensualen Verfahren bis zur öffentlich-privaten Partnerschaft unter aktiver Einbindung des zivilgesellschaftlichen Sektors als Mitgestalter der gesellschaftlichen Aufgaben entwickelt. Dieser Vernetzungsansatz gilt umso mehr bei Stadtentwicklungsstrategien für eine schrumpfende Stadt.

Alle Akteure des öffentlichen, des privaten und des zivilgesellschaftlichen Sektors sind aufgerufen, die anstehenden Aufgaben des Stadtumbaus gemeinsam zu gestalten.

Durch die Bündelung aller für die Entwicklung notwendigen Finanzierungsmittel und die Vernetzung mit den betroffenen Akteuren sollen größtmögliche Synergien erreicht werden.

## 5.2 Handeln in den Kommunen

Es ist in erster Linie Aufgabe der Städte und Gemeinden, das Förderprogramm mit anderen Programmen und Initiativen zu bündeln. Das erfordert eine enge Kooperation der betroffenen Fachressorts um ein schnelles übergreifendes Handeln zu ermöglichen.

Den Gemeinden obliegt es, eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung sicherzustellen. Wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms in den Gemeinden ist die konsequente Einbeziehung von Grundstücks- und Immobilieneigentümern sowie von Handel-, Handwerk-, Gewerbe- und Dienstleistungen. Dabei ist auch darauf hinzuwirken, dass die in Gang gekommenen Beteiligungsprozesse dauerhaft weiterwirken.

## 5.3 Handeln in den Ländern

Auch die Länder sollten darauf hinwirken, dass die für den Stadtumbau relevanten Programme aller betroffener Ressorts aufeinander abgestimmt mit Vorrang in den Stadtumbaugebieten eingesetzt werden. Dies gilt insbesondere für die koordinierte Bereitstellung der Finanzierungsmittel. Mehrere Länder haben mit der Einrichtung von interministeriellen Arbeitsgruppen, die für eine Koordinierung aller staatlichen Aktivitäten einschließlich der Förderung und des abgestimmten Einsatzes staatlicher Mittel für die „Fördergebiete“ zu sorgen haben, gute Erfahrungen gemacht.

Die Richtlinien der Länder zum Programm „Stadtumbau West“ sollten den Gemeinden einen möglichst großen Entwicklungsspielraum geben. Sie sollten aber auch dem Grundgedanken des Programms Rechnung tragen und von den Gemeinden den Nachweis dafür fordern, dass die notwendigen Vorkehrungen für eine gute Ämterkoordination und eine angemessene Öffentlichkeitsbeteiligung getroffen werden.

Zudem sollten die Richtlinien der Länder die jeweiligen Gesamtmaßnahmen zum „Stadtumbau West“ in den Gemeinden zeitlich befristen.

Die Länder sollen den Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden sicherstellen. Die Länder sollen über die in Kapitel 8 beschriebene Begleitforschung hinaus auch auf Landesebene die für eine sinnvolle Weiterentwicklung des Programms erforderliche Evaluation sicherstellen. In die Begleitforschung sollte auch eine degressive Nachsorge zur Sicherung des nachhaltigen Entwicklungserfolgs in den Stadtumbaugebieten, die aus der Förderung ausscheiden, einbezogen werden.

## 5.4 Handeln auf Bundesebene

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ist auf Bundesebene federführend für die Städtebauförderung und wird daher auch für die neue Programmkomponente „Stadtumbau West“ die Koordinationsstelle auf der Ebene des Bundes sein.

Auch auf Bundesebene stellt sich die Aufgabe, die fachübergreifende Zusammenarbeit auszubauen. Als besonders wichtig wird die Unterstützung durch die betroffenen Bundesministe-

rien angesehen. Sie ist die Voraussetzung dafür, dass die Rahmenbedingungen für die stadtteilbezogenen Aktivitäten schnell und wirksam angepasst werden. Der konkrete Bedarf für solche Anpassungen wird sich aus der Stadtteilarbeit heraus, insbesondere aus den Erkenntnissen, die das ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtumbau West“ mit sich gebracht hat, ergeben.

## 6. Rechtsinstrumente im Bereich des Stadtumbaus

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches durch das EAG-Bau hat der Gesetzgeber die Bedeutung des Stadtumbaus als neue Aufgabe hervorgehoben. Mit der Einführung von Regelungen für den Stadtumbau in einem eigenen *Dritten Teil des Zweiten Kapitels, Besonderes Städtebaurecht - §§ 171a bis 171d* - soll der besonderen und in Zukunft zunehmenden Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen als Reaktion auf die demografische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden.

Die Ergänzung des *Besonderen Städtebaurechts* um die neuen Vorschriften zum Stadtumbau ermöglicht Stadtumbaumaßnahmen auch ohne den (flächendeckenden) Einsatz der bisherigen Instrumente des *Besonderen Städtebaurechts (Sanierungsrecht)*. Mit den neuen Vorschriften zum Stadtumbau werden den Gemeinden als Alternative zu den bisherigen Instrumenten die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung solcher Stadtumbauverfahren zur Verfügung gestellt, in denen nicht ein hoheitliches Vorgehen, sondern auf das jeweilige Gebiet bezogene konsensuale Regelungen - vor allem mit den betroffenen Eigentümern - im Vordergrund stehen. Demgemäß geben die neuen Regelungen einen rechtlichen Rahmen für diese Stadtumbaumaßnahmen einschließlich der dafür erforderlichen Gebietsfestlegung, für die Städtebauförderung und für mögliche Regelungsgegenstände *Städtebaulicher Verträge*.

Ergänzend wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch den Erlass einer *Städtebaulichen Satzung* die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen vor gegenläufigen Entwicklungen oder Aktivitäten von Eigentümern zu schützen.

### 6.1 Erläuterung der im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) eingeführten Regelungen zum Besonderen Städtebaurecht (§§ 171a bis 171d BauGB)

**§ 171a „Stadtumbaumaßnahmen“** regelt Zweck, Aufgabe und Anwendungsbereich von Stadtumbaumaßnahmen.

Stadtumbaumaßnahmen sind (vergleichbar mit dem Sanierungsrecht) als Gesamtmaßnahme, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, definiert. Stadtumbaumaßnahmen können anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach dem BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde kann folglich nach Zweckmäßigkeit entscheiden, ob sie das Stadtumbaugebiet durch Beschluss nach § 171b festlegt oder ob sie das Stadtumbaugebiet oder Teile hiervon als Sanierungsgebiet förmlich festsetzt. Damit ergeben sich auch Spielräume für den Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln.

Es wird zugleich deutlich, dass auch die alleinige Anwendung der §§ 171a ff. selbst für den Fall ausreichend sein kann, dass beispielsweise wegen vorhandener städtebaulicher Missstände die Einleitung eines Sanierungsverfahrens möglich wäre.

Stadtumbaumaßnahmen dienen der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Als Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste nennt das BauGB ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen. Aus dem Satzteil „namentlich für Wohnzwecke“ ist nicht abzuleiten, dass es vordringlich um dauerhaft leer stehende Wohnungen geht. Vielmehr geht es generell um ein Überangebot an baulichen Anlagen.

Anders als im Sanierungsrecht genügt es für die Anwendung der Vorschriften zum Stadtbau auch, dass erhebliche städtebauliche Funktionsverluste lediglich zu erwarten sind. Dies ist auf Grund von feststellbaren Entwicklungen und ausreichend belastbaren Prognosen zu belegen.

In §171a Abs. 3 sind die wesentlichen Handlungserfordernisse beispielhaft beschrieben. „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 zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Es wird deutlich, dass sich Stadtumbaumaßnahmen nicht auf den Rückbau - beispielsweise von Wohnungen - beschränken können. Vielmehr wird der Charakter der Stadtumbaumaßnahme als Gesamtmaßnahme aufgezeigt.

Bei der Aufzählung möglicher Handlungserfordernisse handelt es sich lediglich um eine Aufgabenbestimmung und nicht um eine Ermächtigungsgrundlage. Im Vordergrund sollen konsensuale vertragliche Lösungen stehen. Sollen einzelne Maßnahmen (ausnahmsweise) hoheitlich umgesetzt werden, ist auf die einschlägigen Instrumente zurück zu greifen - z. B. Sanierungsrecht, (verbindliche) Bauleitplanung, Bodenordnung oder städtebauliche Gebote.

Der auf konsensualen Lösungen basierende Ansatz zur Bewältigung der Stadtbauaufgabe findet seinen Niederschlag in den Regelungen des § 171a. Stadtumbaumaßnahmen müssen zwar dem Wohl der Allgemeinheit dienen, aber nicht etwa - wie bei einer Enteignung - aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich sein, um die Durchführung rechtfertigen zu können.

Andererseits wird in der Formulierung § 171a Abs. 3 Satz 1 - *Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit* - der hohe Stellenwert deutlich, den der Gesetzgeber dem Stadtbau als einer öffentlichen Aufgabe beimisst.

**§ 171b „Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept“** behandelt den Gebietsbezug der Stadtumbaumaßnahmen, ihre konzeptionellen, planerischen Grundlagen und die Anwendung der förderechtlichen Bestimmungen, wie sie auch für Sanierungsverfahren gelten.

Das Stadtumbaugebiet ist durch Beschluss der Gemeinde festzulegen und räumlich so zu begrenzen, dass sich eine Maßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Grundlage für den Beschluss der Gemeinde ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und beabsichtigten Vorhaben im Stadtumbaugebiet dargelegt sind.

Das BauGB fordert hier einen dem Sanierungsrecht vergleichbaren Gebietsbezug. Festlegung und Ziele der Stadtumbaumaßnahme sind jedoch insbesondere aus gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abzuleiten. Erforderlich ist die Erfassung der für die jeweilige Stadtumbaumaßnahme in dem betreffenden Gebiet und in ihren Auswirkungen sowie in ihrer Bedeutung auf und für das übrige Stadtgebiet bedeutsamen Aspekte des Stadtumbaus, wie z. B. die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Der Maßstab für Umfang und Inhalte des Konzeptes sind die stadtentwicklungspolitischen Erfordernisse und Vorstellungen der Gemeinde.

Die Notwendigkeit, das städtebauliche Entwicklungskonzept im Laufe der Zeit fortzuschreiben, ergibt sich regelmäßig aus der Praxis und ist daher nicht gesetzlich geregelt.

Bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist das Abwägungsgebot zu beachten, wobei Inhalt und Umfang der Abwägungspflicht sich unter Berücksichtigung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Kommune sowie des informellen Charakters des Stadtentwicklungskonzeptes nur situationsangepasst bestimmen lassen. Dabei schränkt der informelle Charakter des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, d. h. das Fehlen einer unmittelbaren Rechtswirkung seiner Inhalte gegenüber Dritten, die Reichweite des Abwägungsgebots, z. B. im Vergleich zu den bodenrechtlich unmittelbar verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans, entsprechend ein.

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme sind die Betroffenen und die öffentlichen Aufgabenträger entsprechend den auch für Sanierungsmaßnahmen geltenden Bestimmungen (§ 137 und § 139 BauGB) zu beteiligen. Die Vorbereitung beinhaltet auch die Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Als Maßstab für den Umfang der Beteiligung sind die beabsichtigten Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet heranzuziehen.

Durch die Anwendung der auch für Sanierungsmaßnahmen geltenden Vorschriften über die Städtebauförderung (§ 164a und § 164b BauGB) wird die bisher geltende Praxis der Städtebauförderung nahtlos weitergeführt.

**§ 171c „Stadtumbauvertrag“** unterstreicht die Bedeutung des konsensualen Handelns der Beteiligten. Die Gemeinden sollen bei der Durchführung der Maßnahmen soweit möglich hoheitliche Instrumente vermeiden, die Möglichkeit vertraglicher Einigungen ausloten und Stadtumbauverträge insbesondere mit den Eigentümern abschließen. Bei den Stadtumbau-

verträgen handelt es sich nicht um ein neues Instrument, sondern um eine auf den Stadtumbau bezogene Ausprägung *Städtebaulicher Verträge* im Sinne des § 11 BauGB.

Als Gegenstand von Stadtumbauverträgen sind in Ergänzung zu der Auflistung möglicher Regelungen in § 11 BauGB beispielhaft der Rückbau baulicher Anlagen einschließlich der Kostentragung, der Verzicht auf Ansprüche nach dem sog. Planungsschadenrecht (§§ 39 bis 44 BauGB) und der Ausgleich von Lasten zwischen unterschiedlich betroffenen Eigentümern genannt. Möglich und angezeigt sind auch Regelungen, die sich aus der Besonderheit des jeweiligen Standortes und der zukünftigen Nutzung bzw. Zwischennutzung des Grundstückes nach dem Freiwerden der Flächen durch den Rückbau ergeben.

Grenzen für vertragliche Vereinbarungen ergeben sich aus den allgemeinen Grundsätzen und Regelungen für öffentlich-rechtliche Verträge, insbesondere dem Verwaltungsverfahrensgesetz und der einschlägigen Rechtsprechung. § 11 Abs. 2 BauGB nennt besonders das Angemessenheitsgebot und das Koppelungsverbot.

**§ 171d „Sicherung von Durchführungsmaßnahmen“** enthält die Ermächtigung für die Gemeinden, durch Erlass einer Satzung eine Genehmigungspflicht für die Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) einzuführen.

Die Satzungsermächtigung ist für den Fall gedacht, dass einvernehmliche vertragliche Regelungen mit den Beteiligten nicht in ausreichendem Maße getroffen werden können und nach Einschätzung der Gemeinde die Gefahr besteht, dass Maßnahmen beabsichtigt sind, die die Verwirklichung des Stadtumbaukonzeptes in Frage stellen.

Die Vorschrift entspricht regelungstechnisch und in ihren Rechtswirkungen der Vorschrift über die Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Das gilt für die Möglichkeit der Zurückstellung von Vorhaben und Maßnahmen (§ 15 BauGB), Versagungsgründe und den Genehmigungsanspruch, das Genehmigungsverfahren und Ausnahmen von der Genehmigungspflicht. Wie bei der Erhaltungssatzung besteht bei der Satzung nach § 171d eine entsprechend eingeschränkte Abwägungspflicht.

Darüber hinaus findet die Regelung über die Auskunftspflicht (§ 138 BauGB) im Satzungsgebiet entsprechende Anwendung, die im Einzelfall ebenfalls der Sicherung der Durchführung dienen kann.

Ausführliche bzw. ergänzende Hinweise für die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen hinsichtlich planungsrechtlicher Vorschriften enthalten der Mustereinführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) und zur Städtebauförderung die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung.

## 7. Einsatz öffentlicher Mittel

### 7.1 Komplementärfinanzierung, Finanzierung des kommunalen Eigenanteils

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung förderfähiger Kosten anteilig mit einem Drittel (analog Grundprogramm der Städtebauförderung). Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel zu komplementieren. Andere Bundesfinanzhilfen nach Art. 91 a und 104 a Abs. 4 GG anderer Ressorts können dabei nicht als Landes- oder kommunale Komplementärmittel eingesetzt werden. Die Verwaltungsvereinbarung zum Stadtumbau zwischen Bund und Ländern geht davon aus, dass die Komplementärfinanzierung der Länder und Gemeinden grundsätzlich aus Mitteln des öffentlichen Haushalts erfolgt.

### 7.2 Einsatz von EU-Strukturfondsmitteln

Die EU-Kommission hat 1998 einen Aktionsrahmen "Nachhaltige Stadtentwicklung der Europäischen Union" vorgelegt. Dieser Aktionsrahmen zielt auf besser koordinierte und gezieltere Gemeinschaftsaktionen hinsichtlich städtischer Probleme ab und gruppiert sich in vier unabhängige Politikziele:

- Stärkung des wirtschaftlichen Wohlstands und der Beschäftigung in den Städten,
- Förderung von Gleichheit, sozialer Eingliederung und Erneuerung in städtischen Gebieten,
- Schutz und Verbesserung der städtischen und globalen Umwelt hin zu lokaler und globaler Nachhaltigkeit,
- Beitrag zu einem guten Stadtmanagement und zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung.

Neben insgesamt 24 z. T. sehr konkret formulierten Aktionsvorschlägen hat die Kommission an mehreren Stellen explizit die Einsatzmöglichkeiten der Strukturfonds in Ziel 2-Gebieten zur Realisierung der o. g. Leitziele in "Problemgebieten in den Städten" hervorgehoben. Daraus ergibt sich die grundsätzliche Möglichkeit, u. a. Mittel aus dem Europäischen Fonds für Regionalentwicklung (EFRE) und dem Europäischen Sozialfonds (ESF) im Rahmen des Programms "Stadtumbau West" einzusetzen. Hierzu sind auf der Ebene der Länder u. a. folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Berücksichtigung der länderspezifischen „Einheitlichen Programmplanungsdokumente“ für Ziel 2-Gebiete.
- Beschlüsse zur teilweisen "Entkoppelung" der EFRE-Mittel von der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW) und Bildung von Strukturfonds-Kontingenten zu Gunsten von „Stadtumbau West".
- Öffnen der Städtebauförderrichtlinien oder Erlass neuer Förderrichtlinien zur Absicherung der nationalen Kofinanzierung, wenn keine zusätzlichen Landesmittel außerhalb der Städtebauförderung zur Verfügung stehen. Es ist zu prüfen, ob derartige Richtlinien notifizierungspflichtig sind.
- Die Kofinanzierung von wohnraumschaffenden Maßnahmen durch EFRE-Mittel ist grundsätzlich nicht zulässig.

Einer Kofinanzierung von EU-Strukturfondsmitteln für die Entwicklung und Erneuerung städtischer Problemgebiete in der derzeit laufenden Förderperiode (2000 bis 2006) aus Mitteln des Bund-Länder-Programmes „Stadtumbau West“ stehen auch nach Auffassung der Bundesregierung rechtliche Bedenken nicht entgegen. Dies gilt gleichermaßen für die Regelförderung in den Ziel 2-Gebieten. Andererseits widerspricht es der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung, den Zwei-Drittel-Anteil der Landes- und Gemeindemittel des Bund-Länder-Programmes „Stadtumbau West“ nur, um eigene Mittel einzusparen, durch EU-Mittel zu ersetzen. Einem solchen Vorgehen steht zugleich das Gebot der Additionalität der EU-Mittel entgegen (vgl. Verordnung (EWG.) Nr. 2082/93 vom 20. Juli 1993, Amtsblatt EG vom 31. Juli 1993, S. 23, Art. 9). Beträgt beispielsweise der Anteil der EU an den förderfähigen Gesamtkosten 50 %, so müssen sich demnach die zur Kofinanzierung herangezogenen Bund-Länder-Stadtumbaumittel zusammen mit dem Gemeindeanteil nach der üblichen Drittelregelung auf die drei Förderebenen verteilen.

Mit der neuen Strukturfondsperiode 2007-2013 zeichnen sich weitere Möglichkeiten der Bündelung von Stadtumbaumitteln mit EU-Mitteln ab. Regionale Programme werden Auskunft darüber geben müssen, wie städtische Fragen behandelt werden und wie die städtischen Behörden sowohl am Entwurf der Programme als auch an deren Verwaltung teilhaben werden. Hierfür sollten die für den Städtebau zuständigen Stellen rechtzeitig die Grundlagen schaffen. In dem einzelstaatlichen strategischen Rahmenplan muss der Stadtumbau als Aufgabe definiert sein und im Rahmen der operationellen Programme der Länder seine Konkretisierung finden.

## 8. Erfahrungsaustausch, Erfolgskontrolle und Begleitforschung

Der Erfolg des Programms „Stadtumbau West“ hängt auch und gerade davon ab, dass zwischen den beteiligten Städten/Gemeinden und Ländern ein kontinuierlicher Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer stattfindet. In gleicher Weise ist die Erfolgskontrolle unabdingbarer Bestandteil städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Empfohlen wird eine modellhafte, fachlich-operative wissenschaftliche Begleitung.

Von ebenso großem Stellenwert sind die prozessbegleitende und abschließende Erfolgskontrolle der Stadtumbaumaßnahmen (Gesamtmaßnahme).

Wesentliche Instrumente sind dabei:

- Aufbau eines Netzwerkes zum Austausch von Informationen und Erfahrungen zwischen den beteiligten Städten und Gemeinden untereinander und zwischen den Ländern. Dabei sollen insbesondere auch die Erfahrungen aus dem Programmbereich „Stadtumbau Ost“ und aus den Modellvorhaben zum Stadtumbau-West einbezogen werden.
- Einrichtung einer Informationsplattform im Internet ([www.stadtumbau-west.de](http://www.stadtumbau-west.de)).
- Aufbau einer „Gute-Beispiele-Sammlung“ für Stadtumbau und Vernetzung mit bestehenden Angeboten im Internet.
- Konzeption, Durchführung und Auswertung öffentlicher Fachveranstaltungen.
- Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Einführung und Konkretisierung einer prozessbegleitenden Evaluation durch die Länder.

Die Ergebnisse der Begleitforschung sollen eine verlässliche Grundlage herstellen, um definitive Entscheidungen zur spezifischen Weiterentwicklung des Programms treffen zu können. Darüber hinaus werden wertvolle Vorschläge zur Verbesserung der Organisations- und Programmstrukturen auf Bundes-, Länder- und Gemeindeebene erwartet.