

**Stadterneuerung  
Städtebauförderung  
in Deutschland**

Prof. Dr. Michael Krautzberger  
Bonn/Berlin

Posen, 2. Juni 2004

**Ein Programm seit 1971**

## Was bedeutet Stadterneuerung für die Bürger?

- Anpassungs- und Veränderungsdruck auf die städtebaulichen Strukturen
- Veränderte Nutzungsbedürfnisse schlagen in andere städtebauliche Strukturen um
- Nutzungen von Flächen und Gebäuden verändern sich
- bisherige Nutzungen (Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen usw.) können in Konkurrenz mit anderen geraten
- Konflikte zwischen den bisherigen und künftigen Nutzungsformen und Nutzern können eintreten

## Zielkonflikte

- Die Bewahrung bestehender baulicher oder infrastruktureller Gegebenheiten können wünschenswert sein
- sie können aber auch einem notwendigen und angestrebten Wandel im Wege stehen

# Warum ist Stadterneuerung eine politische Aufgabe?

- Wen geht Stadterneuerung eigentlich an?
- Die bauliche und sonstige Nutzung der Stadtgebiete ist primär Angelegenheit der privaten und öffentlichen Akteure,
- also der Eigentümer, Pächter und Mieter, der öffentlichen und privaten Erschließungsträger und Bauherren.
- Wie aber sollen aber die vielfältigen und zum Teil kontroversen Interessen unter den Hut eines gemeinsamen, aufeinander abgestimmten und sozialverträglichen Vorgehens gebracht werden?

## Stadterneuerung und europäische Stadtidee

- Europäische Städte zeichnen sich seit Jahrhunderten dadurch aus, daß bestehende Standorte fortentwickelt, umgenutzt, umgebaut, zum Teil auch erheblich erweitert, aber doch in ihrer Substanz bewahrt werden sollen.
- Die europäische Stadt ist das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Teil des europäischen Erbes
- Im amerikanischen Städtesystem ist eine ganz andere Tendenz zu beobachten: Die Entwicklung der Siedlungsfläche wird in einem sehr stärkeren Maße dem freien Spiel der Kräfte überlassen
- mit der Folge einer dramatischen Zersiedelung der Fläche, einem Verlust von zentralen Funktionen, der Herausbildung von - nach europäischen Maßstäben - eher amorphen Siedlungsstrukturen

## Der Kernbereich einer kommunalen Stadterneuerungspolitik ist damit umschrieben

- **Sie soll einen Rahmen schaffen für die Modernisierung der Stadtstrukturen,**
- **der Gebäude ebenso wie der Infrastruktur,**
- **der Sicherung und Entwicklung von Freiflächen**
- **der Umwidmung von städtischen Flächen für zeitgemäße Nutzungen,**
- **der Balance zwischen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Anforderungen.**
- **Es ist Aufgabe der kommunalen Stadterneuerungspolitik den Bedürfnissen und Veränderungen der städtischen Gesellschaft Gestaltungsraum zu geben**

**Welche Aufgaben stellen sich bei der  
Stadterneuerung?**

## Abbruch oder Erneuerung?

- Die städtebaulichen Leitbilder verändern sich
- „Autogerechte Stadt?“
- „Flächensanierung?“
- „Behutsame Stadterneuerung“
- „Ökologischer Städtebau“
- „Soziale Stadt“
- „Stadtumbau“

## **Wer sind die Gewinner?**

## **Wer sind die Verlierer?**

- Verlust von Wohnraum?
- Verlust preisgünstiger Wohnungen
- Was geschieht mit dem Handel?
- Wie entwickeln sich die Mieten?
- Wie entwickeln sich die Bodenpreise

## Städtebauliches Sanierungsrecht

- Ein Sonderrecht für Gebiete mit städtebaulichen Missständen
- Eine städtebauliche Gesamtmaßnahme
- Das bedeutet, nicht nur *ein* Problem
- Sondern ein Bündel von Problemen
- Das „weitreichendste“ Instrumentarium
- Boden-, Planungs-, Förderungsrecht

# Festlegung von Sanierungsgebieten durch die Gemeinde

- Vorbereitende Untersuchungen
- Festlegung der allgemeinen Ziele der Sanierung
- Festlegung des Gebiets durch Satzung
- Durchführung der Sanierung
- Nach Abschluß der Sanierung: Aufhebung der Satzung

## Rechtlicher Rahmen

- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Mitwirkung der Behörden

# Planung

- Vorbereitende Untersuchungen
- Aufstellung eines Sanierungskonzepts
- Fortschreibung der Sanierungsplanung

## Das städtebauliche Sanierungsrecht

- Ein Sonderrecht für Gebiete mit städtebaulichen Missständen
- Eine städtebauliche Gesamtmaßnahme
- Das bedeutet, nicht nur ein Problem
- Sondern ein Bündel von Problemen
- Das „weitreichendste“ Instrumentarium
- Boden-, Planungs-, Förderungsrecht

## Interventionsrechte der Gemeinden

- Versagung von Vorhaben, wenn sie den Sanierungszielen widersprechen
- Vorkaufsrecht an Grundstücken
- Erleichterter Grunderwerb
- Verbot „spekulativer“ Bodenpreise in den Stadterneuerungsgebieten



# Finanzierung

- Beteiligung der Eigentümer
- Durch Beiträge
- Oder durch den „Ausgleichsbetrag“ für die Bodenwerterhöhung

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

- (1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung
- eine Kosten- und Finanzierungsübersicht
  - aufzustellen.
  - Die Übersicht ist mit den Kosten- und
  - Finanzierungsvorstellungen anderer Träger
  - öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich
  - durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen
  - und der höheren Verwaltungsbehörde
  - vorzulegen.

(2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen.

- Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im
- Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

(3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde

- ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen.
- Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie
- die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

# Finanzierung

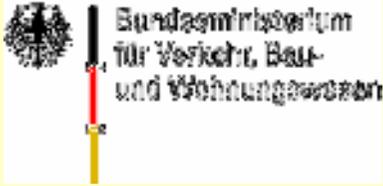
- Städtebauförderungsprogramme des Staates (Bund und Länder)

## DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

- Die **Städtebauförderung** ist seit rund 35 Jahren eines der zentralen Instrumente zur nachhaltigen Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden in Deutschland.
- Mit der Deutschen Einheit ist dieses Instrument auf die Neuen Länder mit großem Erfolg übertragen worden.
- Programmstruktur, -ziel, und -anwendung haben sich während dieser Zeit bewährt.

# DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

- Die **Städtebauförderung** ist ein Investitionshilfeprogramm und ist im Grundgesetz verankert:
- Artikel 104 a Absatz 4 des Grundgesetzes räumt dem Bund die Möglichkeit ein, den Ländern **Finanzhilfen** für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die
  - zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder
  - zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder
  - zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind.



## DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

- Die Bundesregierung und die Länder messen auf dieser Grundlage der Städtebauförderung große wirtschaftliche, soziale und kulturelle Bedeutung bei. Sie sehen in ihr eine wichtige innen- und kommunalpolitische Aufgabe und im Sinne eines Leitprogramms ein zentrales Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Die Mittel des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms leisten einen wichtigen Beitrag zu Wachstum und damit Beschäftigung.
- Die Mittel sind auf städtische und ländliche Räume mit erhöhten strukturellen Schwierigkeiten zu konzentrieren. Auf diese Weise wird die Attraktivität der Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt, die Schaffung und Erhaltung neuer Arbeitsplätze gefördert und ihre Zukunftsfähigkeit nachhaltig unterstützt.

# DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

**Schwerpunkte für den Einsatz der Finanzhilfen sind**

- 1. die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; die Wiedernutzung von Flächen, insbesondere derjenigen in Innenstädten, unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung)**
  - Dafür stehen aktuell die Programmbereiche städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den alten und den neuen Ländern und Städtebaulicher Denkmalschutz in den neuen Ländern sowie im Ostteil Berlins zur Verfügung.

# DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

**Schwerpunkte für den Einsatz der Finanzhilfen sind**

**2. Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände**

- Hierfür werden Finanzhilfen im Programmbereich "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" in allen Ländern eingesetzt

# DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

**Schwerpunkte für den Einsatz der Finanzhilfen sind**

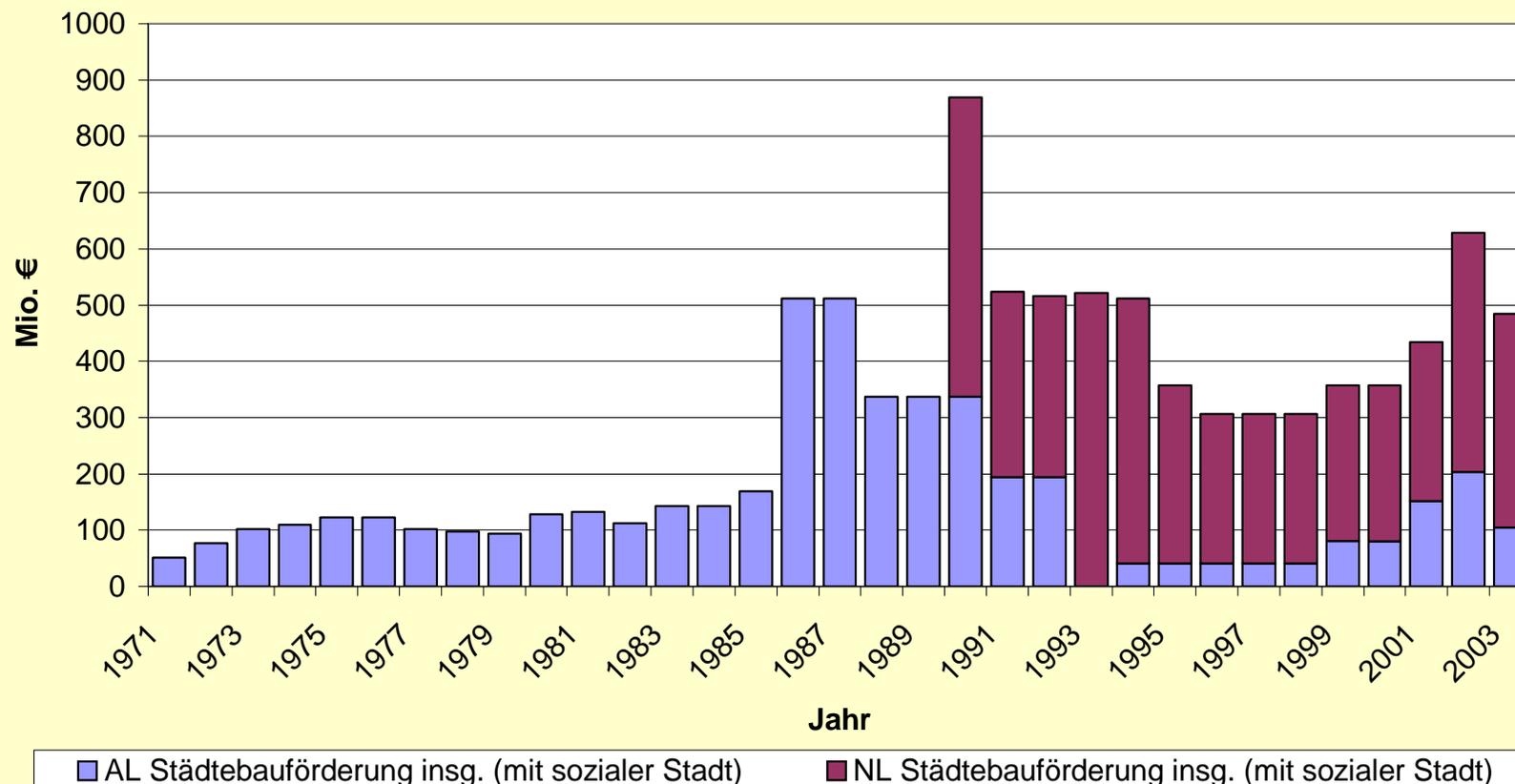
**3. Stadtumbaumaßnahmen in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins durch Rückbau und Aufwertung**

- Hier erfolgt eine gezielte Förderung durch das Programm “Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“

# DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

- Seit 1998 wurden die Finanzhilfen bis hin zum Jahr 2002 verdoppelt
- Auch in Zukunft wird die Förderung auf hohem Niveau fortgesetzt

**Finanzhilfen des Bundes für die Städtebauförderung  
(Verpflichtungsrahmen)**



# DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

- Stadterneuerung erhält und stärkt gewachsene Strukturen, reduziert Zersiedlung und hilft dadurch, Verkehr zu reduzieren

Görlitz, Büttnerstraße



Juni 1990

Leipzig, Hauptbahnhof



Juni 1990

Meissen, Marktgasse



August 1994



Juni 1998



März 1998



Juni 1998

## DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG DES BUNDES

- Städtebauförderung bewirkt spürbare **wirtschafts- und arbeitsmarkt-  
politische Effekte:**
  - rund 50 Cent staatliche Städtebauförderungsmittel führen zu etwa 4 Euro öffentlicher und privater Bauinvestitionen
  - Mit einem Programmvolumen von ca. 0,5 Mrd. Euro /Jahr können direkt und indirekt rund 80.000 Personen beschäftigt werden



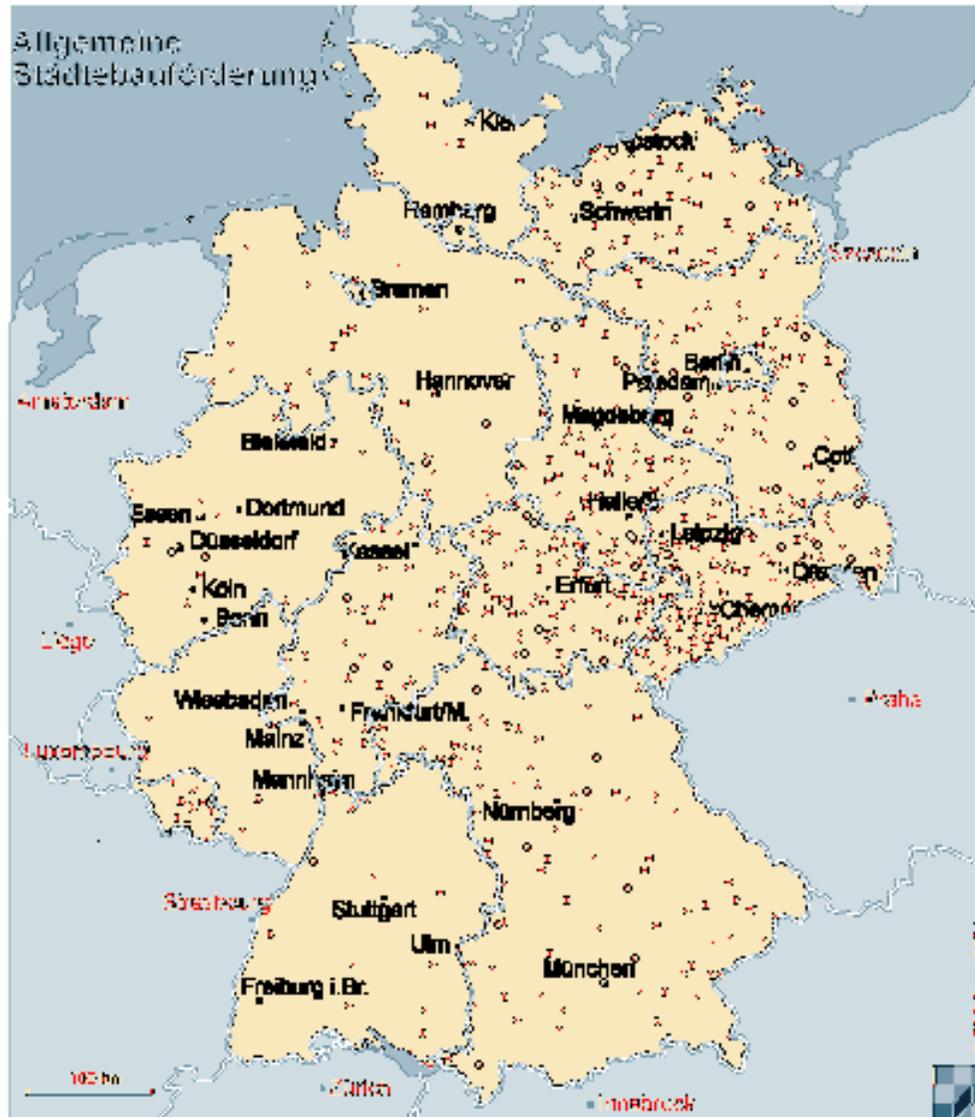
# **Anstoßeffekt der Städtebauförderung**

- **Öffentliche Förderung 1 Mio €**
- **Private Investitionen 5,8 €**



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau-  
und Wohnungswesen

## Programmbereich Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen



Gemeinden im Programmbereich  
allgemeine Sanierungs- und  
Entwicklungsmaßnahmen

Teilnahmestand: Programmjahr 2003

• Gemeinden in laufender Förderung

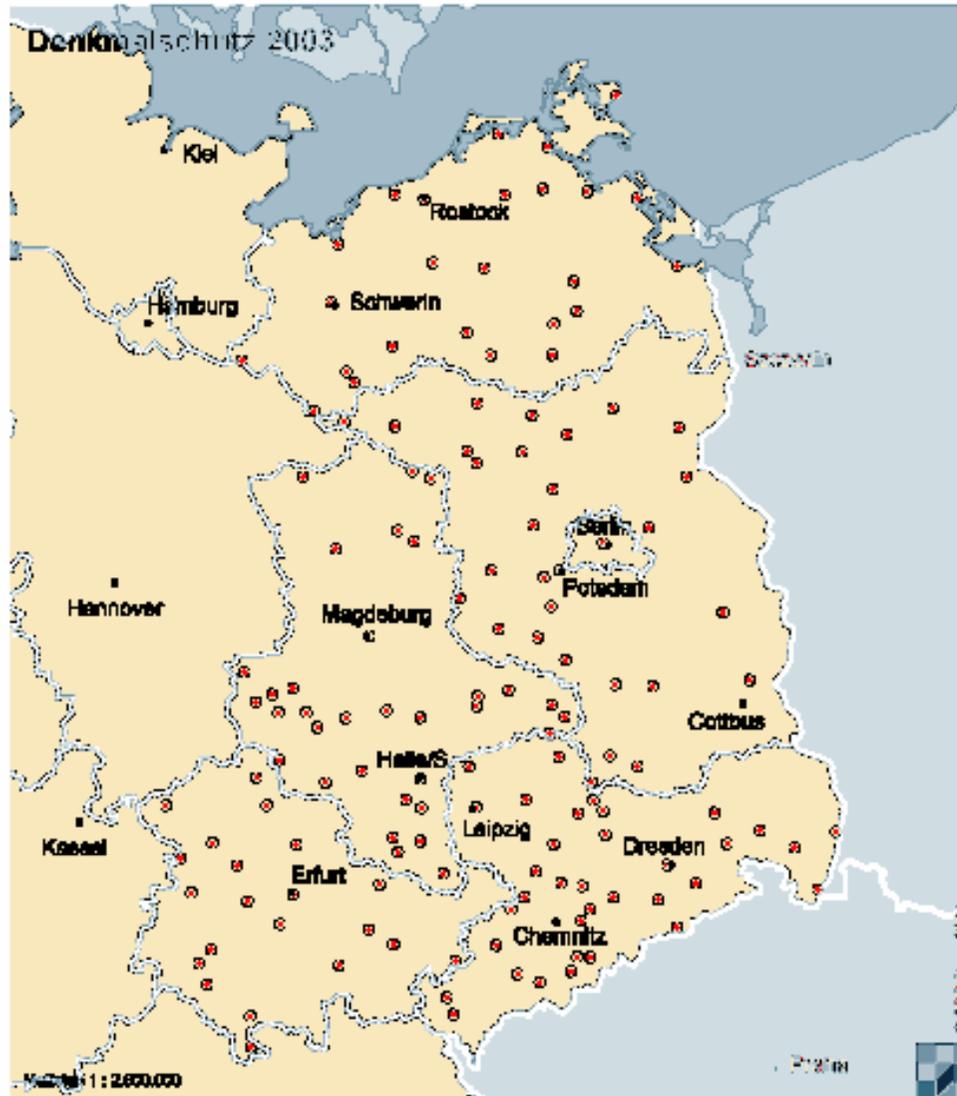
Gemeinden, Stand 31.12.2002

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BfL

Stadterneuerung ist eine strukturelle Daueraufgabe in unseren Städten und gilt als klassischer Programmbereich der Städtebauförderung. Hauptziel ist die Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Seit 1971 sind über 2/3 aller Finanzhilfen der Städtebauförderung in diesen Bereich geflossen. Aktuell laufen 786 Maßnahmen in 681 Gemeinden.

## Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz



Gemeinden im Programmbereich  
städtebaulicher Denkmalschutz

Stand: Programmjahr 2003

• Gemeinden in laufender Förderung

Gemeinden, Stand 31.12.2002

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BBR

Der Denkmalschutz wird seit seiner Einführung mit rund 100 Mio. Euro jährlich durch den Bund unterstützt. Damit ist es gelungen, wertvolle alte Bausubstanz in vielen Städten der Neuen Länder zu bewahren und deren historisches Erbe zu sichern. Derzeit laufen 152 Maßnahmen in 144 Gemeinden

## Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Ziele des seit 1999 bestehenden Programms sind,

- durch integrierte Ansätze unter Beteiligung aller gesellschaftlichen Gruppen dazu beizutragen, die Lebensqualität in unseren Städten wiederherzustellen, zu erhalten und zu verbessern,
- ein weiteres Abrutschen sozial gefährdeter Stadtviertel und Nachbarschaften zu stoppen,

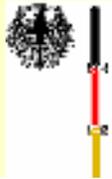


## Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“



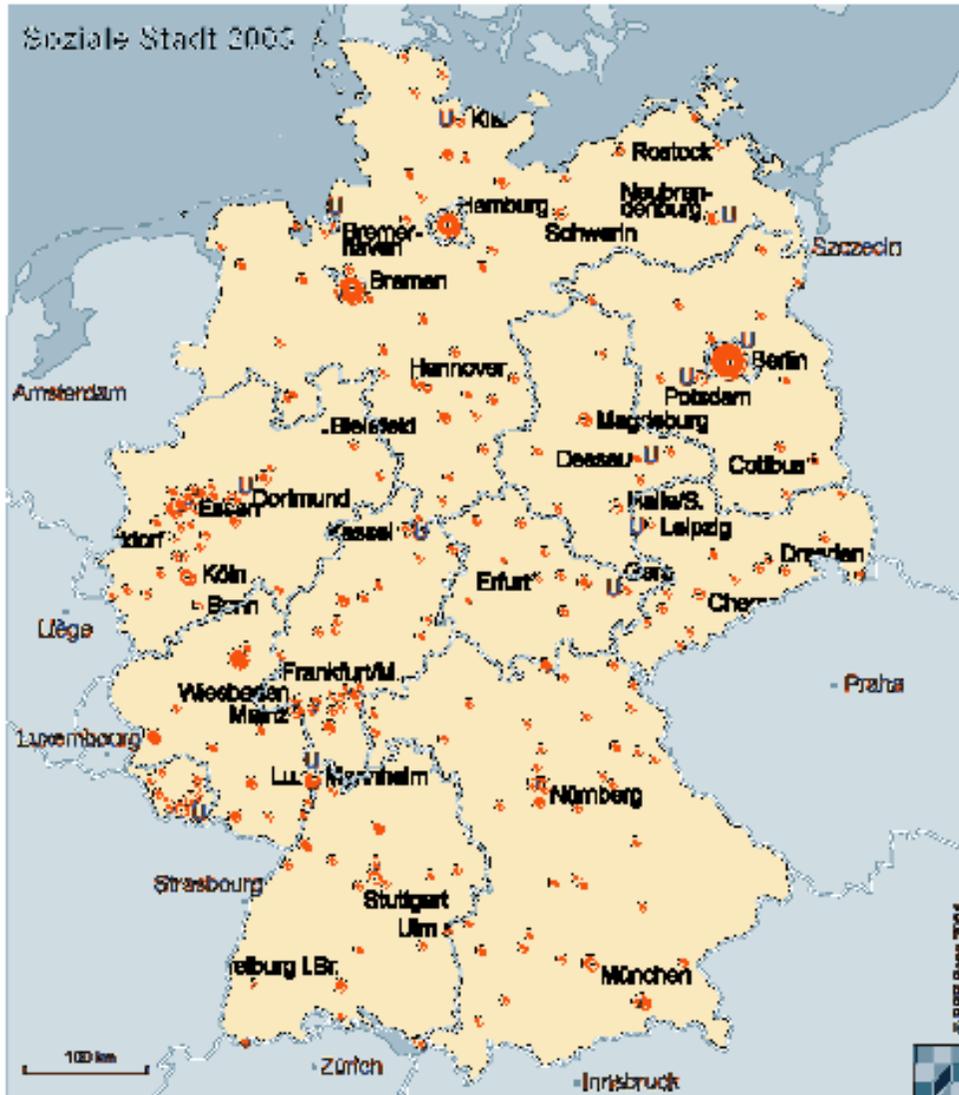
- dauerhafte Quartiersentwicklungsprozesse zu initiieren, die aus „Problemgebieten“ selbständig lebensfähige Stadtteile mit positiver Zukunftsperspektive machen
- Die **Umsetzung des Konzeptes ist ein gesellschaftliches Projekt**, mit dem in Zukunft Gerechtigkeit und Beteiligung, Solidarität und Innovation erreicht werden sollen





Bundesministerium  
für Verkehr, Bau-  
und Wohnungswesen

# Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“



Am Programm "Die soziale Stadt"  
teilnehmende Gemeinden mit  
Anzahl der Maßnahmen  
Stand: Programmjahr 2003



U URBAN II - Städte

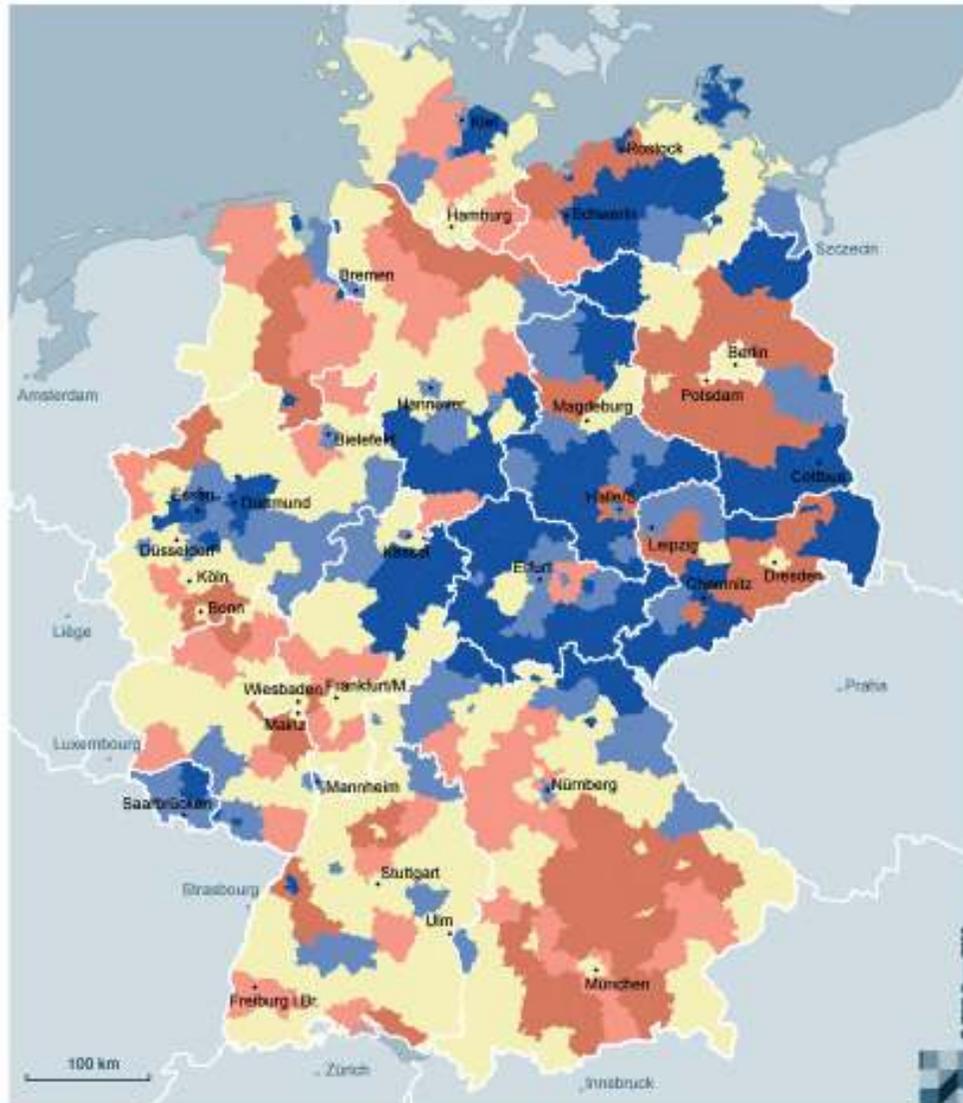
Gemeinden, Stand 31.12.2001

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank BBR



Derzeit laufen bundesweit  
261 Maßnahmen in 188  
Gemeinden  
(Stand Programmjahr 2003)

# Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“



## Bevölkerungsentwicklung 1999 - 2020

Veränderung der Einwohnerzahl  
von 1999 bis 2020 in Prozent

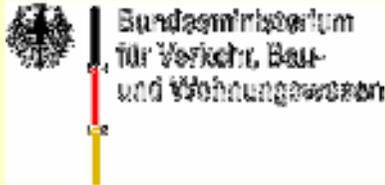
- bis unter -10
- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 und mehr



## Demographischer Wandel

Der nach der Wende eingetretene  
 sowie der prognostizierte Bevölkerungs-  
 rückgang in vielen ostdeut-  
 schen Kommunen zwingt zum Han-  
 deln. Seit der deutschen Einheit ha-  
 en die Neuen Länder über 1,5 Mio.  
 - vorwiegend jüngere Menschen -  
 verloren.

Kreise, Stand 31.12.2001  
 Datenbasis: BBR-Bevölkerungsprognose 2020

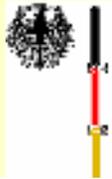


## Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“

Ziele des 2002 eingeführten Programms sind:

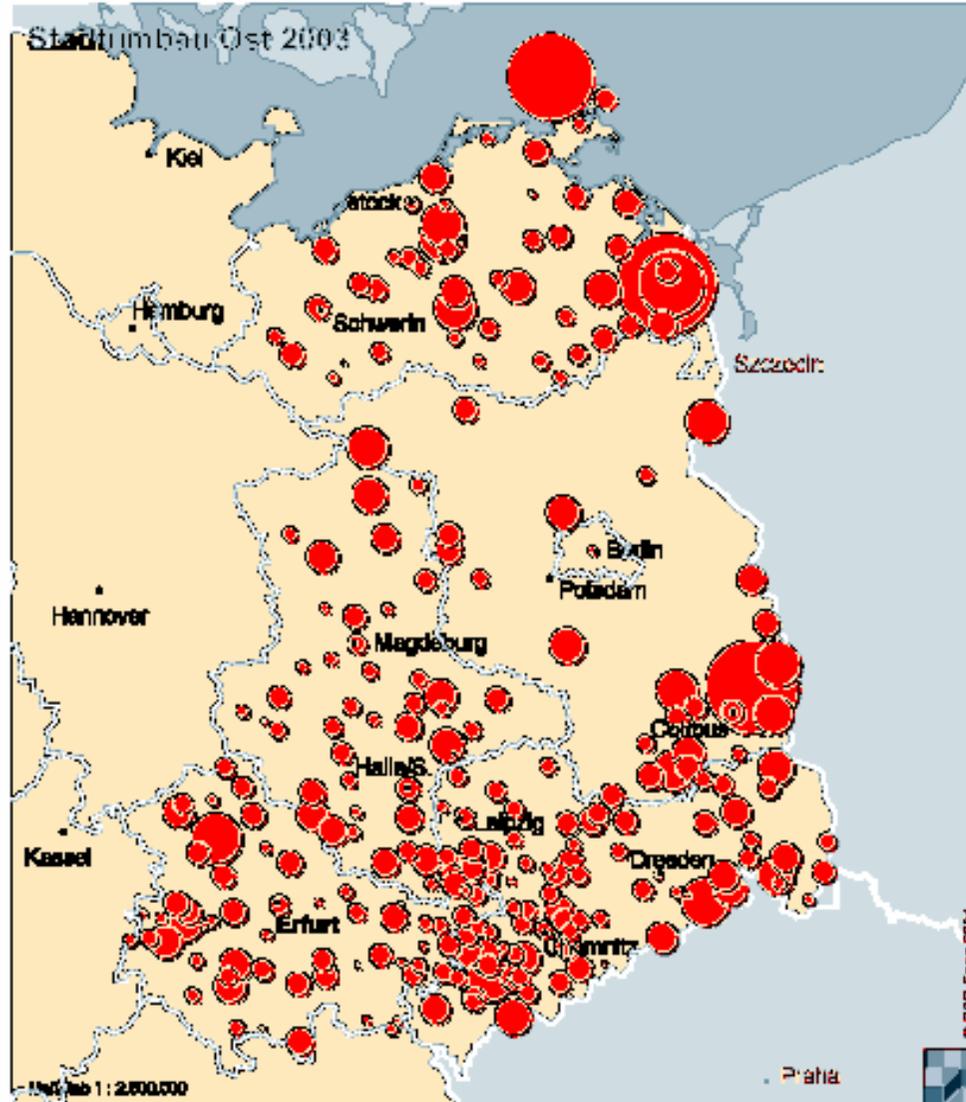
- Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen und Aufwertung von Stadtquartieren sowie der Ausbau innerstädtischen Wohnens
- Schaffung intakter Stadtstrukturen und funktionierender Wohnungsmärkte sowie Stärkung kommunaler Identität
- Erhöhung der Attraktivität der Städte als Wohn- und Arbeitsstandort





Bundesministerium  
für Verkehr, Bau-  
und Wohnungswesen

# Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“



Gemeinden im Programmbereich  
"Stadtumbau-Ost"  
Stand: Programmjahr 2003

Bundesfinanzhilfen (Verpflichtungsrahmen)  
aus 2002 und 2003 in Euro je Einwohner  
der Gemeinde



Gemeinden, Stand 31.12.2002  
Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank BBR



Ende 2003 liefen 418 geförderte  
Maßnahmen in 266 Gemeinden