

Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau‘

– Wandel als Chance

Vorläufige Kriterien zur Aufnahme

Stadtumbau hat zum Ziel, auf Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen zu reagieren. Diese Aufgabe erfordert neue Ideen und Strategien. Das 2004 erstmals aufgelegte Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau‘ schafft die finanzielle Grundlage für eine aktivierende Stadtentwicklungspolitik, die die Anpassung an gewandelte Nutzungsansprüche und die Konsequenzen ungünstiger Bevölkerungsentwicklung stadträumlich und baulich umsetzt.

Mit Mitteln des Stadtumbaus sollen folglich Städte und Gemeinden begleitet werden, die den besonderen strukturellen Herausforderungen mit einem umfassenden Erneuerungsprozess begegnen, neue Perspektiven entwickeln und durch ein Bündel von Aufwertungsmaßnahmen gemeinsam mit ihren Bürgern und der örtlichen Wirtschaft neue Impulse in ihrer Gemeinde oder in Teilgebieten setzen. Dabei sollen die örtlichen Standortpotenziale weiterentwickelt und neue Qualitäten geschaffen werden, die einen Gewinn an Lebensqualität und örtlicher Attraktivität bedeuten.

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere dann vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen besteht oder zu erwarten ist.

Die Maßnahmen im neuen Programm ‚Stadtumbau‘ müssen besondere Anforderungen erfüllen. Die Auswahl von Maßnahmen geschieht anhand folgender Kriterien:

- a. der besonderen Belastung der Kommune durch den Strukturwandel (z.B. Rückgang von Arbeitsplätzen und Einwohnern),
- b. einer ausgesprochen stadtumbaugeprägten Aufgabenstellung. Die notwendige Anpassung der städtebaulichen Nutzungsstrukturen im gesamtörtlichen Kontext steht dabei im Vordergrund.

Diese besondere Aufgabe muss sich widerspiegeln in einer innovativen Stadtumbau-Strategie und einem integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept mit gesamtörtlichen Bezügen, das sowohl funktionale wie auch räumliche Aspekte und Anforderungen durch die konkreten Einzelmaßnahmen umsetzt. Stadtumbau bedarf auch neuer Beteiligungsformen, damit Bürger, private Investoren und die örtliche Wirtschaft motiviert werden, aktiv am Stadtumbauprozess mitzuwirken.

Die Verteilung der Finanzhilfen erfolgt auf der Basis des jährlich ermittelten Bedarfs (analog zum Programm ‚Soziale Stadt‘).

In Bayern sollen in diesem Programm vor allem städtebauliche Maßnahmen zur Konversion (Militär-, Industrie-, Gewerbe-, Bahn- und Postflächen, etc.) sowie Brachflächenentwicklungen und –umstrukturierungen gefördert werden. Auch der gezielte Um- und Rückbau baulicher Strukturen in Gebieten mit ungünstiger Entwicklung ist möglich.

A. Fördervoraussetzungen

1. Kriterien zur Auswahl der Kommune

Orientierung an den Kriterien zum Verteilerschlüssel des Bundes zum Programm:

- Nachweis besonderer Strukturschwäche
- Lage in Gebieten, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (Anhang 7 LEP) oder in EU-Ziel 2-Gebieten
- umfangreiche Brachflächen
- erhebliche Gebäudeleerstände
- Städte und Gemeinden mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung oder mit einem Rückgang an Arbeitsplätzen
- interkommunale Zusammenarbeit und Aufgabenteilung
- aktive Beteiligung der Bürger und der örtlichen Wirtschaft

2. Kriterien der Stadtumbau-Gesamtmaßnahme

Stadtumbaugerechte Ziele der Gesamtmaßnahme sind insbesondere:

- 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

3. Notwendige formelle Voraussetzungen:

- Städtebauliches (Struktur-)Entwicklungskonzept (mit den besonderen räumlichen und fachlichen Aspekten und Zielen des Stadtumbaus) als Grundlage für die Gesamtmaßnahme, mit schriftlicher Darstellung der Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet und der Auswirkungen und der Bedeutung der Stadtumbaumaßnahme auf und für das örtliche Gesamtgefüge.
- Lenkungsgruppe / Steuerungsgremium zur Umsetzung dieses Konzeptes
- Festlegung eines
 - a. Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB oder
 - b. Stadtumbaugebiets nach § 171b BauGB

B. Förderfähige Maßnahmen

Für das Programm gilt der Regelfördersatz der bayerischen Städtebauförderung. Eine Erhöhung auf bis zu 80 % ist für spezielle Maßnahmen durch die neue Schwerpunktsetzung im Raum Ostbayern (Grenzgebiet zur Tschechischen Republik) und auch für Hochfranken möglich.

Die Finanzhilfen können insbesondere eingesetzt werden für:

- Erarbeitung und Fortschreibung von Stadtumbau-Strategien und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten
- städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- und Militärbrachen
- Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen
- Aufwertung und Umbau von stadtbildprägenden Gebäuden und Gebäuden von baukultureller Bedeutung
- Verbesserung des baulichen Umfelds
- Anpassung städtischer Infrastruktur, Sicherung der Grundversorgung
- Um- und Rückbau leer stehender und dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude (auch Wohngebäudeteile) und Gewerbeflächen einschließlich der zugehörigen Infrastruktur
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind
- Leistungen von Beauftragten