

Evaluation der Programme Stadtumbau Ost und West Positionen des GdW – Entwurf, Stand 7. April 2015



1 Überblick: was ist Stadtumbau?

2 Entwurf der GdW – Positionen

Dr. Bernd Hunger

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen



(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.

Erhebliche **städttebauliche Funktionsverluste** liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, **namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist**, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

BauGB, § 171a Stadtumbaumaßnahmen



(3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit.
Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird
2. 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. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

BauGB, § 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungs-konzept



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

(2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171a Abs. 3) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

BauGB, § 171c Stadtumbauvertrag



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

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

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2015

Artikel 5: Förderung des Stadtumbaus



Die Fördermittel des Stadtumbaus können insbesondere eingesetzt werden für:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2015: Artikel 5 Förderung des Stadtumbaus



Die Fördermittel des Stadtumbaus können insbesondere eingesetzt werden für:

- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen
- die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur – für den Rückbau von Wohnungen in den neuen Ländern gilt zusätzlich Artikel 6 Absatz 2
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“), Leistungen von Beauftragten

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2015

Verteilung



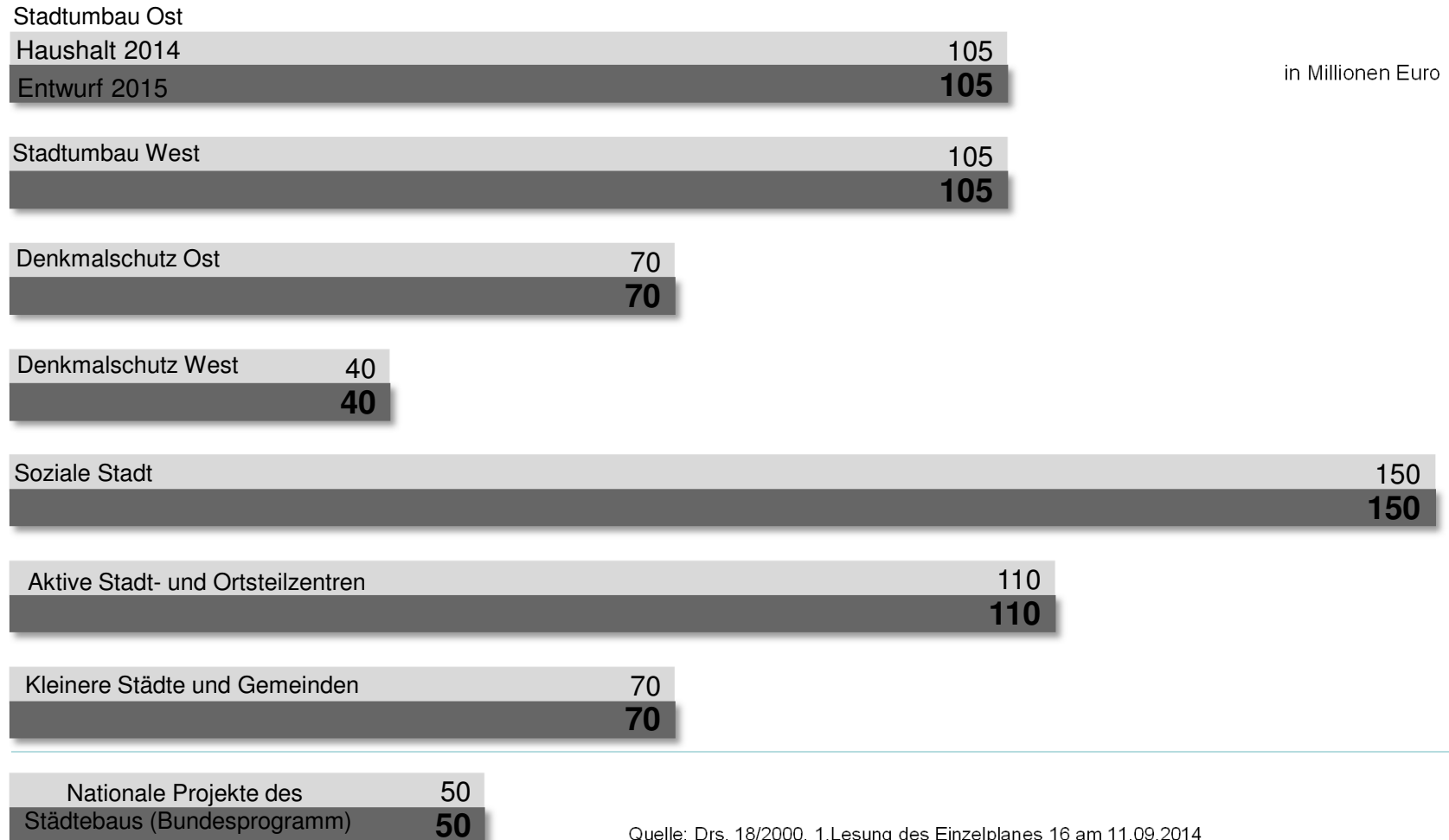
Der Verteilung der Bundesmittel auf die Länder liegt folgender Schlüssel zugrunde: *(VV 2015 - Artikel 5 Förderung des Stadtumbaus)*

- Anteil der Bevölkerung (70 v. H.)
- Anteil an leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden (5 v. H.)
- Anteil des Bevölkerungsverlustes auf Gemeindeebene größer 2% (15 v. H.)
- Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre (2,5 v. H.)
- Anteil der Arbeitslosigkeit (7,5 v. H.)

jeweils bezogen auf die Summe alte Länder (einschließlich Westteil Berlin) bzw. neue Länder (einschließlich Ostteil Berlin)



Stadtumbau im Kontext der Städtebauförderung als Ganzes



Quelle: Drs. 18/2000, 1.Lesung des Einzelplanes 16 am 11.09.2014



Fazit zur Programmatik des Stadtumbaus: breite Definition, Länder mit großem Gestaltungsspielraum



- Wohnen ist nur eines der Teilthemen des komplex definierten Stadtumbaus.
- Stärkung der Innenstädte wird explizit hervorgehoben – Orientierung für die Festlegung von Gebietskulissen
- Rückbau wird nur im Stadtumbau Ost privilegiert gefördert. Die Regelungen des Bundes lassen flexible Gestaltung des Verhältnisses von Aufwertung und Rückbau zu.
- Die thematischen Schwerpunkte werden ebenso wie die Zuordnung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zu Gebietskulissen durch die Länder definiert – politische Einflussnahme durch die Regionalverbände erforderlich.
- In den Kommunen sind integrierte Stadtentwicklungskonzepte die geforderte Entscheidungsgrundlage – Mitwirkung der Wohnungsunternehmen erforderlich. Wo nichts passiert: Fortschreibung der Konzepte und Mitwirkung einfordern.



1

Regelungen für den Rückbau aus dem Programm Stadtumbau Ost auf ein gesamtdeutsches Programm übertragen

- Auch in Städten und Regionen der alten Länder sind erhebliche städtebauliche Funktionsverluste durch strukturelle Wohnungsleerstände vorhanden bzw. zu erwarten, die nur mit staatlicher Unterstützung zu beseitigen sind.



2

Rückbau und Aufwertung – Mitwirkung aller Marktteilnehmer erforderlich

Von der Politik werden Rahmenbedingungen erwartet, damit beim zukünftigen Stadtumbau Ost wie West alle Marktteilnehmer am Aufwertungs- und Rückbaugeschehen mitwirken. Einzelne Eigentümergruppen dürfen nicht nur Profiteure sein.

- Die planungsrechtlich eingeleiteten Restriktionen für Eigentümer von "Schrott – Immobilien", die sich dem Stadtumbau verweigern, müssen verstärkt werden.
- Um Impulse für den Stadtumbau in Quartieren mit kleinteiliger Eigentümerstruktur zu geben, ist die Verknüpfung von "weichen" Instrumenten zur Aktivierung und Beratung privater Eigentümer mit finanziellen Anreizen für Modernisierung oder Neubau erforderlich.
- Die Förderung von Vorhaben in komplizierten stadtbildprägenden Lagen muss so hoch sein, dass der unrentierliche Anteil der Investitionen – egal für welche Investorengruppe - ausgeglichen wird.



3

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für zielgenauen Stadtumbau – alle Gebietskulissen berücksichtigen

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind Voraussetzung für zielgenauen Stadtumbau und Investitions – Sicherheit. Sie sollten auch beim zukünftigen Stadtumbau die Grundlage quartiersbezogener Planungsentscheidungen sein. Die Mitwirkung der wichtigsten Stadtumbauakteure ist dabei eine unerlässliche Voraussetzung.

Die mit dem Stadtumbau beabsichtigte Förderung der Innenentwicklung darf sich nicht allein auf die Innenstädte und Altbauten fokussieren, sondern muss alle zukunftsfähigen Stadtquartiere und Wohnungsbestände erreichen. Der mehrgeschossige Mietwohnungsbau in den großen Wohnsiedlungen darf nicht als "Abrissmasse" betrachtet werden. Er bietet vielmehr bezahlbaren Wohnraum, stärkt die Innenentwicklung und kann in besonderer Weise den Herausforderungen des Klimawandels, des barrierearmen Wohnens und der Energiepolitik gerecht werden.



4

Rückbau und Aufwertung je nach quartierskonkreten Erfordernissen

- Der zukünftige Stadtumbau muss Flexibilität bei der Verwendung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zulassen. In der einen Siedlung wird nur Rückbau, woanders nur Aufwertung und im nächsten Quartier Rückbau und zugleich Aufwertung notwendig sein.
- Die in einigen Ländern und Kommunen praktizierte Trennung von Rückbau- und Aufwertungsgebieten entspricht in der Regel nicht den lokal konkreten Anforderungen und lähmt die Motivation der Eigentümer für Rückbaumaßnahmen. Der zukünftige Stadtumbau muss in stärkerem Maße als bisher den Zusammenhang von Aufwertung und Rückbau betonen.



5

Leerstandsbeseitigung muss wirtschaftlich tragbar sein - große Bedeutung flankierender Instrumente und Anreize

Der GdW unterstützt den Vorschlag aus dem Gutachten "Anreizinstrumente für Investitionen im Stadtumbau Ost – Alternativen zur Altschuldenhilfe?": Alle Eigentümer, die in innerstädtischen oder anderen zukunftsfähigen Quartieren investieren, können Investitionshilfen erhalten. Diese werden vorrangig jenen Eigentümern gewährt, die sich am Rückbau beteiligen.

Die Mittel sollten aus der Wohnraumförderung der Länder zur Verfügung gestellt werden. Analog dazu ist ein privilegierter Zugang zu Mitteln für Aufwertungsmaßnahmen aus den Stadtumbauprogrammen zu ermöglichen. Methodisch wegweisend:

- Stadtumbau- und Wohnraumförderung werden miteinander verkoppelt. Die Förderung konzentriert sich auf in Integrierten Stadtentwicklungskonzepten definierte Gebiete.
- Verfahren übertragbar auf den Stadtumbau in den alten Ländern.



6

Fairer Lastenausgleich auf Basis städtebaulicher Verträge und Kooperationsvereinbarungen

Es ist erforderlich, den Instrumentenkasten des im BauGB geregelten Besonderen Städtebaurechts sowie die kommunale Liegenschaftspolitik enger als bisher mit der Programmatik des Stadtumbaus zu verkoppeln.

Städtebauliche Verträge bzw. Kooperationsvereinbarungen zwischen der jeweiligen Kommune, den wichtigsten Stadtumbauakteuren und dem jeweiligen Land sind zielführend, um zu wirtschaftlich tragbaren und einvernehmlichen Lösungen zu kommen.



7

Mittelverteilung nach Problemen und Notwendigkeiten

Die Mittelverteilung ist stärker als bisher an einem problemorientierten Verteilerschlüssel auszurichten, um Stadtbaumittel nach Notwendigkeiten zu verteilen. Insbesondere die stärkere Wichtung der Indikatoren "Anteil leerstehender Wohnungen" sowie "Anteil der Bevölkerungsverluste" wäre dafür geeignet.

Für die zukünftige Mittelverteilung unterstützt der GdW die Orientierung durch den Koalitionsvertrag der Bundesregierung: *"Die bewährten Stadtbauprogramme führen wir perspektivisch (unter Berücksichtigung des Solidarpakts, Korb II) zu einem einheitlichen, inhaltlich aufgewerteten und integrierten Stadtbauprogramm zusammen)."*



8

Stadtumbau als lernende ressortübergreifende Aufgabe mit neuen Zukunftsthemen

- Komplexer Stadtumbau erfordert ressortübergreifendes Handeln: Anspruch an die Nationale Stadtentwicklungspolitik
- Zu Themen wie
 - "Dezentrale Energieversorgung im Quartier,,
 - "Anforderungen des demografischen Wandels an die Gestaltung barrierearmer, generationengerechter Quartiere"
 - "Das Quartier als Gesundheitsstandort",

kann die Stadtumbau - Programmatik einen Beitrag leisten, ist aber ohne Unterstützung durch andere Politikfelder überfordert.

- Auf Länderebene sollten komplexe Politikansätze zur Quartiersentwicklung eingefordert werden. Der Bezug solcher Ansätze zur Stadtumbau – Programmatik muss im Zuge der Evaluation untersucht werden.



9

Flexibilität im Mitteleinsatz und Kombination mit anderen Fördermöglichkeiten

- Die bundesweiten Regelungen zum Stadtumbau sollten wie bisher die Kombination mit anderen Förderkulissen auch zukünftig prinzipiell zulassen (z.B. Kombination von Stadtumbaugebiet, Soziale Stadt - Gebiet und förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet).
- Im Zuge der Evaluation muss der unterschiedliche Umgang der Länder mit der Festlegung von Fördergebietskulissen diskutiert werden.