



Grundlagen der Städtebauförderung

Sabine Nakelski

Leiterin der Gruppe 52

Städtebauförderung, Flächenentwicklung

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen
(MHKBG NRW)

Grundlagen Städtebauförderung



Rahmenbedingungen

Gegenstand der Städtebauförderung sind **Gesamtmaßnahmen**

- von Städten und Gemeinden
- in einem Gebiet
- über einen bestimmbaren Zeitraum
- mit einem „Bündel“ von Maßnahmen, die nicht über Erlöse oder sonstige Einnahmen finanziert werden können.

Gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch in Verbindung mit Art 104b Grundgesetz und Förderrichtlinie Stadterneuerung NRW



Anlass der Förderung sind

- städtebauliche Missstände zu beseitigen
→ klassische Stadterneuerung/Sanierung, §§ 136 ff BauGB
- gepaart mit einer Konzentration sozialer, ökonomischer und ökologischer Probleme
→ Soziale Stadt, § 171 e BauGB
- gepaart mit evidenten Funktionsverlusten aufgrund des demografischen oder wirtschaftlichen Wandels
→ Stadtumbau, § 171 a – d BauGB



- Potenziale und/oder Chancen für private Investitionen in die Stadt zu unterstützen
 - attraktive Innenstädte und Stadtteilzentren, § 171 f BauGB
 - Zukunftsstandorte/Neue Stadtquartiere
- städtebaulichen Denkmalschutz zu betreiben
 - Erhalt bau- und kulturhistorisch wertvoller Stadtkerne, § 172 BauGB



Die Städtebauförderung als System zur Finanzierung städtebaulicher Erneuerung speist sich aus drei Finanzierungsquellen:

- **Bundesmitten**
- **Landesmitten**
- **Kommunale Mitten (kommunale Eigenanteile)**

- Die Vorgaben des Bundes werden in einer jährlich abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung, der der Bund mit den Ländern abschließt, geregelt.

Gebietskulissen der Städtebauförderung ab 2020



Lebendige Zentren

- Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

Sozialer Zusammenhalt

- Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

Wachstum und nachhaltige Erneuerung

- Lebenswerte Quartiere gestalten



Grundlage der Förderung ist ein vom Rat der Stadt beschlossenes **integriertes Handlungskonzept**

Eine Gesamtmaßnahme als **Summe von Einzelmaßnahmen** umfasst im **klassischen Verständnis**

- vorbereitende Maßnahmen/Untersuchungen
- Ordnungsmaßnahmen
- Erschließungsmaßnahmen
- Baumaßnahme
- sonstige Maßnahmen (i.V.m. Baumaßnahmen)

- Partizipation
- Management und Öffentlichkeitsarbeit

Was ist ein integriertes Handlungskonzept?



Integrierte Handlungskonzepte

- ein mehrjähriges, ressortübergreifendes (Stadt)Entwicklungskonzept
- für ein räumlich begrenztes, funktional zusammenhängendes Quartier
- befristet auf bestimmte Zeit (5 bis 7 Jahre)
- mit Finanzierungsbeiträgen anderer öffentlicher Träger und privater Investoren

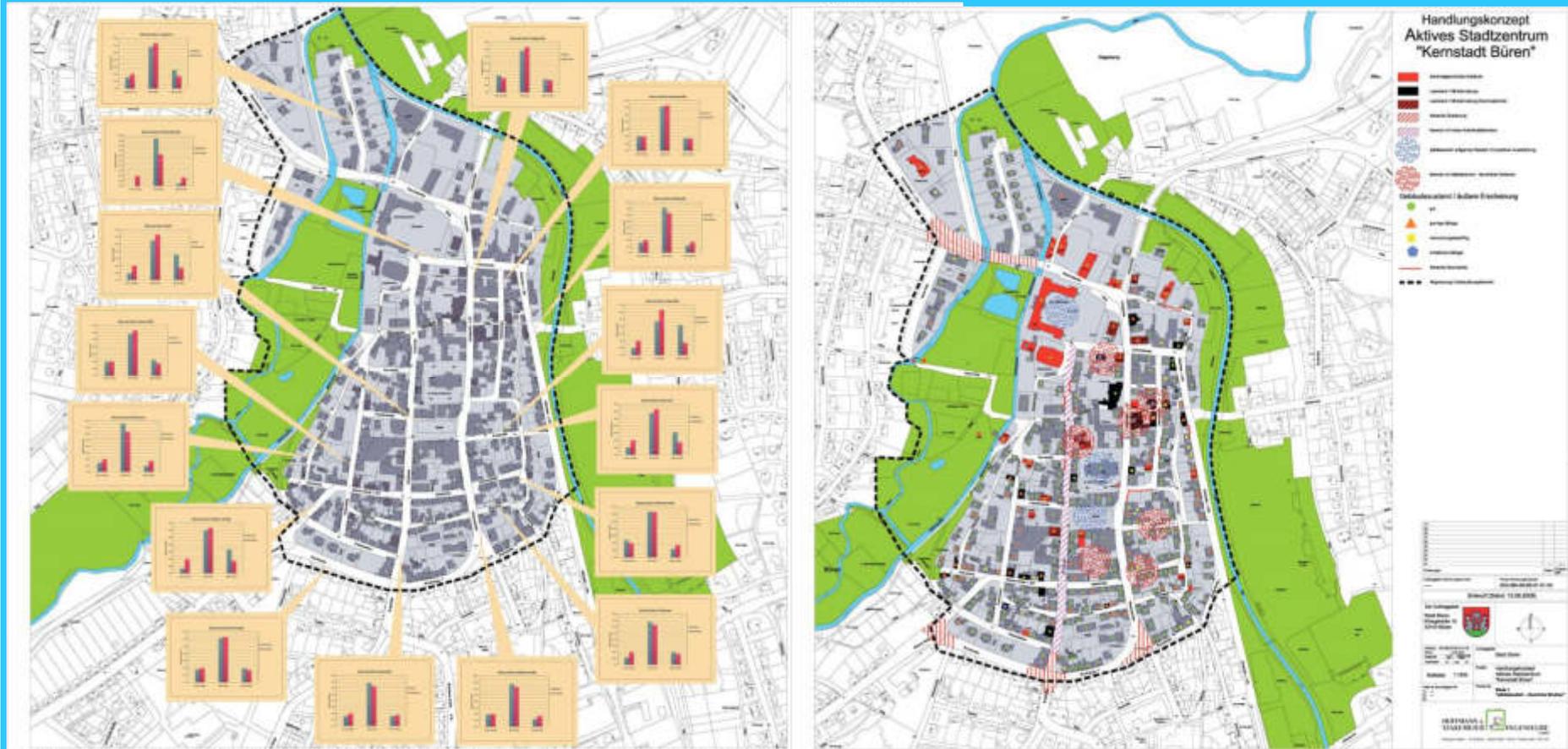


- **Bestandsanalyse** (bezogen auf das Quartier und die Gesamtstadt)
- **Gesamtstrategie** (die sich in mehrere Handlungsfelder auffächern kann)
- einer Zusammenstellung und Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen und
- Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan
- Prozessorganisation



- **räumlich funktionale Abgrenzung** des Programmgebiets
- Analyse/Darstellung **städtebaulicher Missstände** (BauGB)
- Analyse **vorhandener Akteursstrukturen**
- Identifizierung der **Stärken und Schwächen** des Gebietes
 - Welche Schwächen müssen beseitigt werden?
 - An welchen Stärken kann angeknüpft werden?
 - Wer sind wichtige Unterstützer?

Bestandsanalyse Beispiele



Quelle: IHK Büren 2010

Bestandsanalyse Beispiele



10.7. SWOT Wirtschaftsstruktur

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Nahversorgungsmöglichkeiten innerhalb von Schalke und durch die Nähe zur City • Hohe Handelszentralität • Vielfältiges (Lebensmittel)angebot u.a. durch migrantische Händler • An Standortentwicklung und Wiederbelebung der Händlergemeinschaft interessierte Gewerbetreibende im Bereich Schalker Straße Nord
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> • Weit unterdurchschnittliche Kaufkraft der Schalker Haushalte bedingt durch hohe Arbeitslosigkeit und hoher Anteil von Transfereinkommensbezieher • Gestörte Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrum Schalker Straße (hohe Fluktuation und Konzentration an leerstehenden Ladenlokalen) • Hohe Leerstandskonzentrationen auch an der Bismarckstraße
Chancen (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> • An Standortentwicklung und Wiederbelebung der Händlergemeinschaft interessierte Gewerbetreibende im Bereich Schalker Straße Nord • Stabilisierung und Attraktivierung der Schalker Straße Nord. • Schalker Straße Nord i.V.m. dem zu entwickelnden Stadtplatz „Grillplatz“ Möglichkeit zur Veranstaltung regelmäßiger Events (z.B. rund um die Fußballspiele von Schalke 04) • Bildung weiterer Händlergemeinschaften (z.B. Bismarckstr.)
Risiken (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Verweilmöglichkeiten, geringe Aufenthaltsqualität und Ansiedlung von Einzelhandel im näheren Umfeld stellen ein Risiko für die Versorgungsfunktion Schalker Straße dar • Mitwirkungsbereitschaft von Einzelhändlern bei gemeinsamen Aktionen ist nicht immer stabil • Verschärfung der gewerblichen Leerstandsituation (insb. Bismarckstr.)

Quelle: IHK Gelsenkirchen
Schalke 2008

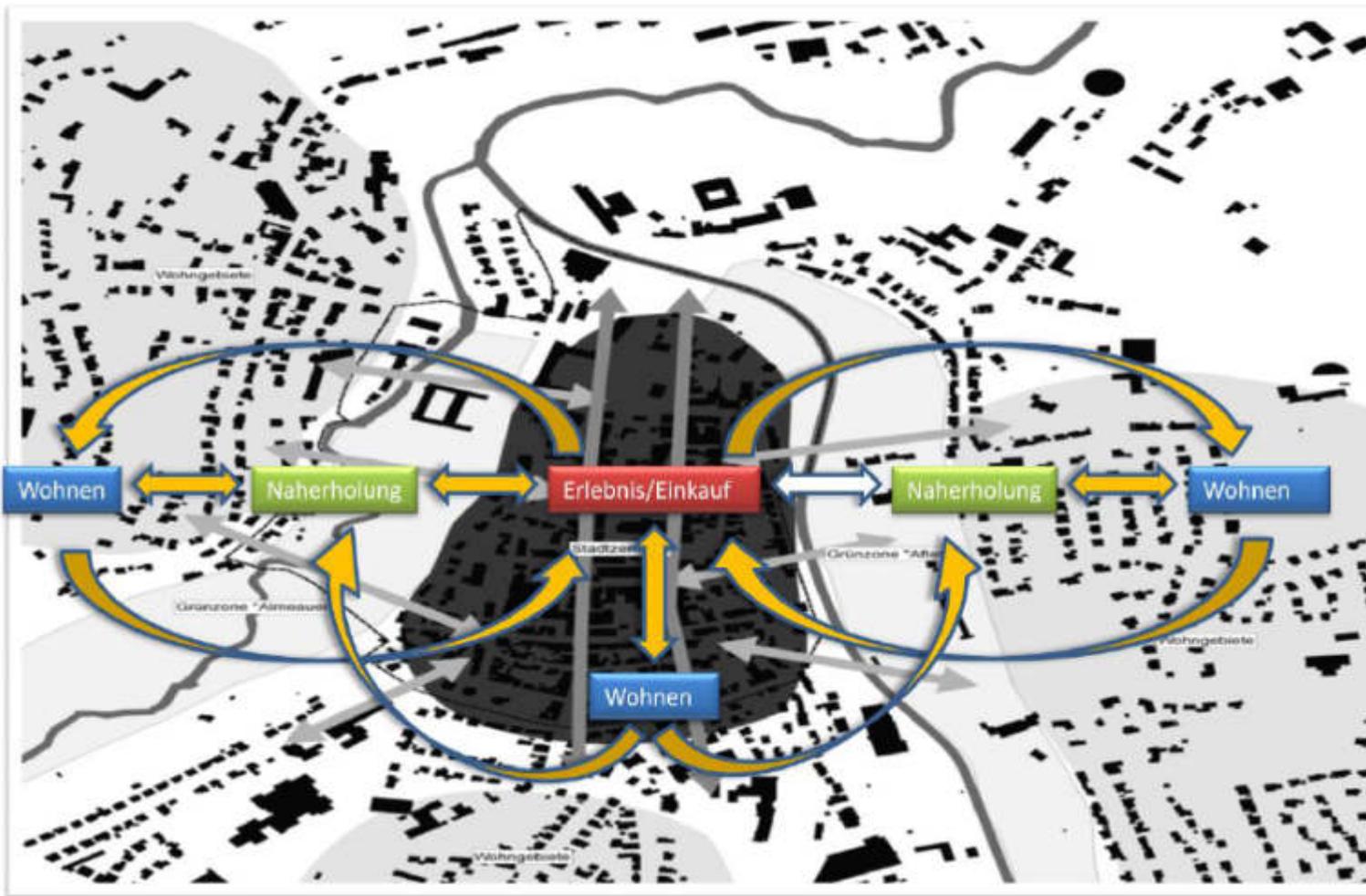


- Abgeleitet aus der **Analyse der Stärken und Schwächen**
- Verknüpfung mit **gesamtstädtischen Zielen/Strategien/Konzepten** (z.B. Stadtentwicklungs-, Einzelhandels-, Verkehrs-, Klima- oder Wohnraumversorgungskonzept)
- Aussagen zur realistisch anzunehmenden **mittelfristigen Funktion** des Stadtteils
- Ableitung von Handlungsprioritäten und **Handlungsfeldern**
- Einbeziehung von **privaten Partnern**

Gesamtstrategie Beispiele



Integrierte Handlungskonzepte

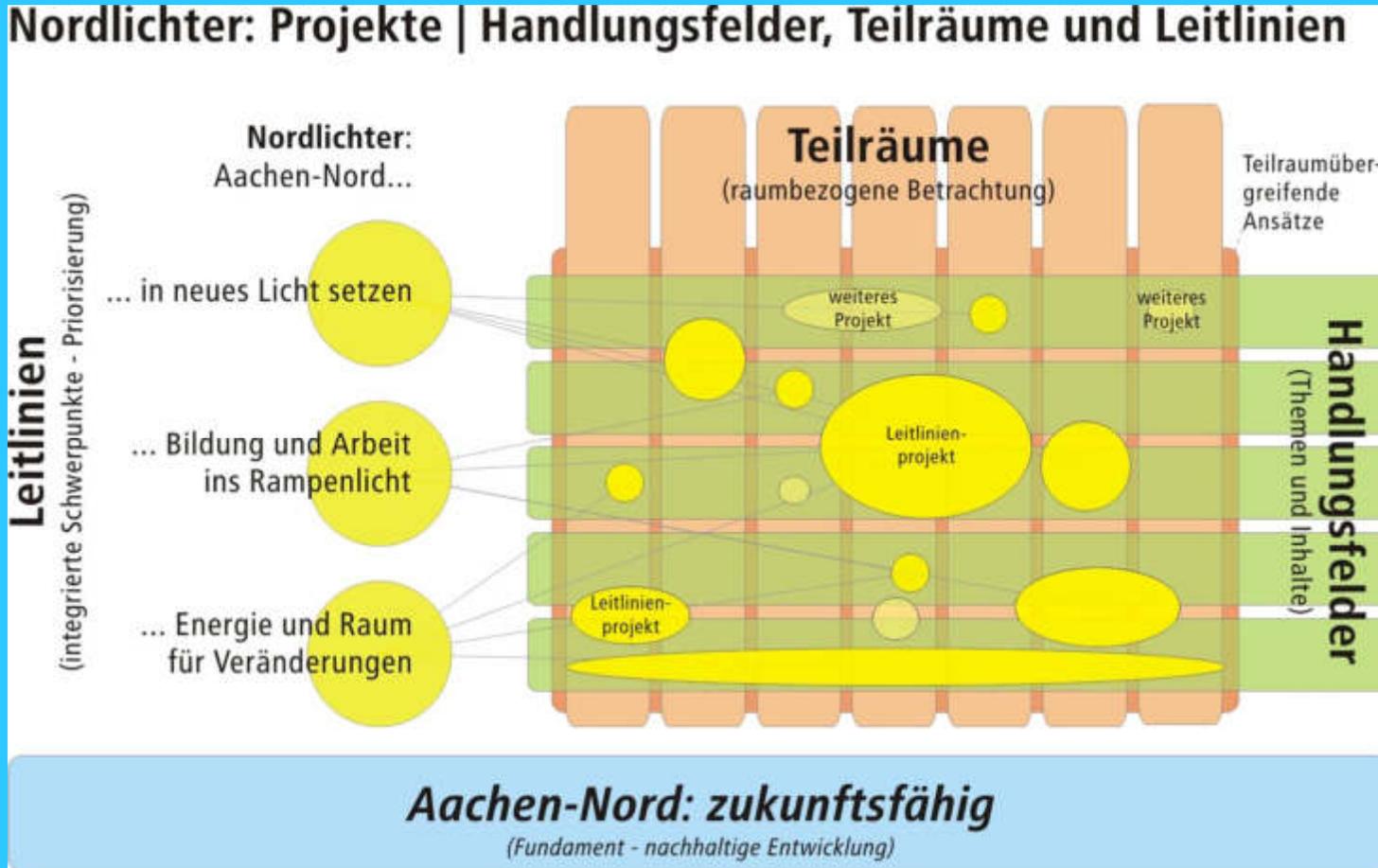


Quelle: IHK Bühren 2010

Gesamtstrategie Beispiele



Integrierte Handlungskonzepte



Quelle: IHK Soziale Stadt Aachen Nord 2008



- Hinterlegung der Handlungsfelder mit Maßnahmen
- Kurzbeschreibung
 - Was sind die Ziele?
 - Was sind die Inhalte/ was ist der Weg/ was soll gemacht werden?
 - Wofür werden Ressourcen benötigt/ Was soll gefördert werden? (Mengengerüst)

Maßnahmenkonzept Beispiele



Projekt/Maßnahme, lfd. Nr.	Gestalterische Maßnahmen zur Aufwertung der Verbindungen zwischen der Fußgängerzone (Hermannstraße) und PHOENIX See	B*5
Priorität		1
Teilbereich, lfd. Nr.	Zentrum	1
EFRE-Zuordnung	Urbanität und Image, Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfelds und der Erschließung	
Projektziel	Gestaltung der wichtigsten Schnittstelle zu PHOENIX See	
Projektbeschreibung	<p>Besondere Bedeutung hat die Verzahnung des östlichen PHOENIX-Areals mit dem Haupteinkaufsbereich an der Schnittstelle zur Fußgängerzone über die Hermannstraße. Im weiteren Verlauf der Straße in Richtung See sollen weitere Einzelhandelsnutzungen entstehen. Die funktionale Verbindung zwischen den beiden Geschäftsbereichen soll optisch durch eine einheitliche, hoch attraktive Gestaltung der Straßenräume erfolgen.</p> <p>Im Rahmen von PHOENIX See ist in diesem Bereich eine Neuordnung der Verkehrsführung geplant: Über die Kreuzung Hermannstraße / Hörder Bahnhofstraße wird die Erschließung zu diesem Areal erfolgen, ebenso die Anbindung der Clarissenstraße. Die Hermannstraße wird in diesem Abschnitt ihre Funktion für den MIV (Motorisierten Individualverkehr) verlieren und zwischen Faßstraße und Clarissenstraße als Fußgängerzone oder verkehrsberuhigte Anliegerstraße umgestaltet.</p> <p>Weiterhin soll geprüft werden, ob die Kreuzung Faßstraße/Hermannstraße für Fußgänger optimiert werden kann.</p> <p>Die Maßnahmen zur verkehrlichen Neugliederung des Straßenraums der Faßstraße sind im Projektbogen Verkehr Nr. E 5 aufgeführt.</p>	
Projektlaufzeit	2010-2013	
Projektträger	Stadt Dortmund, Tiefbauamt, Dortmund Projekt	
Projektverantwortlich	Stadt Dortmund, Stadtteilmanagement	
Kosten	150.000 EUR	
Fördermittel (mögl. Kostenanteil)	120.000 EUR	
Fördermittelprogramm	Städtebauförderung, Stadtumbau West	

Quelle: IHK Soziale Stadt
Dortmund-Hörde 2008

Maßnahmenkonzept Beispiele



Leitprojekt Gereonsplatz

- Neugestaltung des Platzraums mit verbesserten Aufenthaltsmöglichkeiten
- Etablierung hochwertiger Gastronomie
- Aufwertung / Umstrukturierung des Immobilienbestandes
- Werbeinitiative / Kulturinitiative



Folgewirkung

- Wohnumfeldverbesserung / Attraktivierung
- Belebung des Platzes
- Etablierung eines Quartiersplatzes
- Stärkung der Identität der Südstadt

Leitprojekt Südstadtsommer

- Veranstaltungen Kunst & Kultur
- Stadtfeste, Konzerte
- Veranstaltungsorte um den Gereonsplatz
- Bürgerinnen + Bürger werden aktiv



Folgewirkung

- Stärkung der kulturellen Identität
- Steigerung der Lebensqualität
- Verbesserung der sozialen Integration
- Belebung des Südstadt-Zentrums
- Wertschätzung von Bürger-Engagement

Quelle: IHK Soziale Stadt Viersen Südstadt 2010

Maßnamen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan



Integrierte Handlungskonzepte

Tabellarische Darstellung der

- Teilmaßnahmen
- voraussichtlichen Kosten nach Jahren
- voraussichtlichen Finanzierung (Förderprogramm, Kommune/
„mittelfristige Finanzplanung“; Jahreseinplanung bei Antragstellung
Privater usw.)
- Voraussichtliche Kosten müssen dargestellt werden
- Planzahlen, spätere Änderungen sind in Abstimmung mit den
Bezirksregierungen/ dem Ministerium möglich.
- Eine präzisere Kostenermittlung für die einzelnen Maßnahmen
müssen zum Zeitpunkt der Bewilligung vorliegen.

Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan



Integrierte Handlungskonzepte

Kosten nach Jahren

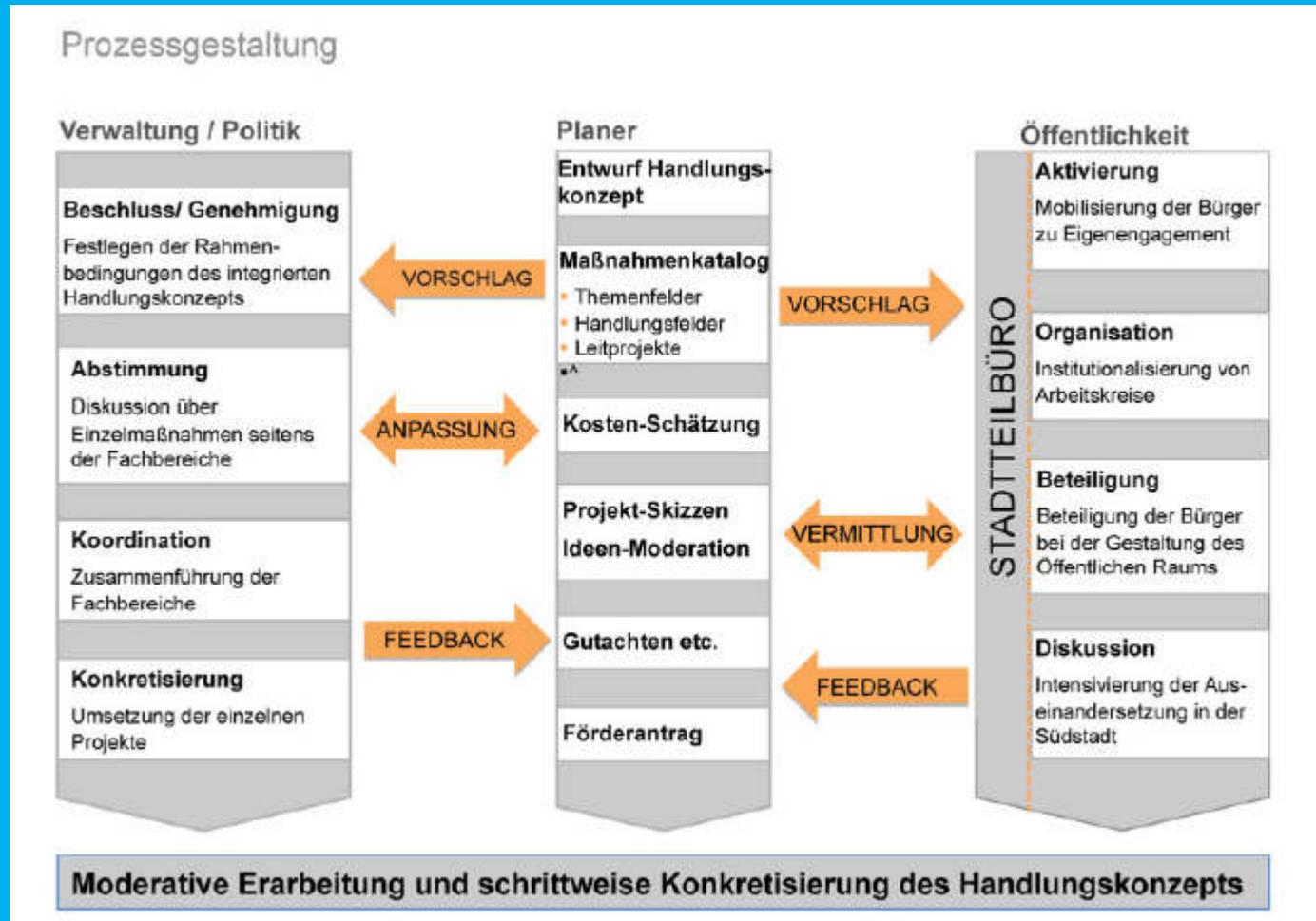
Maßnahmenbezeichnung

Priorität Finanzierung

Titel der Maßnahme	Teilraum (Kapitelnummer)	Realisierungshorizont 1: Starterproj. 2: Folgeproj. 3: Zwischenproj. 4: Soz. Maßb. 5: Berh. Soz. Stadt	Förderung/ Finanzierung		Kostenansätze Förderrelevante Kosten						
			Programm Soziale Stadt (Kfz-Nr. 10.4)	Weiters	Gesamt [€]	2010 [€]	2011 [€]	2012 [€]	2013 [€]	2014 [€]	sonstige Kosten [€]
III.4 Teilraumbezogenes Konzept Nahmobilität im Rehmviertel (einschließlich Umsetzungsmit- tel) (→ III.1.7)	4.1.	2	Nr. 10.4		75.000	10.000	15.000	15.000	15.000	5.000	
III.5 Reaktivierung der Schienenan- bindung des Nordbahnhofs zur besseren Anbindung des Ge- werbegebietes Grüner Weg (Euregiobahn)	4.5	(3)	Nein	§12 ÖPNVG NRW							
III.6 ÖPNV											
III.6.1 Erneuerung einzelner Bushal- testellen (Maßnahmen zur Beschleuni- gung und Verbesserung der Ein-/Ausstiegssituation für mobilitätseingeschränkte Per- sonen)	4.1. 4.6	(2)	Nein	§12 ÖPNVG NRW							105.000
III.6.2 Einrichtung neue Bushaltestelle am Berliner Ring	4.6	(2)	Nein	§12 ÖPNVG NRW							80.000
III.6.3 Prüfung Umlegung Buslinie zum Stadtteilzentrum Talstraße	4.1	(2)									nicht bezif- ferbar
III.6.4 Neue Buslinie zw. Gewerbege- biet Grüner Weg und Aachener Südraum	4.1	(2)									nicht bezif- ferbar
III.7 Weitere Mobilitätsangebote: Ausbau von Carsharing- Angeboten	4.1-4	(2)		Cambio CarSharing							nicht bezif- ferbar

Quelle: IHK Soziale Stadt
Aachen Nord 2008

Prozessorganisation



Quelle: IHK Soziale Stadt Viersen Südstadt 2009



Ausgaben der Vorbereitung (9)

- **Vorbereitende Untersuchungen**
- **Städtebauliche Planung, Wettbewerbe, Gutachten**
- **Betroffenenbeteiligung**
- **Zeit- und Maßnahmepläne**
- **Leistungen von Sanierungsträgern/Beauftragten**



Bodenordnung (10.1), Freilegung von Grundstücken (10.3), Erschließung (10.4)

- **Bodenordnung (10.1)**
z.B. Grundstückserwerb, Treuhandvermögen,
Umlegung, Enteignung
- **Freilegung von Grundstücken (10.3)**
z.B. Brachflächenaufbereitung,
Abriss von Gebäuden
- **Erschließung (10.4)**
Straßen, Wege, Plätze, Grün – und Freiflächen



Besondere Maßnahmen

Profilierung und Standortaufwertung (11.2)

- Förderung des **innenstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwands** für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und des Gebäudeumfeldes für Wohnen, Handel, Dienstleistungen oder Gewerbe
- z.B. Fassadenverbesserung, Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie Maßnahmen an Außenwänden und Dächern mit 50% der Ausgaben bei höchsten 60 €/qm
- **Fassadenprogramm:** kommunale Richtlinie zur Weiterleitung von Städtebaufördermitteln an Bauherren zur Gestaltung/ Erneuerung von Fassaden





- **Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (11.3)**

= Einrichtungen, die die soziale, kulturelle oder verwaltungsmäßige Versorgung der Bewohner gewährleisten

Stattteiltreffs, Stadtteilbibliotheken, Sportanlagen, Musikschulen, Volkshochschulen etc.



Verfügungsfonds (Nr. 14 und 17)

Besondere Maßnahmen

1) Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen (Nr. 14)

- 50% Städtebauförderung/ 50% private Mittel
- Vergabe der Fördermittel durch ein lokales Gremium
- **Beispiele:** Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen und nicht-investive Maßnahmen ohne Städtebauförderungsanteil

2) Aktive Mitwirkung der Beteiligten (Nr. 17)



Förderung 5 € je Einwohner (enth. kommunale Eigenanteile)

Vergabe der Fördermittel durch ein lokales Gremium

Beispiele: häufig Unterstützung von Bewohner getragenen Initiativen, Stadtmobiliar, öffentliche Aktionen u.v.m.



Quartiersmanagement/ Citymanagement (Nr. 18)

Besondere Maßnahmen

- Büro zur Steuerung und Organisation des Erneuerungsprozesses im Quartier
- beispielhafte Aufgaben: Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, Imagearbeit und Marketing, Koordinierung stadtteilbezogener Akteure, Eigentümerberatung, Erarbeitung von Plänen und Konzepten usw.
- nicht städtisches Personal ist förderfähig
- **Beispiel Immobilienmanagement:**
Ziel: Stärkung des Branchenmix in Innenstädten; Einzelhandentwicklungs-konzept und Eigentümerberatung von Besitzern von Gewerbeimmobilien
→ z.B. Ansiedlungskonzept und Strategie zur Zusammenlegung von Geschäftsflächen





Interkommunale Zusammenarbeit (9)

Netzwerke der Stadterneuerung in NRW

<https://www.hso-nrw.de/>

<https://www.soziale-stadt-nrw.de/>

<https://stadtumbau-nrw.de/das-netzwerk/>

<https://www.innenstadt-nrw.de/aktuell>

<https://www.forum-bauland.nrw/>



Kontakt

Sabine Nakelski

Ministerium für Heimat, Bau, Wohnen und Gleichstellung des
Landes Nordrhein-Westfalen

Leiterin der Gruppe 52
Städtebauförderung, Flächenentwicklung

Telefon: (02 11) 8618 5632

E-Mail: sabine.nakelski@mhkbw.nrw.de

Website: <http://www.mhkbw.nrw.de>